

**UVOD**

Odluku o izradi II. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja (UPU) gospodarsko-poslovne namjene Ratac donijelo je 29.11.2018. godine na svojoj 13. sjednici Općinsko vijeće Općine Postira, a Odluka o izradi objavljena je u "Službenom glasniku Općine Postira" broj 6/18 od 12. prosinca 2018. godine. Postupak izrade i donošenja II. izmjena i dopuna UPU-a gospodarsko-poslovne namjene Ratac provodi se u skladu s odrednicama Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17 i 114/18) i pratećim podzakonskim aktima. Sve poslove koordinacije izrade i donošenja II. izmjena i dopuna UPU-a gospodarsko-poslovne namjene Ratac provodi Jedinostveni upravni odjel Općine Postira. Odlukom o izradi II. izmjena i dopuna UPU-a gospodarsko-poslovne namjene Ratac navedeni su ciljevi izrade Plana:

- prenamjena sjevernog dijela kčbr. 4028/1 k.o. Dol, iskoristive površine oko 950 m<sup>2</sup> u gospodarsko-poslovnu namjenu;
- usklađenje grafičkih prikaza Plana sa izvedenom prometnom mrežom u obuhvatu Plana;
- izmjena dijela odredbi za provedbu radi mogućnosti dijeljenja građevnih čestica i spajanja do tri građevne čestice u jednu građevnu česticu.

Radi veće fleksibilnosti u korištenju prostora, odredbama za provedbu je osigurana mogućnost dijeljenja građevnih čestica i spajanja do tri građevne čestice u jednu građevnu česticu.

**PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

Namjena površina određena je u kartografskom prikazu broj 1. - Korištenje i namjena površina (izmjene i dopune) u mj. 1:1.000. Organizacija prostora, osnovna namjena i načini korištenja površina određeni su sukladno posebnostima prostora i pogodnosti terena za građenje, uvažavajući već postojeće izgrađene strukture i infrastrukturne sustave.

Nakon izgradnje prilazne ceste zoni, između sjeverne granice (tadašnje) zone i ove prilazne ceste ostala je površina od oko 950 m<sup>2</sup> (dio kčbr. 4028/1 k.o. Dol), koja se također može uključiti i gospodarsko-poslovnu namjenu Ratac, a čime će prostor biti bolje iskorišten. Ova je površina ionako pristupna samo iz prostora zone, preko budućih građevnih čestica, tako da druga namjena, osim proširenja namjene K4, nije niti moguća. Treba napomenuti da je posljednjim izmjenama i dopunama PPUO Postira gospodarsko-poslovna namjena Ratac proširena prema sjeveru sukladno ovom opisu, a što je vidljivo i na kartografskim prikazima PPUO Postira. U sjevernom dijelu područja Ratac, između tvornice "Sardina" i proširene granice obuhvata Plana prema PPUO Postira, formiran je drugi dio zone gospodarsko-poslovne namjene, unutar koje se planira formiranje 8 novih građevnih čestica. Sastavni dio Plana je i prijedlog parcelacije ovog dijela zone, prikazan na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje (izmjene i dopune). Ukupno se ovim II. izmjenama i dopunama Planira planira formiranje jedanaest građevnih čestica sljedećih površina i namjena:

| Broj parcele | planska oznaka      | namjena                      | površina (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|---------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>P1</b>    | K4 <sub>1</sub>     | tvornica SARDINA (izgrađeno) | 27.006                     |
| <b>P2</b>    | K4 <sub>2</sub> -1  | gospodarsko-poslovna namjena | 1.684                      |
| <b>P3</b>    | K4 <sub>2</sub> -2  | gospodarsko-poslovna namjena | 1.708                      |
| <b>P4</b>    | K4 <sub>2</sub> -3  | gospodarsko-poslovna namjena | 2.345                      |
| <b>P5</b>    | K4 <sub>2</sub> -4  | gospodarsko-poslovna namjena | 713                        |
| <b>P6</b>    | K4 <sub>2</sub> -5  | gospodarsko-poslovna namjena | 751                        |
| <b>P7</b>    | K4 <sub>2</sub> -6  | gospodarsko-poslovna namjena | 703                        |
| <b>P8</b>    | K4 <sub>2</sub> -7  | gospodarsko-poslovna namjena | 641                        |
| <b>P9</b>    | K4 <sub>2</sub> -8  | gospodarsko-poslovna namjena | 622                        |
| <b>P10</b>   | K4 <sub>2</sub> -9  | gospodarsko-poslovna namjena | 1.676                      |
| <b>P11</b>   | K4 <sub>2</sub> -10 | gospodarsko-poslovna namjena | 753                        |
|              |                     | <b>UKUPNO</b>                | <b>38.568</b>              |

Detaljnija namjena pojedine građevne čestice odrediti će se u postupku provedbe natječaja za osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Općine Postira na području zone gospodarsko-poslovne namjene Ratac.

Odredbama za provedbu Plana propisano je da će u slučaju da neka od planiranih građevnih čestica u zoni K4<sub>2</sub> ne može zadovoljiti prostorne zahtjeve investitora, dozvoljeno je njeno spajanje s najviše dvije susjedne građevne čestice, pri čemu se zadržavaju svi ostali uvjeti izgradnje na tako formiranoj građevnoj čestici (izgrađenost, koeficijent iskoristivosti, visina, udaljenost od regulacijske linije, udaljenost od ruba građevne čestice i drugi). Isto tako, odredbama za provedbu je propisano da u slučaju da investitor naknadno smanji svoje potrebe za prostorom, planirana građevna čestica u zoni K4<sub>2</sub> se može podijeliti u najviše tri građevne čestice, pri čemu se zadržavaju svi ostali uvjeti izgradnje na tako formiranim građevnim česticama (izgrađenost, koeficijent iskoristivosti, visina, udaljenost od regulacijske linije, udaljenost od ruba građevne čestice i drugi). Pri tome najmanja površina građevne čestice ne može biti manja od 600 m<sup>2</sup>, kao što je navedeno u članku 76. Odredbi za provedbu PPUO Postira.

Nakon donošenja Ciljanih izmjena i dopuna UPU-a gospodarsko-poslovne namjene Ratac 2014. godine, na području sjevernog dijela zone izgrađene su prometnice čije trase dijelom odstupaju od onih utvrđenih planom. Kako bi se izvršilo usklađenje planske dokumentacije s izvedenim stanjem, kao i sa u međuvremenu provedenom parcelacijom, izvršena je korekcija površina planiranih parcela sukladno tome.



