

ODGOVOR NA O UPIT O TUMAČENJU POJMOVA „JAVNA PROMETNA POVRŠINA“ , „GRAĐEVNA ČESTICA“ TE „MINIMALNA RAZINA KOMUNALNE OPREMLJENOSTI“ UNUTAR OBUHVATA GUP-a GRADA ĐAKOVA :

Povodom upita vezanog uz mogućnost izdavanja građevinske dozvole na novoformiranoj čestici, obzirom na planom propisanu potrebnu širinu prometne površine prema Zakonu o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17 i 39/19) – u daljnjem tekstu ZOG, postojanje pristupnog puta do građevne čestice u širini planiranoj prostornim planom nije uvjet za izdavanje građevinske dozvole za građenje zgrade. Prema ZOG, uvjet za izdavanje građevinske dozvole za građenje zgrade je, uz ostalo, postojanje mogućnosti priključenja građevne čestice, odnosno zgrade na prometnu površinu ili da je za građenje prometne površine izdana građevinska dozvola. Mjesto priključenja građevne čestice na prometnu površinu mora biti u skladu s prostornim planom.

Sukladno članku 112. ZOG na izdavanje građevinske dozvole za građevinu za čije se građenje prema posebnom zakonu ne izdaje lokacijska dozvola u pogledu primjene prostornih planova i drugih propisa na odgovarajući se način primjenjuju odredbe kojima je uređeno izdavanje lokacijske dozvole.

U smislu članka 3. stavka 1. točke 32. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), kao posebnog zakona koji sadrži odredbe kojima je uređeno izdavanje lokacijske dozvole- u daljnjem tekstu ZOPU, **površina javne namjene** je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolazi, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.).

U smislu članka 3. stavka 1. točke 33. ZOPU, **prometna površina** je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

Sukladno odredbi članka 170. stavak 1. ZOPU, vlasnik neizgrađenog i neopterećenog zemljišta na kojemu je urbanističkim planom uređenja planirano građenje, odnosno uređenje površine javne namjene može to zemljište prenijeti u vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

Sukladno odredbi članka 171. stavak 1. ZOPU, vlasnik građevinskog zemljišta unutar granica građevinskog područja dužan je prije dobivanja lokacijske dozvole, prenijeti jedinici lokalne samouprave u vlasništvo dio tog zemljišta koje je prostornim planom koji određuje oblik i veličinu građevne čestice, lokacijskom dozvolom ili građevinskom dozvolom određeno za građenje komunalne infrastrukture koja služi njegovoj građevnoj čestici ili građevini koja će se izgraditi na toj čestici.

Sukladno odredbi članka 171. stavak 2. ZOPU, vlasnik građevinskog zemljišta unutar granica građevinskog područja dužan je prije dobivanja lokacijske dozvole s jedinicom lokalne samouprave ili drugom ovlaštenom osobom sklopiti ugovor o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza ili druge služnosti na svojoj građevnoj čestici ili građevini koja će na njoj biti izgrađena za korist komunalne infrastrukture kada je to potrebno prema urbanističkom planu uređenja, drugom prostornom planu koji ima detaljnost tog plana, lokacijskoj dozvoli ili građevinskoj dozvoli.

Uvidom u Kartografske prikaze 4.B.1. i 4.B.2. Prostornog plana uređenja Grada Đakova ("Službeni glasnik" Grada Đakova – broj 7/06, 7/12, 1/15, 2/15, 9/18, 11/18 – proč., 9/19 i 12/19 – proč.) - u daljnjem tekstu PPU Grada Đakova utvrđeno je da se zahvat nalazi unutar granica građevinskog područja u zoni označenoj kao GP – **neizgrađeni ali uređeni dio**.

U konkretnom slučaju koji se odnosi na formiranje građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće od dijela k.č.br. 7773/10 k.o. Đakovo, zahvat se nalazi unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana

uređenja Grada Đakova ("Službeni glasnik" Grada Đakova – broj 6/08, 12/15, 14/15 - proč., 9/19 i 12/19 - proč.)- u daljnjem tekstu GUP Grada Đakova, u zoni M1 - mješovite namjene – pretežito stambene. Obzirom da k.č.br. 7773/10 k.o. Đakovo presijeca novi prometni koridor u smjeru istok – zapad prilikom formiranja čestice potrebno je voditi računa o smještaju čestice u odnosu na taj koridor.

Člankom 5. Odredbi za provedbu GUP-a Grada Đakova određeno je da je građevna čestica zemljište koje omogućuje gradnju i korištenje čestice sukladno odredbama Odluke o Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Đakova, koja ima direktan pristup s prometne površine koja je spojena na sustav uličnih koridora u naselju, a direktan pristup ima ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m.

Člankom 10. Odredbi za provedbu GUP-a Grada Đakova određeno je da je regulacijska linija zajednička međa građevne čestice i površine javne namjene, stoga se građevnom česticom može smatrati novoformirana čestica ako ispunjava uvjet da joj je širina regulacijske linije jednaka ili veća od minimalne.

Razvidno je iz svega navedenog da je Odredbama za provedbu Odluke o Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Đakova isključena mogućnost priključenja građevne čestice na bilo koju **prometnu površinu** u smislu članka 3. stavka 1. točke 33. ZOPU, već se isto mora riješiti priključenjem na **prometnu površinu javne namjene**.

Uz navedeno, pod pretpostavkom da su osigurani način i uvjeti priključenja na **javnu prometnu površinu** i komunalnu infrastrukturu sukladno odredbama članka 34., 35. i 36. GUP-a Grada Đakova, novoformirana čestica mogla bi se smatrati građevnom česticom. Glede minimalne razine komunalne opremljenosti u postupku izdavanja lokacijske ili građevinske dozvole potrebno je očevitom utvrditi postojanje **javne prometne površine** na koju će biti osigurano priključenje građevne čestice te se pribavljaju uvjeti priključenja na prometnu i komunalnu infrastrukturu.