

ODGOVOR NA UPIT U SVEZI IZGRADNJE OBITELJSKE KUĆE NA K.Č.BR. XXXX/2 K.O. NAŠICE:

Povodom upita vezanog za izgradnju obiteljske kuće na k.č.br. XXXX k.o. Našice s osnivanjem prava služnosti puta na susjednoj čestici, obavještavamo Vas o načinu provedbe odredbi Prostornog plana uređenja Grada Našica ("Službeni glasnik Grada Našica" broj 11/06., 2/10., 8/15., 8/17. i 1/18-pročišćeni tekst; u daljnjem tekstu - PPUGN).

U konkretnom slučaju upit se odnosi na postojeću k.č.br. XXXX k.o. Našice čijom parcelacijom bi nastale dvije čestice, k.č.br. XXXX/1 i XXXX/2.

Navedena čestica XXXX se prema kartografskom prikazu 4.1.B „Građevinska područja naselja Našice“ PPUGN nalazi djelomično u izgrađenom, a djelomično u neizgrađenom uređenom dijelu građevinskog područja.

Obiteljska kuća bi se gradila na k.č.br. XXXX/2 koja se nalazi u neizgrađenom uređenom dijelu građevinskog područja. Pravo služnosti puta ostvarilo bi se na k.č.br. XXXX/1.

Odredbom članka 17. stavka 1. točke A) podtočke 1. PPUGN-a određena je najmanja razina komunalne opremljenosti koju građevna čestica u neizgrađenom dijelu građevnog područja mora imati da bi se na njoj moglo graditi za područje naselja Našice, i to „**neposredan pristup na prometnu površinu** propisane širine koja je povezana s javnim prometnim sustavom“.

Odredbom članka 3. stavka 2. točke 7. PPUGN-a regulacijski pravac definiran je kao crta koja određuje granicu građevne čestice prema **prometnoj površini** (cesta, ulica, trg), tj. crta povučena granicom koja razgraničuje površinu postojećeg prometnog koridora u dovršenim i pretežito dovršenim dijelovima naselja, odnosno površinu planiranog prometnog koridora u nedovršenim dijelovima naselja od površina građevnih čestica unutar ostalih namjena.

Odredbom članka 3. stavka 1. točke 33. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19; u daljnjem tekstu - ZOPU) prometna površina definirana je kao površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili **površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice**.

Obzirom da definicija prometne površine iz PPUGN-a nije u skladu s definicijom iz ZOPU-a, temeljem članka 61. stavak 1. i članka 122. stavak 2. ZOPU-a primjenjuje se definicija prometne površine iz ZOPU-a.

Slijedom navedenog, a imajući u vidu navode iz upita, crta (međa) između k.č.br. XXXX/2 na kojoj bi se izgradila obiteljska kuća i k.č.br. XXXX/1 na kojoj će biti osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice k.č.br. XXXX/2 može se smatrati regulacijskim pravcem.

Člankom 19. stavak 2. PPUGN-a određena je najveća dubina građevne čestice na kojoj se može graditi obiteljska stambena zgrada koja iznosi 50,00 m, a člankom 22. stavak 1. PPUGN-a određeno je da udaljenost građevine od regulacijskog pravca u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja iznosi 5 m, na što je potrebno obratiti pažnju pri oblikovanju građevnih čestica i smještaju građevine.

Člankom 56. stavkom 3. ZOPU-a određeno da je Ministar dužan donijeti pravilnik koji propisuje pobliži sadržaj prostornih planova, zahvate u prostoru za koje se prostornim planovima lokalne razine obvezno propisuju uvjeti provedbe zahvata u prostoru, prostorne slojeve te njihov sadržaj i strukturu, način propisivanja uvjeta provedbe zahvata u prostoru, sadržaj namjena pojedinih zona i koridora koje se planiraju u prostornim planovima i namjena građevina koje se u njima mogu graditi, obvezne prostorne pokazatelje, prostorne standarde, pojmovnik prostornog uređenja, mjerila kartografskih prikaza prostornih planova, standard elaborata prostornih planova i elektronički standard prostornih planova.

Napominjemo da je u tijeku donošenje IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Našica i Urbanističkog plana uređenja Grada Našica.

Iz gore navedenog vidljivo je da se k.č.br. XXXX može preoblikovati i da se na novoformiranoj k.č.br. XXXX/2 može graditi obiteljska kuća na način i u skladu s odredbama PPUGN-a te posebnim propisima sve do donošenja izmjena i dopuna i/ili novih gore navedenih planova i Pravilnika iz članka 56. stavka 3. ZOPU-a (podzakonskih akata).

Ukoliko izmjenama i dopunama i/ili novim gore navedenim podzakonskim aktima ne dođe do promjene definicije regulacijskog pravca u odnosu na prometnu površinu, regulacijski pravac određivati će se na način opisan u ovom odgovoru.