



ADRESA Starčevićeva 24 c, Split 21000  
RAČUN (IBAN): HR2624070001100579336  
OIB 88950229770  
MATIČNI BROJ 03143759  
E-MAIL info@d-a-s.hr  
WEB www.d-a-s.hr

Split, 24. kolovoza 2022. godine

Predmet: **Reakcija na intervju s Draganom Srzićem,  
objavljenom na portalu „Makarska danas“, 7. srpnja 2022.**

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Makarske (u daljnjem tekstu ID Plana) su trenutno u fazi obrade primjedbi zaprimljenih u tijeku javnog uvida, te će se, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, prijedlog ID Plana prezentiran u javnoj raspravi djelomično izmijeniti na temelju usvojenih primjedbi.

Jedan od sudionika javne rasprave o prijedlogu ID Plana je bio gospodin Dragan Srzić, koji je već na javnom izlaganju iznio veći broj primjedbi na prijedlog ID Plana te na kraju jedan njihov dio prezentirao i kroz medije, putem intervjua objavljenog na portalu „Makarska danas“, 7. srpnja 2022.

Iako je sam istup navedenog gospodina zapravo prilično ironičan, s obzirom da se radi o jednoj od ključnih osoba u razdoblju možda najveće urbanističke devastacije u povijesti Makarske, kao stručna udruga koja je kroz stručnu suradnju sudjelovala u izradi ID Plana ovim dopisom moramo opovrgnuti netočne navode iz primjedbi iznesenih u intervjuu, jer se ipak radi o medijskom istupu, ne privatnoj seansi gospodina Srzića:

Pa krenimo redom, taksativno po netočnim navodima gospodina Srzića:

1. *„Nažalost, jedini uloženi trud u ovom prijedlogu plana je propisivanje gradnje novih višestambenih zgrada sa 16 i 25 stanova na parcelama od 600 i 1000 m<sup>2</sup>.“*

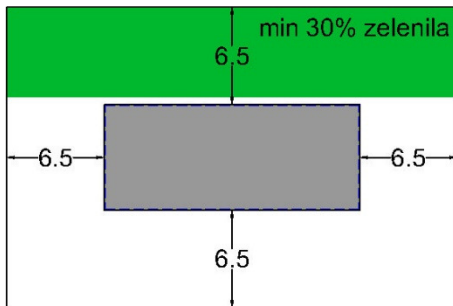
...

*„Ali evo detalja: na relativno maloj parceli od samo 600 m<sup>2</sup> po ovom prijedlogu možete izgraditi zgradu sa 16 stanova, s podrumom i 4 nadzemne etaže. Ako želite, možete izgraditi i dvije podrumске etaže, prijedlog to dopušta. To je u konačnici zgrada s pet ili šest etaža. Površina svih etaža takve zgrade može iznositi do 1700 m<sup>2</sup>.“*

Stvaranje imaginarnе panike manipulacijom urbanističkih parametara je u ovom slučaju poprilično smiješno s obzirom da dolazi od gospodina koji je bio svjedok dosadašnjeg iskrivljenog prostornog sustava – nije poanta mahnito ukidanje i neselektivne zabrane, nego ujednačavanja i balansiranja plana da se razvoj nekog prostora neometano nastavi, ali da se pri tome isti i štiti skladnim proporcijama, normalnim parametrima itd.

Zadnji plan je imao nerealno restriktivne propozicije što se tiče (više)stambenih zgrada, dok je isto tako suludo dopuštao hotelsku izgradnju – baš zbog tog disbalansa su se događali incidenti u prostoru i to sada pokušavamo sanirati. No i van toga, evo malo ilustrativnih primjera, da se vidi i faktičko nevladanje materijom od strane gospodina Srzića, što možda (bar dijelom) objašnjava to zašto je prostor Makarske doživljavao sve ove godine nesretnu sudbinu:

Provjerit ćemo predmetni navod, u relaciji sa sada zadnjim izmjenama, na način da uzmemo za primjer česticu dimenzija 20x30m, dakle površine 600 m<sup>2</sup>, prema priloženoj skici:



GBPN=476m<sup>2</sup>  
 P čestice=600m<sup>2</sup>  
 T tlocrt zgrade=119m<sup>2</sup>

Ukoliko je zgrada visoka 13 m, mora se od međa udaljiti 6,5 m (polovica visine). Prema tome, maksimalna ostvariva GBPN (ukupna građevinska bruto površina nadzemna) na predmetnoj čestici je 476 m<sup>2</sup>, uz eventualno još 30 m<sup>2</sup> podrumskog dijela koji može „stršiti“ iznad razine terena (jedna podrumaska etaža može biti ukopana minimalno 75%, ostale 100%). Dakle, vidljivi dio zgrade može imati maksimalnu ukupnu površinu od 506 m<sup>2</sup>, a gospodin Srzić govori o 1700 m<sup>2</sup>? Ne razumijemo u čemu je problem s gradnjom potpuno ukopanih podrumskih etaža, koje služe kao garaže? To je možda samo problem investitoru jer je financijski zahtjevno, ali mi bismo upravo trebali težiti tome da maknemo automobile s ulica.

Što se tiče broja stanova, ako bismo tu htjeli „nagurati“ maksimalno dozvoljenih 16 funkcionalnih cjelina (koje mogu biti i poslovni prostori, ne moraju biti isključivo stanovi), to iznosi 29,75 m<sup>2</sup> bruto po cjelini, odnosno cca 20 m<sup>2</sup> neto. Dakle, u slučaju gradnje isključivo stanova, moguće je izgraditi 16 garsonijera od 20 m<sup>2</sup>, za koje je potrebno osigurati 24 parkirališna mjesta, koja zahtijevaju površinu od minimalno 480 m<sup>2</sup>, više od cijelog stambenog dijela!

2. „Prošle izmjene plana čak bile rigoroznije od ovoga... Do sada se po važećem planu na parceli do 600 m<sup>2</sup> mogla graditi jedna slobodnostojeća zgrada sa 6 jedinica (stambenih ili apartmanskih) ili u idealnom obliku zemljišta, dvije zgrade kao dvojne sa po 6 jedinica, što iznosi maksimalno 12 jedinica, a to je opet manje od ovim prijedlogom dopuštenih 16 jedinica.“

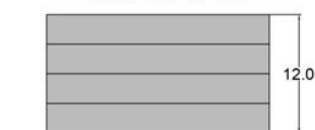
Postavljanje stambenih jedinica kao ključnog parametra je, osim što je sasvim pogrešno, još jedna tipična populistička poštapalica – primjeren, adekvatan i poželjan urbanizam je produkt sklopa svih urbanističkih parametara te se vještina zanata upravo prezentira kroz dobro balansiranje istih, a ne paušalne zabrane koje, kao što je opisano u prošlom pasusu, se na kraju završe na prostornom izivljavanju. Ali da, opet, negiramo netočnosti gospodina Srzića, evo još ilustracija:

Stalno se u prvi plan izvlači „broj stanova“ kao jedini bitan parametar čitavog prostornog plana, kao da sama veličina zgrade uopće ne igra nikakvu ulogu.

„16 stanova na 600 m<sup>2</sup>“?

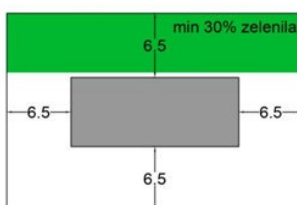
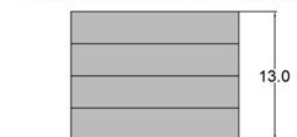
Usporedba s dvojnim građevinama čija je gradnja moguća prema važećem Planu, prema priloženim skicama:

**DVOJNE GRAĐEVINE  
VAŽEĆI PPUG**



GBPN=960m<sup>2</sup>  
 P čestice=600m<sup>2</sup>  
 T tlocrt zgrade=240m<sup>2</sup>

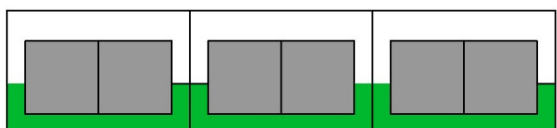
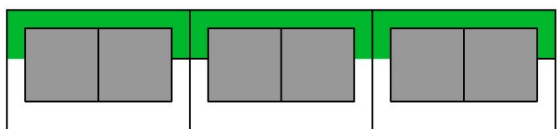
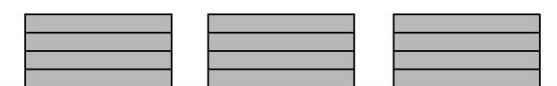
**MANJE VIŠESTAMBENE  
PRIJEDLOG ID PPUG-a**



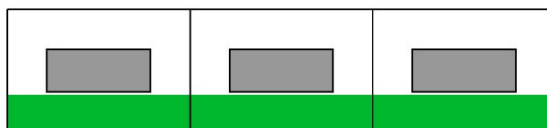
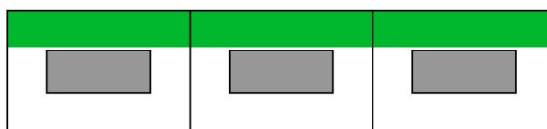
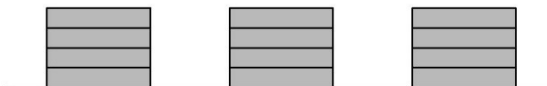
GBPN=476m<sup>2</sup>  
 P čestice=600m<sup>2</sup>  
 T tlocrt zgrade=119m<sup>2</sup>

**SIMULACIJA ULIČNOG POTEZA U POGLEDU I TLOCRTU**

**DVOJNE GRAĐEVINE - VAŽEĆI PPUG**



**MANJE VIŠESTAMBENE - PRIJEDLOG ID PPUG-a**



Sukladno važećem Planu, na 600 m<sup>2</sup> se mogu izgraditi dvije dvojne građevine (koje u prostoru funkcioniraju kao jedinstveni sklop), s obveznih 20% zelenila (travne rešetke i žardinjere ne ubrajamo u zelenilo), na minimalnoj udaljenosti 3 m od međe, ukupnog GBPN-a 960 m<sup>2</sup>. Znači 12 stanova bruto površine 80 m<sup>2</sup>.

Prema novom prijedlogu, na istoj površini građevne čestice obvezno je ostvariti 30% zelenila, a na udaljenosti 6.5 m od međe, (ako je visina 13 m), može se izgraditi „manja višestambena“ građevina ukupnog GBPN-a 476 m<sup>2</sup>. Dvostruko manje od dvojnih građevina iz važećeg plana! Dakle, jedva 6 stanova bruto površine 80 m<sup>2</sup>.

Sliku grada formira u prvom redu dimenzija građevina, njihova međusobna udaljenost, postotak zelenila. Prosječnom građaninu zgrada nije „ružna“ i nagrđujuća zato što je izbrojao da u njoj ima previše stanova, već zato što se previše približila cesti, zato što je umjesto zelenim površinama okružena asfaltom na kojem je parkirana gomila automobila. Prijedlogom ID Plana smanjili smo koeficijente iskorištenosti, povećali obvezni udio zelenih površina i udaljenosti od međa i sl., a sve s ciljem izgradnje humanijeg i ugodnijeg gradskog prostora. Broj stambenih i poslovnih cjelina koji se mogu ostvariti unutar dozvoljenih gabarita zgrade (uz ostvarenje propisanih parkirališnih mjesta) bi trebali diktirati zakoni tržišta, odnosno ograničavati (ukoliko je to u interesu grada) mehanizmi nekih drugih resora.

3. *„Zamislite tek kakvi su onda propisani uvjeti za gradnju većih višestambenih zgrada. Nešto ogromno – 6 ili 7 etaža, ukupno do 2800 m<sup>2</sup> površina, 25 stanova. Pa o kojoj restrikciji oni govore?“*

Kada pričamo o urbanizmu, pričamo o odnosima. Nije isto graditi višestambenu zgradu na parceli od 1000 i 2500m<sup>2</sup>. Uostalom, sigurno postoje mikrolokacije gdje je i dalje poželjan razvoj, pa i gradnja, samo u vrlo kontroliranim uvjetima. To je i osnova prostornog planiranja. Površno iznošenje selektivnih činjenica i paničarenje služi samo da bi se diskreditirao pokušaj gledanja šire slike – Grad bez obzira na višegodišnju devastaciju treba živjeti, treba se razvijati i treba se sanirati. Na nama je da propišemo održivu shemu i da ne odbijamo neselektivno svih, već samo one kojima su špekulacije glavni alat, a ikakav pristojan odnos prema prostoru i sugrađanima nepoznanica. A gospodin Srzić, ako se stvarno potrudi, može vidjeti vrlo jasne i vrlo pristojne parametre za gradnju ikakvih većih objekata. Nakana je da Makarska postane urbanistički pristojan grad, ne naselje za hobite - od većih intervencija i(li) investicija se ne bježi, već ih se dobro kontrolira.

4. *„Smanjenje širine pristupnih puteva“*

Ni ova tvrdnja nije točna. Trenutno važeći Plan za sve građevine osim višestambenih ostavlja mogućnost iznimke od minimalno zadanih 3,5 m širine pristupnog puta.

U iznimnim situacijama gdje je to moguće, propisat će se manje širine pristupnih puteva zbog (ne)mogućnosti funkcioniranja tog područja. Alternativa je da se pravimo da takva područja ne postoje, a ona nam ne igra.

5. *„Protežiranje nove gradnje na mjestu ruševina koje već više desetljeća nisu ni prepoznatljive na terenu, nema ih, ne postoje.“*

Intencija ID PPUG-a je upravo suprotna. Ruševine su u Planu definirane, samo to treba pročitati.

Dakle, **na terenu MORAJU postojati ostaci** iz kojih se iščitava tlocrtna veličina, visina i broj etaža, i uz to mora biti upisana u katastar kao zgrada.

Rekonstrukcijom se ne može mijenjati namjena građevine niti se može rekonstruirati ruševina koja nije imala karakter postojeće građevine prema posebnom Zakonu.

6. *„Protežiranje krovnih terasa“*

Krovnna terasa nije etaža (ne možemo je tako prozvati kad Zakon o prostornom uređenju jasno definira etaže kao podrum, suteran, prizemlje, kat i potkrovlje) i smatramo da je šteta zabraniti korištenje te površine, za npr. manji krovni vrt, a uostalom ukoliko se na njega ugrade solarni paneli ili postave vanjske jedinice klima uređaja, njihovo servisiranje zahtijeva siguran pristup.

Hrvatski prostor u globalu, pa tako ni Makarska, neće ni centimetra ići naprijed dok provođenje Zakona ne postane standardna i normalna radnja. Živimo u digitalnom svijetu, sve ostaje trajno zapisano, javno dostupno

i dokumentirano, pa tako i ilegalna gradnja. Isto tako, kazne su već velike, a situacija će se dodatno pooštriti – ilegalna gradnja se definitivno više ne isplati. Državni inspektorat je zaista inertan, al je ipak dostižan. Pogrešno je planirati grad računajući isključivo na neprovedbu Zakona - Grad Makarska ne bi trebao a priori nastupiti restriktivno prema svojim građanima, već postaviti jasna pravila koja će omogućiti urbanistički kvalitetna rješenja, a tko se o njih ogriješi, mora biti penaliziran.

7. *„I sve izmjene našeg plana radio je taj uvijek isti izrađivač. Zašto uvijek isti izrađivač, nečiji utjecaj je tu jak.“*

Na ovu se primjedbu ne isplati ni osvrutati jer je u startu neistinita, namjerno maliciozna, te forsira narativ koji se zapravo događao za vrijeme djelovanja gospodina Srzića, kada se uništavala Makarska.

8. *„Iz prijedloga se briše gradnja vila sa 1 stambenom jedinicom, na velikoj ozelenjenoj parceli. To nije zaštita prostora i promišljeno planiranje“*

Ova primjedba bi možda imala smisla da su Planom određene zone u kojima je dozvoljena gradnja građevina isključivo prema ovim uvjetima, ali to nije slučaj. „Vila“ se može realizirati i prema prijedlogu ID PPUG-a, kao individualna građevina, uz jedino ograničenje GBPN-a od 400 m<sup>2</sup> (ovdje je bilo moguće 500 m<sup>2</sup> GBPN-a na građevnoj čestici od 1000 m<sup>2</sup>) i povećanje procjernih površina s 20% na 30%. Dakle, odredba je brisana kao suvišna, a ne kao zabrana izgradnje „vila u zelenilu“.

#### 9. UPU Glavica

Područje predmetnog UPU-a je prozvano kao izuzetak - jedino područje ispod magistrale na kojem je moguća gradnja višestambenih građevina iz jednostavnog razloga što je to jedina površina ispod magistrale označena kao „svijetlo žuta“ (neizgrađeni dio građevinskog područja naselja). Možemo na temelju primjedbi ukinuti tu mogućnost, međutim, kako je vidljivo na izvodu iz Informacijskog sustava prostornog uređenja, predmetna zona je već većim dijelom konzumirana, odnosno na temelju važećeg UPU-a je izdan značajan broj akata za provedbu Plana, i to upravo za gradnju višestambenih građevina.

10. *Ako se iz prijedloga plana izbriše mogućnost gradnje višestambene građevine, kao plana višeg reda, danas postojeći Urbanistički plan Glavica neće više važiti i po sili zakona će se staviti izvan snage.*

Samo manje pojašnjenje: Prostorni planovi se ne stavljaju van snage po sili zakona nego po predviđenoj proceduri, identičnoj onoj za donošenje novog plana. U slučaju potpunog ukidanja mogućnosti gradnje višestambenih građevina, sve građevine za koje je izdana dozvola (ili je predan uredan zahtjev) do trenutka stupanja na snagu ID PPUG-a bi se mogle izgraditi, a za UPU Glavica bi se mogao provesti postupak stavljanja van snage, ili postupak izmjena i dopuna za eventualno preostali „nekonzumirani“ dio, gdje bi se propisala gradnja individualnih građevina kao jedine mogućnosti.

11. *„120 m<sup>2</sup> nije površina klasičnog načina gradnje u ruralnim područjima. Veliko je to.“*

Nejasna je naknadna epifanija gospodina Srzića i mjerenje kvadrata usitno na ruralnim područjima, posebno kad je ista odredba bila i za „njegovo vrijeme“.

Ukratko, odredbe za gradnju u ruralnim cjelinama u ovom dijelu nisu mijenjane u odnosu na važeći plan, nije bilo zahtjeva u tom smislu.

*12. „Netko je dao truda i vremena i detaljno ovim prijedlogom plana kao i planom iz 2020. propisao nekoliko članaka za gradnju u poljoprivrednim površinama. Moj prijedlog vlasti je: brišite to.“*

Evo opet i poljoprivredna epifanija – naglašavamo, tu ništa nije mijenjano.

Korekcija odredbi koje se odnose na gradnju izvan građevinskih područja nije prozvana Odlukom o izradi ovih izmjena i dopuna pa se u tom smislu ništa nije mijenjalo u odnosu na važeći Plan. Mogućnost gradnje na poljoprivrednim površinama određena je Zakonom i PPSDŽ-om, a ukoliko Grad Makarska želi biti restriktivniji i ne prihvatiti tu mogućnost, to je ostvarivo u slijedećim izmjenama i dopunama.

*13. „U prijedlogu plana navedeno je da se zabranjuje etažiranje apartmana izgrađenih unutar granica naselja. To je dobra zamisao, ali Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koji je kao zakonski akt jači od plana, dopušta etažiranje objekata unutar područja naselja, normalno sve u skladu s izdanom građevinskom dozvolom. Ne možete to riješiti planskom odredbom ove vrste.“*

Važeće zakonske regulative po pitanju etažiranja turističkih objekata nisu u potpunosti jasne, (različita mjerodavna tijela ih različito tumače), međutim ovakva odredba o zabrani etažiranja postoji i u drugim prostornim planovima koji su usvojeni uz suglasnost Ministarstva (npr. PPUO Brela, zadnja izmjena 2021. godine).

S obzirom na ogroman problem koji Makarska ima u pogledu manipulacije aparthotelima, nije potrebno brisati odredbu do definitivnog razjašnjenja zakonske regulative. U najgorem slučaju, ta se odredba neće primjenjivati po sili Zakona. Gradnju novih aparthotela smo zabranili, više od toga u ovom trenutku nažalost ne možemo napraviti.

Zaključno, kako je već rečeno na javnom izlaganju, izgledno je da će se na temelju usvojenih primjedbi i u dogovoru s Nositeljem izrade uvesti dodatne restrikcije u konačni prijedlog ID Plana. Najviše negodovanja je očito prouzročilo zadržavanje višestambenih građevina, ali uistinu, propisani urbanistički parametri su daleko manji u odnosu na važeći Plan. Iz stručne perspektive smatramo kako reduciranje makarskog urbanizma na gradnju jedne jedine vrste stambenih zgrada (bruto površine do 400 m<sup>2</sup>) ne da nije idealno rješenje, već je urbanistički i društveno štetno – dapače, u objašnjenjima unutar ovog dopisa je već naglašeno da je dosadašnja situacija došla do eksploatacije i izivljavanja nad prostorom, što je i u neku ruku logično s obzirom na nebalansirane i nepromišljene parametre.

Što se tiče samog istupa gospodina Srzića, on je očito otužni pokušaj nekakve diskreditacije, bez trunke samokritičnosti i percepcije vlastite ulogu u (tužnoj) sudbini prostora Makarske. Cijeli koncept dopisa navedenog gospodina zapravo nema ni približno za cilj ikakvu dobronamjernost niti strukovni doprinos ni prema Izmjenama plana ni prema gradu Makarskoj (uostalom, tu dobronamjernost je kroz mnogo godina djelovanja moga pokazati), već je u pitanju pokušaj otpora pozitivnim promjenama. Vlast Grada Makarske je odlučna uhvatiti se u koštac i suočiti se sa enormnim problemima prostora nagomilanim kroz mnoga desetljeća, a paralelno s time održati neko zdravo načelo razvoja. Za dovesti situaciju s prostorom na adekvatan civilizacijski nivo imat će našu bezrezervnu stručnu podršku.



ADRESA Starčevićeva 24 c, Split 21000  
RAČUN (IBAN): HR2624070001100579336  
OIB 88950229770  
MATIČNI BROJ 03143759  
E-MAIL info@d-a-s.hr  
WEB www.d-a-s.hr

U svom dugogodišnjem djelovanju kao Društvo arhitekata smo već mnogo puta nailazili na otpor bivših „aktera“ sistema koji je trebalo zaustaviti, mijenjati i istom se suprostavljati te u slučajevima kao što je ovaj nas ništa ne čudi osim besramnosti pojedinaca, koji se „probude“ nakon dugo godina sudjelovanja u sistemu koji je izjedao grad, pa krenu maliciozno i hinjeno istupati. No u svemu tome je najveća ironija to što ti isti „napadi“ zapravo ispadaju projekcija i prezentacija neznanja te ih činjenice i transparentost rastoje kao led na suncu. Makarska je krenila drugim smjerom, onim koji pokušava zaliječiti i poboljšati prostor. Ljudi koji to guraju, rade to sa srcem i transparentno – taj put sigurno neće biti lagan, još sigurnije je da će biti i padova, ali to nimalno ne umanjuje važnost i društvenu korisnost iskonskog motiva – boljeg grada.

U ime Predsjedništva DAS-a

Daša Gazde, dip.ing.arh  
Predsjednica

