

ODGOVOR NA UPIT U SVEZI PROMJENE NAMJENE DIJELA GRAĐEVINE I NAČINU PROVEDBE ODREDBE ČLANKA 151. STAVKA 1. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19):

Povodom upita vezanog za promjenu namjene dijela stambene zgrade izgrađene na k.č.br. 3244, k.o. Našice iz pomoćne prostorije (garaže) u poslovni prostor (punionicu soda vode) te **nejasnoće koja se odnosi na usklađenost cijele zgrade s prostornim planom ili samo uvjeta namjene**, obavještavamo Vas o načinu provedbe odredbe članka 151. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) od strane ovog Upravnog odjela u dijelu koji se odnosi na utvrđivanje činjenice usklađenosti nove namjene građevine odnosno njezine samostalne uporabne cjeline s prostornim planom.

U konkretnom slučaju upit se odnosi na garažu koja je nelegalno dograđena uz stambenu zgradu, a garaža i dnevni boravak iznad nje su legalizirani i imaju Rješenje o izvedenom stanju. Garaža bi se trebala prenamijeniti u poslovni prostor te se pojavila nejasnoća u svezi provedbe odredbe članka 151. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) koja se odnosi na usklađenost cijele zgrade s prostornim planom ili usklađenost samo uvjeta namjene s prostornim planom.

Promjena namjene postojeće građevine je zahvat u prostoru u smislu odredbe članka 3. stavka 1. točke 46. Zakona o prostornom uređenju. Odredbom članka 114. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju propisano je da se svaki zahvat u prostoru provodi u skladu s prostornim planom.

Prostorni plan 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) sukladno odredbi članka 76. stavka 2. točke 2 Zakona o prostornom uređenju propisuje uvjete provedbe svih zahvata u prostoru u dijelu građevinskog područja grada Našica za koje nije obvezno donošenje urbanističkog plana uređenja, a u kojem dijelu građevinskog područja se predmetna čestica nalazi.

PPUGN nije propisao različite uvjete provedbe zahvata u prostoru za zahvate na postojećim građevinama koje nisu izgrađene u skladu s lokacijskim uvjetima propisanim planom u odnosu na uvjete provedbe za gradnju novih građevina odnosno zahvate na postojećim građevinama koje su izgrađene u skladu s lokacijskim uvjetima propisanim planom. U takvoj situaciji bilo kakav zahvat na postojećoj građevini koja nije izgrađena u skladu s planom je moguć jedino pod uvjetom da se cijela građevina u potpunosti uskladi s lokacijskim uvjetima propisanim planom osim pojedinih izuzetaka propisanih zakonima i podzakonskim aktima koji reguliraju prostorno uređenje i gradnju, ali koji ne obuhvaćaju promjenu namjene iz pomoćnog prostora u poslovni prostor.

Odredbom članka 151. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju nije, kako Vi pogrešno tumačite, propisano da nova namjena građevine mora biti usklađena s pojedinim odredbama plana, u konkretnom slučaju člancima 38. i 39. PPUGN koji samo generalno navode koji se sve poslovni i proizvodni sadržaji mogu graditi unutar građevinskih područja naselja. Usklađenost namjene građevine s planom podrazumijeva usklađenost te građevine sa svim uvjetima provedbe propisanim planom za građevine takve namjene, a ne samo s dijelom odredbi plana. Usklađenost namjene građevine s planom nije moguće promatrati odvojeno od usklađenosti cijele građevine s planom obzirom da namjena nije samostalni entitet koji može egzistirati bez građevine. Potrebno je razlikovati namjenu građevine koja je svojstvo građevine i namjenu prostora koja se propisuje planom i koja nije vezana za pojedinačne građevine nego određene prostorne cjeline.

Ne ulazeći u detalje utvrđeno je da građevina u pogledu smještaja na građevnoj čestici nije usklađena s PPUGN (moguće je da postoje i druge neusklađenosti, ali je ova bila najočiglednija te nije vršena daljnja analiza) te u toj stambenoj zgradi nije moguće izvršiti prenamjenu pomoćnog prostora u poslovni prostor.

Odredbama za provedbu PPUGN potrebno je regulirati mogućnosti zahvata na ozakonjenim nezakonito izgrađenim zgradama kao i drugim građevinama iz raznih povijesnih razdoblja koje se smatraju zakonito izgrađenim, a koje nisu u skladu s PPUGN na što je ovaj Upravni odjel u više navrata ukazivao Gradu Našicama. PPUGN je jedan od rijetkih planova na području Osječko-baranjske županije koji to nije uzeo u obzir, stoga Vas upućujemo da se Gradu Našicama možete obratiti inicijativom za izmjene i dopune PPUGN kojima bi se regulirala mogućnost zahvata na postojećim građevinama koje nisu izgrađene u skladu s odredbama za provedbu.

Jedan od uvjeta promjene namjene dijela građevine je da se radi o samostalnoj uporabnoj cjelini. Garaže u sklopu obiteljskih stambenih zgrada uobičajeno nisu samostalne uporabne cjeline već samo jedna od prostorija funkcionalne cjeline stambenog prostora. Obzirom na namjenu garaže za smještaj osobnih vozila u slučaju prenamjene garaže u drugu namjenu potrebno je osigurati smještaj vozila za postojeću stambenu građevinu kao i za novu namjenu garaže sukladno odredbama PPUGN.

Također valja ukazati na činjenicu da promjena namjene podrazumijeva da postojeći (legalni) prostor zadovoljava u potpunosti uvjete za novu namjenu propisane prostornim planom i posebnim propisima bez ikakvih građevinskih radova (osim onih propisanih odredbama članka 3. Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN br. 112/17., 34/18., 36/19., 98/19., 31/20.)). Obzirom da je postojeći prostor pomoćni vrlo je neuobičajeno da isti u potpunosti zadovoljava uvjete za poslovni prostor bez ikakvih radova.