

**I N F O R M A C I J A**

**o novim zakonskim rješenjima koja donosi Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora i njihovom utjecaju na prostorno planiranje i uređenje u Gradu Rijeci**



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD RIJEKA**  
**Poglavarstvo**

**I N F O R M A C I J A**

**o novim zakonskim rješenjima koja donosi Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora i njihovom utjecaju na prostorno planiranje i uređenje u Gradu Rijeci**

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 100/04) koji je stupio na snagu dana 28. srpnja 2004. godine te na temelju istog donesena Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora ("Narodne novine" broj 128/04) koja je stupila na snagu dana 13. rujna 2004. godine, unijeli su u sustav prostornog planiranja i uređenja prostora toliko velike promjene i novine, da smatramo nužnim s istima upoznati Poglavarstvo, s obzirom da će se provođenje ovih propisa znatno odraziti na sustav prostornog planiranja u gradu, naročito na provođenje postojećih dokumenata prostornog uređenja i prostornih planova kao i na postupak donošenja novih prostornih planova.

Cilj donošenja ovih propisa je očuvanje, zaštita i "kontrolirano" uređenje prostora naročito područja obale i mora, što na grad Rijeku kao grad smješten na obali mora ima direktoran utjecaj u smislu obveznog poštivanja svih zakonskih rješenja.

U nastavku se daje pregled izmjena i dopuna Zakona o prostornom uređenju i odredbi Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora, s navođenjem posljedica i obveza Grada Rijeke koje proizlaze iz navedenih propisa.

**PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU**

1. Izvješće o stanju u prostoru i Program mjera za unapređenje stanja u prostoru obvezno je izrađivati i donositi za četverogodišnje razdoblje.  
Izmjena i/ili dopuna Programa mjera može se donijeti samo za dvogodišnje razdoblje na temelju analize odgovarajućeg dijela izvješća, a iznimno od toga uz suglasnost Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.  
Do sada Izvješće o stanju u prostoru i Program mjera za unapređenje stanja u prostoru donosio se za dvogodišnje razdoblje, a njegova izmjena i dopuna bila je moguća, uz propisanu proceduru donošenja, po potrebi odnosno u svakom trenutku.
2. Umjesto do sada propisanog, da Program mjera "sadrži PROCJENU POTREBE izrade novih odnosno izmjenu i dopunu postojećih dokumenata prostornog uređenja" te da se njime "MOŽE UTVRDITI POTREBA uređenja zemljišta, razina, izvori za financiranje i rok u kojem je određeno zemljište potrebno urediti za planiranu gradnju" ovim izmjenama uvedena je odredba da se Programom ODREĐUJE izrada novih i izmjena i dopuna postojećih planova kao i odredba da se istim UTVRĐUJE potreba, razina, izvori financiranja i rok u kojem je određeno zemljište potrebno urediti.  
Slijedeća je izmjena da "Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu zemljišta za izgradnju te izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, objekata za opskrbu

električnom energijom, zdravstvenih objekata, odgojnih i obrazovnih objekata i drugih infrastrukturnih objekata”.

3. Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru više nije moguće određivati granice obuhvata urbanističkog plana uređenja (već isključivo Prostornim planom uređenja grada), niti se istim može utvrđivati obveza izrade detaljnog plana s granicom obuhvata (već isključivo prostornim planom šireg područja).  
Izuzetak čine urbanistički planovi uređenja i detaljni planovi uređenja koji su utvrđeni važećim Programom mjera do isteka njegova važenja.

#### **ZAKLJUČAK:**

Iz navedenih odredbi slijedi da Program mjera za unapređenje stanja u prostoru, više nije svojevrsni plan rada podložan ad hoc promjenama, već postaje dokument za čiju će izradu i donošenje biti potrebna analiza kompletnog prostora grada, radi utvrđenja potreba i razina uređenja građevinskog zemljišta s poznatim izvorima sredstava za financiranje.

Izradom i provođenjem takvog Programa mjera omogućiti će se konkretna i potpunija realizacija prostornih planova praćena uređenjem građevinskog zemljišta određene razine.

Sve navedeno u izradi Programa mjera zahtijevati će suradnju svih odjela i struktura gradske uprave kao i javnih poduzeća te komunalnih društava.

S obzirom da Grad Rijeka ima važeći Program mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 2004.-2006. godine koji vrijedi do 8. ožujka 2006. godine, temeljem istog mogu se donijeti urbanistički i detaljni planovi u granicama obuhvata kako je njime određeno.

#### **ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA**

Najznačajnija novina koju donosi Zakon je određivanje zaštićenog obalnog područja mora (u daljnjem tekstu: ZOP) u svrhu njegovog održivog i gospodarski učinkovitog korištenja.

Temeljem Zakona, za njegovo provođenje Vlada Republike Hrvatske donijela je UREDBU O UREĐENJU I ZAŠTITI ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA koja je stupila na snagu 13. 09. 2004. godine, kojom se određuju uvjeti i mjere za uređenje zaštićenog obalnog područja mora u postupku izrade, donošenja i provedbe prostornih planova.

U nastavku se daje pregled zakonskih rješenja u svezi zaštićenog obalnog područja mora (ZOP) :

1. Zaštićeno obalno područje od posebnog je interesa za državu, a obuhvaća : sve otoke, pojas kopna u širini od 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte. Obalna crta je crta plimnog vala na obali.  
Obveza je Državne geodetske uprave da u roku od 30 dana (od dana stupanja na snagu Uredbe) ucrtava granicu ZOP-a na Hrvatsku osnovnu kartu (zemljovid) dopunjenu ortofoto (aerofoto) prikazom.  
Granicu ZOP-a s približnom točnošću, jer preciznu će granicu prema naprijed navedenom utvrditi Državna geodetska uprava, dajemo u Kartografskom prikazu ovog Materijala (PRILOG 1.).
2. Definirane su osnovne planske smjernice za planiranje i uređenje prostora unutar ZOP-a, poput: očuvanje prirode, zaštita okoliša, cjelovito uređenje, sanacija vrijednih i ugroženih područja, osiguranje slobodnog pristupa obali te javni interes u korištenju pomorskog dobra, očuvanje nenaseljenih otoka i otočića, plaža i šuma.

Ističu se slijedeće bitne smjernice :

- ne planirati nova građevinska područja naselja niti njihovo povezivanje,
- ograničiti gradnju u neizgrađenom dijelu postojećih građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) uz morsku obalu,
- ograničiti gradnju proizvodnih i energetske građevine,
- uvjetovati razvoj prometne i komunalne infrastrukture,
- planirati građevine tako da namjenom, položajem, veličinom i oblikovanjem poštuju prostorne vrijednosti i obilježja.

3. U ZOP-u se ne mogu povećavati niti osnivati nova građevinska područja, osim izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) za ugostiteljsko-turističku namjenu površine najviše 15 ha.

Ukoliko je pak izgrađeni dio građevinskog područja manji od 50 % od ukupnog građevinskog područja (ukupno građevinsko područje čine izgrađeni i neizgrađeni dio) odnosno ako je neizgrađeni dio građevinskog područja veći od 50 % ukupnog, građevinsko područje mora se smanjiti na 70 % postojeće površine.

4. Preduvjet gradnje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja unutar ZOP-a kao i na građevnoj čestici ili prostornoj cjelini u izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je njena površina veća od 5000 m<sup>2</sup> jeste donošenje Urbanističkog plana uređenja.

Isto tako, detaljni plan uređenja unutar ZOP-a, čiji je obuhvat određen prostornim planom šireg područja može se donijeti ukoliko je donesen Urbanistički plan uređenja.

Pod urbanističkim planom uređenja podrazumijeva se i Generalni urbanistički plan, ako nije protivan odredbama Uredbe.

Generalni urbanistički plan odnosno njegov Prijedlog s obrađenim primjedbama s javne rasprave također je nužno prije donošenja dostaviti na suglasnost Ministarstvu, dakle prije utvrđivanja Konačnog prijedloga plana.

Donošenjem Generalnog urbanističkog plana (GUP) u koji će biti ugrađene sve postavke izmjene i dopune Zakona te Uredbe, na neizgrađenom dijelu građevinskog područja unutar ZOP-a moći će se planirati gradnja odnosno pristupiti gradnji. Na izgrađenom dijelu građevinskog područja, gradnji će se moći pristupiti temeljem prostornih planova iz točke 5. ovog Materijala na koje će Ministarstvo izdati suglasnost.

5. Niti jedan prostorni plan koji u svom obuhvatu ima dio područja zaštićenog obalnog područja, ne može se donijeti bez suglasnosti Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.

Nadležno Ministarstvo dužno je u roku od 60 dana dostaviti suglasnost, u protivnom smatrati će se da je suglasnost dana.

Obveza ishođenja suglasnosti propisana je i za sve prostorne planove donesene do stupanja na snagu ovih Izmjena i dopuna Zakona, ukoliko u obuhvatu imaju područje ZOP-a.

Do ishođenja suglasnosti prostorni planovi koji u obuhvatu sadrže zaštićeno obalno područje se NE PRIMJENJUJU.

Iste je potrebno dostaviti Ministarstvu na suglasnost u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu Uredbe, dakle do 28. rujna 2004. godine.

Rok za izdavanje suglasnosti Ministarstva je 60 dana od dana dostave plana, ukoliko nije u svrhu usklađenja s Uredbom potrebno vršiti izmjene i dopune plana odnosno 60 dana od dana

izvršenih izmjena i/ili dopuna plana ukoliko se one zahtijevaju, u protivnom smatrat će se da je suglasnost dana.

U izradi i donošenju izmjena i dopuna prostornih planova radi usklađenja s Uredbom radi dobivanja suglasnosti Ministarstva, ne provodi se javna rasprava, osim u slučaju ako se izmjenama i dopunama mijenja granica građevinskog područja, zadire u privatno vlasništvo ili su promjene sadržajno takve da zahtijevaju javnu raspravu.

U pravitku ovog Materijala daje se Kartografski prikaz s ucrtanim područjima obuhvata i popisom prostornih planova unutar ZOP-a za koje je potrebno ishoditi suglasnost Ministarstva (PRILOG 2.).

Napominjemo da je Prostorni plan uređenja grada Rijeke, kao prostorni plan najvišeg ranga za jedinice lokalne samouprave, već poslan u Ministarstvo 02. rujna o.g., te da se u arhivi Ministarstva već nalazi 15 prostornih planova s popisa, a da su ostali planovi dostavljeni Ministarstvu u zakonskom roku.

6. S obzirom da su Uredbom propisani uvjeti za planiranje izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) i površina unutar naselja ugostiteljsko turističke namjene, obvezane su županije da u roku od 30 dana u Prostornom planu županije odrede položaj, veličinu te vrstu i kapacitet izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) ugostiteljsko turističke namjene. S obzirom na navedeno, napominjemo da je i Prostorni plan Primorsko-goranske županije ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 14/00) prostorni plan koji se ne primjenjuje do ishođenja suglasnosti Ministarstva. Eventualne izmjene i dopune Prostornog plana Primorsko-goranske županije mogle bi posljedično izazvati potrebe izmjene i dopune prostornih planova užeg područja u Gradu Rijeci.

## **ZEMLJIŠTE NUŽNO ZA REDOVNU UPORABU ZGRADE**

Zakonom je konačno uređeno pitanje utvrđivanja zemljišta nužnog za redovnu uporabu zgrade, za koje je još 1998. godine Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, propisao da ex lege, bez naknade pripada vlasniku(cima) stana(ova) otkupljenog s stanarskim pravom. Zakon, međutim tada nije odredio koja je to površina i primjenom kojih kriterija će se ona utvrđivati.

Grad Rijeka je već tada, suprotno stajalištima čak i nadležnih tijela državne uprave, smatrao i tvrdio da to ne može biti ukupna površina katastarske čestice na kojoj je izgrađena zgrada (koja je često iznosila i više od 1000 m<sup>2</sup>) već da pojam "NUŽNO" uključuje minimalnu površinu koja omogućava normalnu uporabu zgrade.

Koristeći mišljenje i tumačenje Ministarstva da se to pitanje treba riješiti kroz prostorno plansku dokumentaciju, Prostornim planom uređenja grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 31/03) utvrdili smo kriterije za određivanje te površine a izmjenom Odluke o građevinskom zemljištu propisali i postupak u cilju upisa prava vlasništva u korist vlasnika stanova na tom zemljištu.

Ovaj Zakon, svojim odredbama o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovnu uporabu i mogućnosti i obveze parcelacije takvog zemljišta (ukoliko je ono manje površine od površine katastarske čestice), potvrdio je stajalište ove službe uneseno u gradske propise, slijedom čega Grad Rijeka trenutno može postupati po ovim zakonskim rješenjima.

## **URBANISTIČKI NADZOR**

Novim zakonskim rješenjima povećavaju se ovlasti i mogućnost djelovanja inspekcije i Ministarstva kako u pogledu kontrole pravilnosti i zakonitosti dokumenata prostornog uređenja, tako i u pogledu obavljanja nadzora nad osobama koje obavljaju stručne poslove prostornog uređenja.

Tako je inspektor ovlašten jedinici lokalne odnosno područne samouprave:

- rješenjem narediti otklanjanje nepravilnosti i/ili nezakonitosti u Izvješću o stanju u prostoru i Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru i to u fazi izrade i/ili donošenja,
- rješenjem narediti da u određenom roku otkloni nepravilnosti i/ili nezakonitosti u dokumentu prostornog uređenja, njegovoj izradi ili postupku donošenja. Ukoliko jedinica lokalne samouprave ne otkloni nepravilnosti ili nezakonitosti u određenom roku, inspektor može od nadležnog tijela zatražiti donošenje odluke o obustavi od primjene cijelog dokumenta ili njegovog dijela.

Poglavarstvo Grada Rijeke razmatralo je, na sjednici održanoj 28. rujna 2004. godine, Informaciju o novim zakonskim rješenjima koja donose Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i Uredba o uređenju i zaštiti obalnog područja mora i njihovom utjecaju na prostorno planiranje i uređenje u Gradu Rijeci, te je donijelo zaključak koji se dostavlja u prilogu.

**Predsjednik Poglavarstva  
mr.sc. Vojko Obersnel, v.r.**