

## SADAŠNJE STANJE DIVLJE GRADNJE NA OBALI

*Sabor hrvatskih graditelja 2004.*, održan u Cavtatu, imao je među brojnim temama i raspravu o bespravnoj gradnji u Hrvatskoj, a posebno je istaknuta sve bujnija gradnja na obali Jadrana. O gradnji na obali nedavno je raspravljao i *Prvi kongres hrvatskih arhitekata*, održan u listopadu 2004. u Zadru. Konstatirano je da se mora zaustaviti izgradnja kojom je napadnuta cijela obala dužine 6278 km i obala šezdesetak naseljenih otoka. Od približno 1182 otoka i otočića neki su u opasnosti da budu u cijelosti ustupljeni novim investitorima. Hrvatski graditelji nisu zabrinuti samo zbog bespravne gradnje, oni se brinu i zbog one legalne za koju su investitori imali sve potrebne papire, temeljene na zastarjelim i neažuriranim prostornim i urbanističkim planovima. Sve se svodilo na detaljne urbanističke planove, čiju su izradu uglavnom plaćali investitori, a sve je bilo začinjeno pričom da pred "državnim vratima" stoje veliki investitori koji će na obali ulagati



Područje Dragovoda u Splitu s mnoštvom bespravno izgrađenih kuća

### CURRENT SITUATION WITH ILLICIT CONSTRUCTION IN COASTAL AREAS

Recent measures taken to combat illicit construction in coastal areas have finally started to bear fruit. Never before had authorities been flooded with so many building permit delivery demands, and the avalanche was actually initiated by regulations which strictly ban connection of illegally built structures to any sort of municipal infrastructure facilities. Many last year's demolitions, as well as the complete ban of construction closer than 70 m to the sea or 1000 m for industrial facilities, actually annulled and superseded some provisions contained in the existing comprehensive development plans and limited competences of local authorities which generally acted in an irresponsible manner when making territorial management decisions. The article continues with the analysis of present situation in the sphere of illicit construction and cites an example of the Split - Dalmatia County where the situation is especially difficult in the areas of Solin, Kaštela and Podstrane. Many illegal buildings are also known to exist in the town of Split.

svoj novac i osigurati brzi razvitak turizma. Stoga u jednom od zaključaka hrvatski arhitekti kažu: "Obala je značajan dio hrvatskog identiteta odakle potječu počeci graditeljskog naslijeđa. Nova izgradnja treba biti izraz suvremenog hrvatskog društva i voditi računa o svim slojevima povijesnih vrijednosti. Nipošto se ne smije dopu-

stiti uvoz recikliranih projekata romantičnih turističkih resursa koji su već upropastili ostale obalne prostore Mediterana."

Zahuktala se bespravna gradnja ipak ne može zaustaviti samo apelima i povremenim rušenjima. Stoga se otišlo korak dalje – predložene su izmjene u Kaznenom zakonu prema kojima onaj koji gradi bespravno to može platiti i kaznom zatvora u trajanju od tri godine. U priobalju se, u ovom slučaju u Splitsko-dalmatinskoj županiji, već godinama u javnosti barata s brojkom od 20.000 do 30.000 bespravno izgrađenih objekata prilično neravnomjerno raspoređenih na području 31 obalne općine i grada te Županije. Stišavanjem ratnog vihora ponovno je pokrenuta izgradnja na priobalju i otocima. Procvata je legalna, ali i ilegalna gradnja koja je bujala do tolikih razmjera da su u nekim dijelovima narušeni svi estetski i prostorni kriteriji. I tada se dramatično pojavilo pitanje: Kako zadati mjere onima koji udovoljavaju svim propisima i kako zaustaviti one koji se drznu raditi bez ikakvih papira.

Zabilježeno je da je u rujnu 2004. u Hrvatskoj izdano 911 građevinskih dozvola za objekte raznih namjena,

a u listopadu iste godine 1015. Na području Splitsko-dalmatinske županije prosječno je bilo od 250 do 300 zahtjeva na godinu za izdavanje građevinskih dozvola. U cijeloj 2003. na području Županije zaprimljeno je 520 zahtjeva, a u posljednja dva mjeseca 2004. u Ured državne uprave stizalo ih je na mjesec 500, uglavnom za izdavanje građevinskih dozvola za već izgrađene građevine koje nisu imale ni lokacijsku dozvolu, a često ni riješene imovinsko-pravne odnose na zemljištu na kojem su izgrađene. Takvu poplavu zahtjeva izazvala je obveza primjene Zakona o komunalnom gospodarstvu, gdje se izrijekom propisuje da se kuće priključuju na komunalnu infrastrukturu samo kad imaju valjanu dokumentaciju. Kada se krenulo u provjere nekih zahtjeva ustanovljeno je da samo na području koje vodom opskrbljuje splitski *Vodovod i kanalizacija* ima 3500 nelegalno priključenih objekata.

Ljeto 2004. je u znaku rušenja niza nelegalno izgrađenih kuća, a to često izaziva i nezadovoljstvo i ljutnju. Reagira se burno na svako rušenje, a obrazloženje je uvijek isto – Hrvatska ima brojne obitelji s neriješenim stambenim pitanjem, a samo u Zagrebu, sudeći prema zahtjevima za POS stanove, takvih obitelji (uglavnom mladih) ima više od 5000. Sto-

koristiti za rješavanje stambenih problema. No takvi su zahtjevi ipak samo providni pokušaji zadržavanja postojećeg stanja. Stoga je u namjeri da se brojni pokušaji uzurpacije prostora konačno zaustave, Vlada u rujnu prošle godine donijela Uredbu sa zakonskom snagom i propisala da se gospodarski objekti mogu graditi samo 1000 m od obale, prema jasno određenim i preciznim parametrima, a stambeni najmanje 70 m od obalne crte.

No valja reći da je u slučaju Splitsko-dalmatinske županije to još znatno strože i da se 100 m od obalne crte ne smije ništa graditi. Tako barem već tri godine stoji u županijskom Prostornom planu, rekao nam je Niko Mrčić, dipl. ing. građ., ravnatelj županijskog Zavoda za prostorno uređenje. On kategorički tvrdi da u ovoj zemlji ima dovoljno zakona iz tog područja i da su ti zakoni provedivi, ali da je Vladinom uredbom stvorena prilika za predah i za konačno sređivanje stanja u prostoru. Najvažnijom smatra činjenicu što je lokalnim čelnicima oduzeta mogućnost neprijepornih vladara u prostoru, a to je nerijetko graničilo s pravom pomamom i nizom radnji sumnjive prirode. Rezultat je zaista bio porazan. Po principu – uzmi koliko ti drago – značajno je potrošen prostor priobalja, otoka, povijesnih gradova i drugih

važna cilja. Ponajprije da se generalno zamrznu sve odredbe u postojećim prostornim planovima i tako onemogućiti izdavanje lokacijskih i građevinskih dozvola u uskom obalnom pojasu, te da se uskrate ingerencije lokalnim vlastima koje su uglavnom imale neodgovoran pristup u raspolaganju prostorom, posebno u područjima izvan granica postojećih naselja.



Peterokatnica na obali u mjestu Igrane (Makarsko primorje) srušena u prosincu 2004.

Neki inače tvrde da je ta uredba sa zakonskom snagom ipak krajnje oštra i nedemokratska mjera. Takvih sumnja ima i u stručnim krugovima, posebno zato što se Uredbom ne obvezuje donositelje svih kategorija planova na javni uvid te organiziranje javnih rasprava i uvažavanje mišljenja svih zainteresiranih strana. Iskustva iz protekla tri mjeseca, koliko je Uredba na snazi, pokazuju da ipak nije tako, što tvrdi i ravnatelj županijskog Zavoda za prostorno planiranje. Idejna rješenja za gradnju pojedinih građevina (uglavnom kuća i apartmana), koja su u posljednje vrijeme stizala iz raznih projektnih biroa sa svih strana svijeta, upućivala su samo na to da su projektanti uglavnom prostor našeg priobalja i otoka doživljavali kao egzotična mjesta u kojima su mogli razigrati svoju maštu, ne poštujući baš ništa od onoga što je na tom prostoru povijesna zadanost, kultura i način življenja. Uostalom uopće se nisu poštovala ni postojeća zakonska ograničenja. Prostorni planovi, uključujući i planove nižega reda, moraju osim



Splitsko naselje Visoka gdje ima mnogo bespravno izgrađenih kuća

ga se tvrdi da bespravno izgrađene kuće ne bi trebalo rušiti, nego ih is-

dijelova. Ravnatelj Niko Mrčić smatra da je Uredbom moguće ostvariti dva

smještaja građevina u prostoru, ali na prostoru koji je manji od 15 ha, poštovati i brojne gospodarske zadatosti i ne mogu na obalnim hridinama graditi kolibe od slame te hoteli od 500 soba. Ti veliki svjetski investitori, koje se prije stalno spominjalo, uglavnom su, uz časne iznimke, građevinski mešetari koji žele graditi samo tamo gdje nema nikoga i na prostoru koji nije manji od 50 do 100 ha.

Uredba koju je potaknula i donijela ministrica Marina Matulović Dropulić, prema mišljenju većine projektanta u Dalmaciji, ima dodatnu vrijednost i u tome što se kao uredba sa zakonskom snagom može lako promijeniti ako se u praksi ustanovi da nešto nije moguće provesti. Ona je i prava prilika za određeni predah i promišljanje o tome što bi u budućnosti trebalo napraviti i njezin cilj da nije da na obali i na otocima zaustavi bilo kakvu izgradnju. Ako se naime utvrdi da za turističku namjenu postoji valjana prostorno-planska dokumentacija i da će se nova građevina uklopiti u određeni prostor i njegova infrastrukturna ograničenja, a ujedno osigurati gospodarski napredak cijelog područja, za takvu se namjenu može planirati turizam visoke kategorije s kvalitetnom uslugom koji je obogaćen pratećim sadržajima i ima osigurane pristupne putove, marine i lučice te uređaje za pročišćavanje i odvodnju otpadnih voda i uređene zelene površine. Tada je sve to moguće, ali građevina mora biti najmanje 70 m od obalne crte. Po takvim su pravilima za svakoga ozbiljnog investitora sve mogućnosti otvorene.

U međuvremenu je donesen i Zakon o komunalnom gospodarstvu. U mnogim je jedinicama lokalne samouprave to shvaćeno prilično jednostrano i krenulo se tako da se na osnovi toga zakonskog teksta bespravno graditeljima omogućiti legalizirati njihove bespravne građevine, uz uvjet da plate ono što nisu platili kada su gradili bespravno. Teško je reći je li to mogući put za "prolazak mimo" Uredbe

jer je veliki dio bespravnih objekata građen unutar granice od 70 odnosno 1000 m. Moguća je određena koincidencija u planiranju, kaže Niko Mrčić, to jest da bespravno izgrađena građevina površinom zadovoljava osnovne planske kriterije te je priključiti nekom legalno izgrađenom prostoru, ali to u prostornim planovima traži posebna obrazloženja. Uvijek je bilo zakona, a o manjkavosti zakonske regulative svatko ima svoje posebno mišljenje. Primjerice, oni koji su pravomoćno osuđeni uglavnom imaju primjedbe o Zakonu o

također nemaju do kraja riješen problem odvodnje i vodoopskrbe. Stoga je i podneseno tih 500 zahtjeva za izdavanje građevinskih dozvola, jer se bez sređenih papira, sekundarnom mrežom koja će se dograđivati, oni neće moći priključiti na suvremeni kanalizacijski sustav iz projekta EKO-Kaštelanski zaljev, koji je kao kičma sustava u funkciji i koji je za područje od Splita do Solina stajao gotovo 60 milijuna eura.

Županijski Zavod za prostorno planiranje daje suglasnost za sve planove,



Raskošna poslovno-stambena zgrada Lazarica u Splitu ima problema s dokumentacijom

kaznenom postupku. Tako je i sa zakonima o prostornom planiranju, gradnji, prometu i svim drugim. Zakoni nikada ne valjaju onima koji ih krše. Uredbom je povučena crta i ono što je zatečeno u prostoru većinom će ostati uz ispunjavanje zadanih kriterija. Ali teško da će zadovoljiti estetske i humane kriterije skupo plaćeni stambeni prostori u zdanjima izgrađenima na području Žnjana u Splitu, gdje se i običnom promatraču čini da je dosita sve narušeno. Uz to što je uništen okoliš uz plažu, gotovo pet tisuća stanovnika toga gradskog područja nema primjeren kanalizacijski sustav i najveći dio otpadnih voda teče na plažu, odnosno u more. Splitska naselja Sirobuja, Kila, dio Ravnih Njiva, Brda i brojna druga

od detaljnih planova uređenja do prostornih planova, a svoj temeljni planski akt nedavno je uputio u resorno Ministarstva na usuglašavanje. Prostorni plan Županije određuje točan položaj u prostoru, veličinu obuhvata, smještajne kapacitete za sve objekte i strukturu izgradnje. Split je tako početkom siječnja 2005., a prema obvezi usklađivanja s Prostornim planom Županije, dostavio 40 svojih detaljnih planova uređenja prostora. Ipak grad još uvijek nema primjeren prostorni plan, a sve se bazira na Generalnom urbanističkom planu koji je vrijeme pregazilo. Kako se onda može planirati komadić "prostorne torte" kada se ne zna što je u ostatku kolača, koja je glazura i koliko je "jestivo"? Makarskoj je vraćen na



Zgrade u splitskom naselju Žnjan nadomak obale

doradu Prostorni plan jer u njemu nigdje nema luke. U Županiji su svoje prostorne planove sa županijskim prostornim planom do sada uskladili samo Marina, Solin i Dugi Rat. Ne zna se što drugi čekaju? U Splitsko-dalmatinskoj županiji ima 16 gradova i 39 općina. Primjeri nekontrolirane gradnje su područja Solina, Kaštela, Podstrane sve do Omiša i Nemire, pa prema Makarskoj područje Piska, a što se samoga Splita tiče izrazita bespravna gradnja je na područjima Šina, Kile, Neslanovca i još nekoliko gradskih kotara.

Uz sav taj trend neprimjerene uzurpacije prostora ravnatelj županijskog Zavoda za prostorno planiranje ocjenjuje da su otoci relativno sačuvani. U najboljoj poziciji je Vis, a na Šolti ima bespravnih građevina. Na Braču je najgora situacija u Milni. No treba pohvaliti Bol na Braču gdje je osjećaj za prostor i njegovo očuvanje zaista vrlo izražen. Loš primjer je cijelo područje Marine. Ipak čini se da će najviše problema biti u Šibensko-kninskoj županiji, posebno u Rogoznici koja ima više od 800 bespravnih objekta.

Inače valja dodati da se s toliko spominjanom Uredbom Vlade ne regulira samo stambena i turistička gradnja 1000 m od obalne crte, već i izgradnja kamenoloma, vjetroelektrana i odlagališta otpada, ali i nasipanje obale. Što se nasipanja obale tiče možda je sve nekako zakasnilo jer je samo u nekoliko mjeseci na potezu od Splita prema Makarskoj nasuto petnaestak "mula" i "mulića" koje će biti vrlo teško ukloniti iz mora i prostor dovesti u prijašnje stanje.

Možda bi ispravan pristup cijelome poslu bio i da se napravi registar svih bespravno izgrađenih građevina. Jer tek bi u tom slučaju rušenje dobilo na ozbiljnosti, a ono što se mora rušiti ne bi se činilo nečijim diskrecijskim pravom kojim je u određenim slučajevima moguće ugrožavati i nečije građanske slobode. Održivi razvoj bez stanovništva nije održivi razvoj, stoji u zaključcima kongresa hrvatskih arhitekata, i stoga sačuvati izgled obale koja bi potpuno promijenila svoje stanovnike ne može biti u interesu Hrvatske. Država mora pronaći mjere kojima će olakšati ostatak lokalnom stanovništvu u tom prostoru.

---

**NUDIMO NA PRODAJU IZDANJA HRVATSKOG SAVEZA GRAĐEVINSKIH INŽENJERA**


---

AUTOR/I	NASLOV IZDANJA	CIJENE U KN
Branko Kučinić	OBLE FORME U GRADITELJSTVU	150,00
Branimir Babić	PROJEKTIRANJE KOLNIČKIH KONSTRUKCIJA	275,00
Branimir Babić i dr.	GEOSINTETICI U GRADITELJSTVU	260,00
Petar Đukan i dr.	STROJEVI U GRAĐEVINARSTVU	350,00
Rudolf Lončarić	ORGANIZACIJA IZVEDBE GRADITELJSKIH PROJEKATA	250,00
Stanislav Tedeschi	ZAŠTITA VODA	270,00
Branko Vukmir, Vladimir Skendrović	KONCESIJE I UGOVARANJE B O T PROJEKATA	275,00
Ivan Gulić	OPSKRBA VODOM	295,00
Više autora	GRAĐEVNI GODIŠNJAK '96	280,00
	GRAĐEVNI GODIŠNJAK '98	280,00
	GRAĐEVNI GODIŠNJAK '99	280,00
	GRAĐEVNI GODIŠNJAK 2000	300,00
	GRAĐEVNI GODIŠNJAK '01/'02	300,00
	GRAĐEVNI GODIŠNJAK '03/'04	440,00
Više autora	OPĆI TEHNIČKI UVJETI ZA RADOVE NA CESTAMA (komplet od 6 knjiga u posebnim koricama)	700,00
Ivan Gulić	KONDICIONIRANJE VODE	320,00
Freddy L. Roberts i drugi	VRUĆE ASFALTNE MJEŠAVINE (prijevod)	480,00
Više autora	ZBORNİK RADOVA SABORA HRVATSKIH GRADITELJA 2000	375,00
	ZBORNİK RADOVA SABORA HRVATSKIH GRADITELJA 2004	410,00

Na narudžbenici molimo upisati punu adresu tvrtke i matični broj.

Sva izdanja možete naručiti na tel/fax (01) 48 28 053 ili na adresu HSGI-a Berislavićeva 6, Zagreb.

Jadranka Samokovlija Dragičević

Snimci Luka Dragičević