NN 24/2022 (28.2.2022.), Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske poslovni broj: Usoz-28/20-16 od 24. siječnja 2022.

VISOKI UPRAVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

310

PRESUDA

Visoki upravni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od sudaca toga suda, Senke Orlić-Zaninović, predsjednice vijeća, dr. sc. Sanje Otočan, mr. sc. Inge Vezmar Barlek, Dijane Vidović i Biserke Kalauz, članica vijeća te sudske savjetnice Tatjane Ilić, zapisničarke, u postupku ocjene zakonitosti općeg akta pokrenutom povodom zahtjeva M. V. i A. V., obje u K., po opunomoćenicama Z. M. i S. M., odvjetnicama u Odvjetničkom društvu M.&p. d.o.o., S., na sjednici vijeća održanoj 24. siječnja 2022.

presudio je

Ukida se odredba članka 8. Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja općine Klis (»Službeni vjesnik Općine Klis« br. 5/17) u dijelu koji se odnosi na novi članak 8. stavak 7., a koji dio glasi: »uz obveznu pisanu suglasnost Općine Klis«.

Obrazloženje

1. Podnositeljice zahtjeva su suvlasnice dijela nekretnine označene kao čestica zemljišta 4430/1/ k.o. K., koja neposredno graniči s nekretninama koje su obuhvaćene lokacijskom dozvolom koju je izdala S.-d. županija ispostava S., dana 17. siječnja 2020. Podnositeljice smatraju da su tim pojedinačnim aktom grubo prekršeni pozitivni propisi i da se njime zadire u njihova vlasnička prava.

Pojašnjavaju da se radi o namjeravanoj gradnji hotela s 8 etaža i 50 smještajnih jedinica te pratećim sadržajima i namjeravanoj gradnji trafostanice i da je na osnovi pobijanog općeg akta: Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja općine Klis (»Službeni vjesnik Općine Klis« br. 5/17, dalje: Odluka) izdana lokacijska dozvola, koju su pobijale žalbom.

2. Podnositeljice zahtjeva osporavaju zakonitost članka 7. stavka 17. i 18. i članka 8. Odluke. U zahtjevu ističu da su odredbe članka 7. stavka 17. i članka 8. međusobno kontradiktorne jer se obje odnose na ugostiteljsko turističke građevine u koje spada i hotel pa dok se prema članku 7. stavku 17. Odluke (u pročišćenom tekstu članak 7. stavak 14.) traži minimalno 4 m udaljenosti od susjedne parcele, u članku 8. Odluke (kojim je dodan cijeli novi članak 8.) je određeno da se hotel može graditi i na samoj granici građevinske čestice uz obveznu pisanu suglasnost Općine Klis. Ovakvo uređenje smatraju suprotnim odredbi članka 19. Zakona o gradnji, koja omogućuje odstupanja u gradnji, ali ne i odstupanja u pogledu udaljenosti od međe. Smatraju da je povrijeđena i procedura donošenja Odluke, jer nisu utvrđene konzervatorske podloge iz članka 56. stavka 2. i 3. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i da je Odluka protivna člancima 60. i 62. tog Zakona.

Nadalje, drže nedopustivim da Odluka predviđa više od jedne podrumske etaže na relativno maloj površini parcele, na arheološkom lokalitetu tvrđave K., na klizištu i području s visokim rizikom od potresa te dodaju da je čest-zem. 4434/6 k.o. K. stavljena pod zaštitu kao arheološki lokalitet i tvrđava K. pa ima status zaštićenog spomenika kulture.

Također ukazuju na nesuglasnost s Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima osporene odredbe Odluke po kojoj za hotel na međi ne treba suglasnost vlasnika susjedne čestice već suglasnost Općine K.

Zaključno smatraju da su osporene Odredbe Odluke nesuglasne i s odredbama članaka 127. i 128. Zakona o prostornom uređenju. Predlažu osporene odredbe Odluke ukinuti i obustaviti ovaj opći akt od primjene.

3. U odgovoru na zahtjev Općinsko vijeće Općine K., ističe da su navodi podnositeljica neosnovani i da je zahtjev nedopušten jer postoji druga pravna zaštita. Pojašnjava da je temeljem članka 109. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 153/13), Izvješća o stanju u prostoru za vrijeme od 2012. do 2016. donesena osporena Odluka o izmjeni i dopuni Prostornog plana Općine Klis, koja je na snazi i primjenjuje se. Pojašnjava da odredbe članaka 7. stavka 14. i članka 8. (p.t. Odluke) nisu međusobno suprotne, jer se prva odnosi na cijelo građevinsko područje Općine Klis, a druga

na gradnju hotela i pratećih sadržaja u centru Klisa. Nadalje, donositelj akta ističe da odredbe članka 19. Zakona o gradnji (»Narodne novine 153/13) reguliraju dopuštena odstupanja od glavnog projekta pri gradnji i ne odnose se na prostorne planove kojima se definiraju odrednice mogućnosti gradnje. Prostorni plan Općine Klis ne sadrži uvjet obveznog građevinskog pravca, a odredbom članka 8. Odluke je omogućena gradnja na granici građevinske parcele. Upiranje na nezakonitost u vezi s Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, po stavu donositelja, također nije osnovana.

4. *Zahtjev je djelomično osnovan.*

5. Osporene odredbe Odluke glase:

»Članak 7.

(17) Točka 15. postaje stavak 14., koji se mijenja i glasi:

»Unutar građevinskog područja naselja mogu se graditi građevine namijenjene gospodarskoj djelatnosti (proizvodne i poslovne građevine – pretežito zanatske, uslužne, trgovačko i komunalno servisne, te ugostiteljsko-turističke građevine).

Maksimalni koeficijent izgrađenosti gospodarskih građevina je 0,4 za otvoreni i 0,5 za poluotvoreni tip izgradnje, a maksimalni koeficijent izgrađenosti podzemni parcele je kigP = 0,60 (60%).

Maksimalna visina ovih građevina je 13,5 m mjerena od najniže kote uređenog terena uz građevinu, a najveća katnost takve građevine je Po+S+P+2+Pk.

Dopušta se izgradnja i više od jedne podrumske etaže. Najmanje 30% površine građevne čestice je potrebno urediti kao zelenu površinu.

Minimalna udaljenost do ruba parcele je 4 m.«;

(18) Točka 16. postaje stavak 15., koji se mijenja i glasi:

»Unutar građevinskog područja naselja mogu se graditi pomoćne građevine (kotlovnice, ljetne kuhinje, vrtni paviljoni, solarni paneli, spremišta i sl.) i garaže do maksimalne visine 4,0 m. Minimalna udaljenost pomoćne građevine i garaže od ruba sujedne građevinske čestice je 4,0 m, a ista može biti i manja uz pismenu suglasnost vlasnika susjedne građevinske čestice.

Pomoćne građevine (kotlovnice, ljetne kuhinje, vrtni paviljoni, solarni paneli, spremišta i sl.) mogu imati brutto razvijenu površinu do najviše 50 m^2;

Članak 8.

Iza naslova 2.2. Građevinska područja naselja i teksta u istom, dodaje se novi članak, koji glasi:

»Članak 8.

U centru naselja Klis dopušta se izgradnja hotela ili sličnih sadržaja za pružanje usluga smještaja u turizmu s pratećim sadržajima ugostiteljsko-turističke djelatnosti (ugostiteljski, zabavni, kulturni, trgovački, uslužni, rekreacijski i športski, te sličnih prostora) na površini od minimalno 1.000 m^2.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti nadzemni parcele je kigN = 0,60 (60%), a maksimalni koeficijent izgrađenosti podzemni parcele je kigP= 0,70 (70%).

Najveća dopuštena visina do vijenca građevine je 20,0 m mjerena od najniže kote uređenog terena uz građevinu, a najveća katnost takve građevine je Po+S+P+4, gdje maksimalna površina zadnje etaže može zauzimati najviše 60% karakteristične etaže ili se može izgraditi kao puna etaža potkrovlja do maksimalne nadozide od 1,2 m.

Dopušta se izgradnja i više od jedne podrumske etaže.

Kod izgradnje potkrovlja dopušta se izgradnja luminara (koji mogu zauzimati do 50% dužine vijenca), te ugradnja krovnih prozora.

Najmanje 20% površine građevne čestice je potrebno urediti kao zelenu površinu.

Udaljenost građevine od ruba građevinske čestice ne mora se striktno *primjenjivati, odnosno, građevina se može* planirati i na samoj granici *građevinske čestice uz obveznu pisanu suglasnost Općine Klis.«.*

6. Predmetna Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja općine Klis (»Službeni vjesnik Općine Klis« br. 5/17 od 13. studenoga 2017.) je donesena na temelju članka 109. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, dalje: ZPU), Izvješća o stanju u prostoru općine Klis za razdoblje od 2012. do 2016. godine (»Službeni vjesnik Općine Klis«, broj 6/12) i članka 30. Statuta Općine Klis (»Službeni vjesnik Općine Klis«, broj 2/13 i 3/13). Ova Odluka je inkorporirana u pročišćenom tekstu Odluke o donošenju pročišćenog teksta Prostornog plana uređenja općine Klis (»Službeni vjesnik Općine Klis« br. 8/17) od 22. prosinca 2017. godine.