

PROSTORNO UREĐENJE

Dr.sc.Vladimir Skendrović
vladimir@skendrovic.com



Prostorno uređenje

Prostorno uređenje osigurava uvjete za gospodarenje, zaštitu i upravljanje prostorom Republike Hrvatske kao osobito vrijednim i ograničenim nacionalnim dobrom, čime se ujedno osigurava i njegova funkcija u djelatnosti **graditeljstva**.



Propisi

- ❖ **Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11)**
- ❖ **Podzakonski akti – pravilnici koje izdaje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva**

REGULATIVA

3



Sustav prostornog uređenja

Sustav prostornog uređenja čine subjekti, dokumenti, akti i postupci kojima se osigurava praćenje stanja u prostoru, određivanje uvjeta i načina izrade, donošenja i provođenja dokumenata prostornog uređenja te uređenje građevinskog zemljišta.

REGULATIVA

4



Neke definicije

Građevinsko područje naselja utvrđeno prostornim planom uređenja velikog grada, grada i općine je izgrađeni i uređeni dio naselja i neizgrađeni dio područja tog naselja planiran za njegov razvoj i proširenje;

Građevinsko zemljište je zemljište unutar i izvan građevinskog područja, koje je izgrađeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina i uređenje javnih površina;

REGULATIVA

5



Neke definicije

Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je u skladu s uvjetima prostornog plana planirano utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi, odnosno urediti;

Krajobrazne vrijednosti su svojstvenosti prirodnoga, kultiviranog ili kulturnog krajobraza, koje određuju njegovu prirodnu, kulturnopovijesnu i estetsku osobnost;

REGULATIVA

6



Neke definicije

Lokacijski uvjeti su kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru utvrđeni lokacijskom dozvolom ili rješenjem o uvjetima građenja na temelju dokumenta prostornog uređenja, ovoga Zakona i posebnih propisa;

Namjena prostora/površina je planirani sustav korištenja prostora, odnosno uporabe građevina, površina i zemljišta određena odgovarajućim dokumentom prostornog uređenja;

REGULATIVA

7



Neke definicije

Osnovna namjena prostora/površina je planirano korištenje prostora/površina podređeno jednoj funkciji (naselje, poljoprivreda, šume, promet, gospodarstvo, sport, rekreacija i dr.) unutar koje se mogu planirati i druge namjene ili sadržaji, koji isključivo proizlaze iz potrebe osnovne namjene;

Pretežita namjena je planirano korištenje prostora/površina za više različitih funkcija, od kojih je jedna prevladavajuća;

REGULATIVA

8



Neke definicije

Opremanje građevinskog zemljišta je osiguranje uvjeta za građenje i priključivanje na komunalnu infrastrukturu kojim se omogućuje građenje i uporaba zemljišta u skladu s namjenom određenom u dokumentu prostornog uređenja;

Prostor je sastav fizičkih sklopova na površini te ispod i iznad zemlje, do kojih dopiru neposredni utjecaji djelovanja ljudi;



Neke definicije

Površina javne namjene je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, ulice, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.);

Prometna površina je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica;

Neke definicije

Prostorno planiranje kao interdisciplinarna djelatnost je institucionalni i tehnički oblik za upravljanje prostornom dimenzijom održivosti, kojom se na temelju procjene razvojnih mogućnosti u okviru zadržavanja osobnosti prostora, zahtjeva zaštite prostora i očuvanja kakvoće okoliša, određuju namjena prostora/površina, uvjeti za razvoj djelatnosti i njihov razmještaj u prostoru, uvjeti za poboljšanje i urbanu obnovu izgrađenih područja te uvjeti za ostvarivanje planiranih zahvata u prostoru;

Neke definicije

Uređeno građevinsko zemljište je dio građevinskog područja koje je opremljeno za građenje u skladu s prostornim planom,

Uređenje građevinskog zemljišta je skup odluka, mjera i postupaka na temelju kojih se provodi opremanje građevinskog zemljišta;

Veliki grad je veliki grad i grad u kojem je sjedište županije određeni prema posebnom zakonu

Zahvat u prostoru je privremeno ili trajno djelovanje ljudi u prostoru kojim se određuje ili mijenja stanje u prostoru;



Ciljevi prostornog uređenja

- Cjelovitost sustava zaštite prostora
- Stvaranje preduvjeta za razvoj i unapređenje stanja zaštite okoliša - strateška procjena utjecaja na okoliš i objedinjeni uvjeti zaštite okoliša
- Usklađivanje nacionalnog zakonodavstva u području prostornog uređenja i gradnje s europskom pravnom stečevinom
- Unapređenje civilizacije ponašanja u prostoru

REGULATIVA

13



Načela prostornog uređenja

- ❖ Prostorna održivost razvoja
- ❖ Horizontalna integracija u zaštiti prostora
- ❖ Vertikalna integracija i usaglašavanje interesa
- ❖ Sudjelovanje javnosti i pristupa informacijama i podacima
- ❖ Ostvarivanje i zaštita javnog i pojedinačnog interesa
- ❖ Pojedinačni interes ne smije štetiti javnom interesu

REGULATIVA

14



Načelo sudjelovanja javnosti

- Javnost ima pravo sudjelovati u postupcima izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja u skladu s ovim Zakonom.
- Država i tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave moraju o stanju u prostoru obavješćivati javnost.
- Javnost ima pravo pristupa informacijama odnosno podacima o prostoru.

REGULATIVA

15



Načelo ostvarivanja i zaštite javnog i pojedinačnog interesa

Nadležna tijela državne uprave, tijela i osobe određeni posebnim propisima i tijela jedinica lokalne i područne samouprave prosuđuju međusobno javni interes i pojedinačne interese, u čemu pojedinačni interesi ne smiju štetiti javnom interesu.

Javni interes zaštićuje se razgraničenjem prostora za javne namjene primjenom odgovarajućih prostornih normi i prostornih standarda

REGULATIVA

16



Pravne osobe i ovlaštteni arhitekti

Nacrte prijedloga dokumenata prostornog uređenja može izrađivati pravna osoba, odnosno ovlaštteni arhitekt ako ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti prostornog uređenja propisane posebnim zakonom.

Pravna osoba, odnosno ovlaštteni arhitekt može započeti obavljati stručne poslove prostornog uređenja samo ako prethodno pribavi suglasnost Ministarstva za obavljanje tih poslova prema posebnim propisima.

REGULATIVA

17



Zaštićeno obalno područje mora

U svrhu zaštite, te održivog, svrhovitog i gospodarski učinkovitog korištenja određuje se ZOP, koje obuhvaća sve otoke, pojas kopna u širini od 1.000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte.

Granice i područje ZOP-a prikazane su na Hrvatskoj osnovnoj karti (HOK) dopunjenoj ortofotokartama.

REGULATIVA

18

Zaštićeno obalno područje mora

U ZOP-u se ne može planirati, niti se može izdavati lokacijska dozvola ili rješenje o uvjetima građenja za građevine namijenjene za:

- istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina,
- iskorištavanje snage vjetra za električnu energiju,
- skladištenje, obradu i odlaganje otpada,
- uzgoj plave ribe,
- vlastite gospodarske potrebe
- privez i luke nautičkog turizma te nasipavanje obale i/ili mora izvan građevinskog područja,
- sidrenje.

Dokumenti prostornog uređenja

Državna razina: Strategija prostornog razvoja i Program prostornog uređenja Republike Hrvatske i prostorni planovi područja posebnih obilježja,

Područna (regionalna) razina: prostorni plan županije, odnosno Grada Zagreba te prostorni plan područja posebnih obilježja,

Lokalna razina: prostorni plan uređenja velikoga grada, grada, odnosno općine,

Prostorni plan županije/Grada Zagreba

Prostorna i gospodarska struktura, sustav središnjih naselja regionalnog značenja, razvojna infrastruktura, osnove za uređenje i zaštitu prostora, smjernice za razvoj, kriterije i uvjete za planiranje zahvata u prostoru županijskog značenja

Prostorni plan uređenja ... određuje

- usmjerenja za razvoj djelatnosti i namjenu površina te
- uvjete za održivi i uravnoteženi razvitak;
- osnovu naseljenosti uključivo površine naselja, urbanu obnovu postojećih izgrađenih područja te sanaciju degradiranih urbanih i ruralnih područja;
- razmještaj djelatnosti u prostoru sa smjernicama za ciljeve prostornog uređenja;

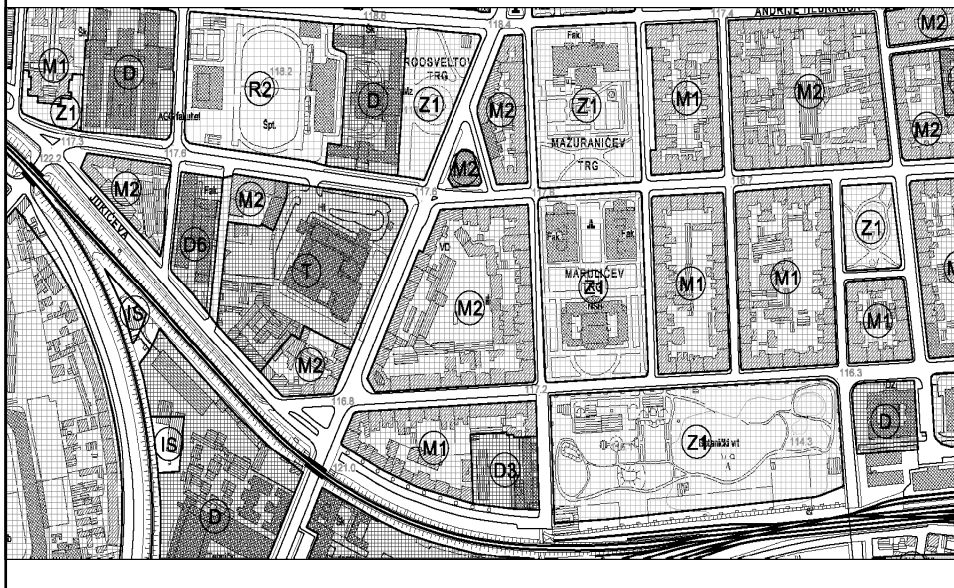
Prostorni plan uređenja ... određuje

- osnovu s prikazom poljoprivrednih i šumskih zemljišta, vodnih izvora i
- vodnogospodarskih sustava, područja mineralnih sirovina, prirodnih i
- kulturnopovijesnih i krajobraznih vrijednosti te ugroženih područja;
- osnovu prometne, javne, komunalne i dr. infrastrukture;
- zahvate u prostoru lokalnog značenja;
- uvjete za gradnju;
- mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća

REGULATIVA

23

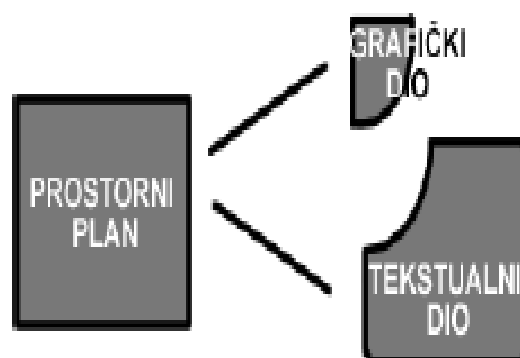
Prostorni plan - namjena prostora



Namjena površina

1	STAMBENA NAMJENA
2	UJEDNOVITA NAMJENA
3	UJEDNOVITA NAMJENA - PREVIŠITO STAMBENA
4	UJEDNOVITA NAMJENA - PREVIŠITO POSLOVNA
5	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
6	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - UPRAVNA
7	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - SOCIJALNA
8	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ZDRAVSTVENA
9	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA
10	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ŠKOLSKA
11	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VISOKO UČILIŠTE I ZNANOST, TEHNOLOŠKI PARKOVI
12	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - KULTURNA
13	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA
14	GOSPODARENKA NAMJENA
15	GOSPODARENKA NAMJENA - PROIZVODNA
16	GOSPODARENKA NAMJENA - POSLOVNA
17	GOSPODARENKA NAMJENA - TRGOVAČKI KOMPLESI

Prostorni planovi



Tekstualni dio

A. OPĆE ODREDBE

1. Uvjeti za određivanje namjene površina na području Općine
2. Uvjeti za uređenje prostora
 - 2.1. Građevine od važnosti za Državu i županiju
 - 2.2. Građevinska područja naselja
 - 2.3. Izgrađene strukture van naselja
 - 2.4. Uvjeti za uređenje šumskih površina

Tekstualni dio

3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti
4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti
5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava
6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina
7. Postupanje sa otpadom

Tekstualni dio

8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

8.1. Zaštita tla

8.2. Zaštita zraka

8.3. Zaštita voda

8.4. Zaštita mora

8.5. Zaštita od buke

9. Mjere provedbe plana

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Urbanistički plan uređenja

- ... detaljnije određuje prostorni razvoj naselja ili dijela naselja s osnovom prostornih i funkcionalnih rješenja, uvjeta i oblikovanja pojedinih prostornih cjelina naselja.
- ... donosi se obvezno za **neizgrađene dijelove građevinskog područja naselja i neizgrađena izdvojena građevinska područja izvan naselja** te za dijelove tih područja planiranih za urbanu obnovu.



Urbanistički plan uređenja - sadržaj

- podjela područja na posebne prostorne cjeline
- osnova namjene površina i prikaz površina javne namjene,
- osnova prometne, komunalne i druge infrastrukture,
- mjere za zaštitu okoliša,
- uređenje zelenih i rekreacijskih površina,
- uvjeti uređenja i korištenja površina i građevina



Detaljni plan uređenja

... detaljno razrađuje uvjete za gradnju i uređenje pojedinih zahvata u prostoru, osobito u odnosu na njihovu namjenu, položaj, veličinu, opće smjernice oblikovanja i način priključivanja na komunalnu infrastrukturu te određuje mjere za zaštitu okoliša, prirodnih, krajobraznih, kulturno-povijesnih i drugih vrijednosti.



Lokacijska dozvola

Svaki zahvat u prostoru provodi se u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim propisima i lokacijskom dozvolom, ako Zakonom nije određeno drukčije.

Lokacijska dozvola je upravni akt koji se izdaje na temelju ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona te u skladu s dokumentima prostornog uređenja i posebnim propisima.



Lokacijska dozvola

Lokacijska dozvola izdaje se za sve građevine osim za zgrade čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m, zgrade za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m i jednostavne građevine. Sastavni dio lokacijske dozvole su idejni projekti izrađeni u skladu s prostornim planom na temelju kojeg se ta dozvola izdaje i posebni uvjeti



Veza s planovima

Lokacijska dozvola može se izdati samo na temelju:

- urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja
- za građenje na uređenoj građevnoj čestici (pristup s prometne površine, odvodnja otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta)



Sadržaj lokacijske dozvole

- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru prikazani na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi,
- namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica,
- smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata u prostoru prikazan na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi,

Sadržaj lokacijske dozvole

- uvjeti za oblikovanje građevine,
- uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti,
- uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina,
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu,

REGULATIVA

37

Sadržaj lokacijske dozvole

- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu,
- mjere zaštite okoliša, odnosno uvjeti zaštite prirode utvrđeni procjenom utjecaja na okoliš, odnosno ocjenom prihvatljivosti zahvata za prirodu i dokumentacijom prema posebnim propisima, odnosno način sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš,
- posebni uvjeti tijela i osoba određenih prema posebnim propisima,

REGULATIVA

38

Sadržaj lokacijske dozvole

- posebni uvjeti tijela i osoba određenih prema posebnim propisima,
- ostali uvjeti iz dokumenta prostornog uređenja od utjecaja na zahvat u prostoru,
- uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru (obveza uklanjanja postojećih građevina, sanacija terena građevne čestice, fazno građenje pojedinih cjelina zahvata u prostoru, obveza ispitivanja tla i dr.),
- uvjeti za gradnju privremene građevine u funkciji organizacije gradilišta

REGULATIVA

39

Tko izdaje lokacijsku dozvolu

Lokacijsku dozvolu izdaje nadležno upravno tijelo:

- županije
- Grada Zagreba
- velikog grada

Ministarstvo izdaje lokacijsku dozvolu za zahvat u prostoru koji je planiran na području dviju ili više županija

REGULATIVA

40



Zahtjev za lokacijsku dozvolu

- izvod iz katastarskoga plana,
- tri primjerka idejnog projekta,
- izjavu projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s dokumentom prostornog uređenja,
- pisano izvješće i potvrdu o nostrifikaciji idejnog projekta,
- dokaz o pravnom interesu podnositelja zahtjeva za izdavanje lokacijske dozvole.



Važenje lokacijske dozvole

- Lokacijska dozvola prestaje važiti ako se zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta odnosno građevinske dozvole ne podnese nadležnom upravnom tijelu, odnosno Ministarstvu u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti lokacijske dozvole.
- Važenje lokacijske dozvole produžuje se na zahtjev podnositelja zahtjeva jednom za još dvije godine.



Parcelacija zemljišta

Formiranje građevne čestice (parcele):

Promjene glede položaja, oblika, oznaka (broja), načina uporabe i površina katastarskih čestica, a provodi se u odgovarajućim dijelovima katastarskog operata na temelju parcelacijskog elaborata, a na zahtjev stranke kako bi se oblikovala građevinska parcela



Uređenje građevinskog zemljišta

- **Građevinsko zemljište** se uređuje u cilju njegovog osposobljavanja za građenje, rekonstrukciju i korištenje te u cilju poboljšanja uvjeta života i rada
- Obuhvaća pripremu zemljišta za izgradnju (izrada prostornih planova, imovinskopravne radnje i dr.) te izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, objekata za opskrbu električnom energijom, zdravstvenih objekata, odgojnih i obrazovnih i drugih infrastrukturnih objekata



KRAJ

HVALA NA PAŽNJI