

# OPĆINA KOLAN – PRIJEDLOG PRERASPODJELE ZONA UGOSTITELJSKO – TURISTIČKE I SPORTSKO – REKREACIJSKE NAMJENE

## UVOD

Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije uputio je poziv za dostavu zahtjeva za izradu VIII. Izmjena i dopuna Prostornog plana Zadarske županije (KLASA: 350-02/18-01/2, URBROJ: 2198/1-07/1-19-64 od 9. travnja 2019. god.).

Tijekom zaprimanja inicijativa za Izmjene i dopune Prostornog plana Zadarske županije, Zavod za prostorno uređenje Zadarske županije uputio je poziv na dopunu kojom, između ostalog, traži jasno određenje Jedinica lokalne samouprave da planiranjem nove zone odnosno ukidanjem postojeće (ili njenog dijela), ne nastaju štete na evidentnim teretima i/ili eventualnim postupcima evidentiranja koji su u tijeku, a vezanim za zemljište koje se ovim izmjenama dopunama namjerava prenamijeniti.

Slijedom toga, Općina Kolan uputila je javni poziv vlasnicima čestica koje su planirane za prenamjenu, ukidanje, odnosno novu zonu, da se odazovu na javnu tribinu, organiziranu s ciljem pojašnjenja razloga i načina preraspodjele pojedinih građevinskih područja.

Nakon održane javne tribine, vlasnici zemljišta su pozvani da se, zaključno s 31. 12. 2019. izjasne jesu li suglasni ili ne s predloženim prenamjenama, te da se u okviru zadanih smjernica izjasne o eventualnim novim prijedlozima. (po odobrenju Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije rok za dostavu prijedloga produžen je do kraja veljače 2020g.)

Ukupno je zaprimljeno 32 očitovanja vlasnika od kojih su svi usvojeni, s izuzetkom čestica koje su svojom površinom premale da bi egzistirale unutar područja za koje se većina vlasnika okolnih čestica izjasnila za ukidanje zone.

Obzirom na sve gore navedeno, ovim putem dostavljamo novu Inicijativu u smislu grafičkih i tabličnih prikaza preraspodjela zona za koje se traži preraspodjela. Kao prilog ovom dopisu, prilažemo dwg svih zona za koje se traži preraspodjela, poslan elektroničkim putem na adresu

## ZONE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE I SPORTSKO -REKREACIJSKE NAMJENE

Sukladno važećem Prostornom planu Zadarske županije (Službeni glasnik zadarske županije br. 02/01, 06/04, 02/05, 17/06, 03/10, 15/14, 14/15)(u daljnjem tekstu: Plan) Općina Kolan ima definiranih 22 ha postojećih i 70 ha planiranih zona ugostiteljsko-turističke namjene, te 25 ha sportsko – rekreacijske namjene na lokaciji Mišnjak.

Smjernicama Odluke o izradi VIII. Izmjena i dopuna Prostornog plana Zadarske županije (Službeni glasnik Zadarske županije 6/19) naglašeno je da je jedina mogućnost planiranja novih građevinskih područja izvan naselja - ukidanje planom određenih zona (u cijelosti ili dijelom) i/ili premještanje na nove lokacije, uz obvezu obrazloženja o razlozima. Sukladno navedenim smjernicama predlažemo da se VIII. Izmjenama i dopunama Prostornog plana Zadarske županije zone ugostiteljsko – turističke i sportsko - rekreacijske namjene unutar Općine Kolan preraspodijele sukladno grafičkim prikazima u nastavku ovog dopisa.

U grafičkim prikazima, navedene površine i planirana namjena dani su samo načelno, uvažavajući važeću zakonsku i prostorno-plansku regulativu. Detaljna pozicija u prostoru i razgraničenja namjena unutar zona definirat će se planovima nižeg reda, sukladno važećoj zakonskoj i prostorno-planskoj regulativi.

Tijekom godina, a od donošenja prethodnih izmjena i dopuna važećeg Županijskog plana, u prostoru se provodila tzv. „legalizacija“ bespravno izgrađenih zgrada (temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).

Unutar provedbe navedenog Zakona u Općini Kolan ozakonjeno je više zgrada u skladu s namjenom za koju se zgrade koriste - ugostiteljsko-turistička namjena.

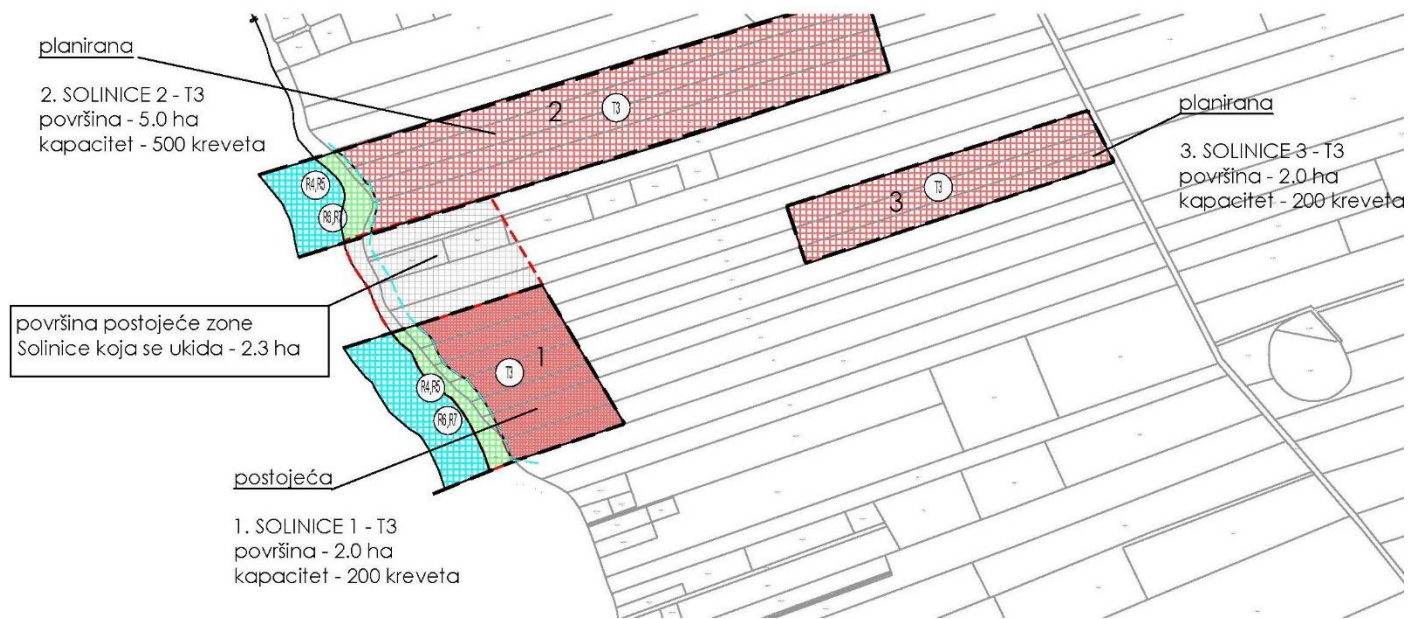
Iz tog razloga potrebno je ažurirati tablicu postojećih zona ugostiteljsko turističke namjene i dopuniti ju onim zonama koje sukladno dobivenim Rješenjima o izvedenom stanju posluju kao gospodarski subjekti, ugostiteljsko – turističke namjene. Time bi se takvim zonama omogućila rekonstrukcija i dogradnja u skladu sa zakonskim propisima i pravilnicima, te osigurao viši standard usluge.

Sukladno svemu navedenom izmjenama i dopunama Županijskog plana predlaže se definirati postojeće zone ugostiteljsko – turističke namjene na sljedeći način:

## LOKACIJA SOLINICE

• Lokacija Solinice koja je važećim Županijskim planom površine 10 ha i kapaciteta 1000 ležajeva – na traženje dijela vlasnika djelomično se ukida (u površini od cca 2,3 ha).

Temeljem pisma namjere upućenog Općini, a kojim se obrazlaže program i definira koncept korištenja prostora uz ekonomsku opravdanost projekta predlaže se proširenje navedene lokacije. Na taj način formiraju se 3 nove zone: Solinice 1, površine 2 ha i kapaciteta 200 ležajeva, Solinice 2, površine 5 ha i kapaciteta 500 ležajeva, te Solinice 3, površine 2 ha i kapaciteta 200 ležajeva. Namjena navedenih zona je ugostiteljsko turistička – T3 kamp.



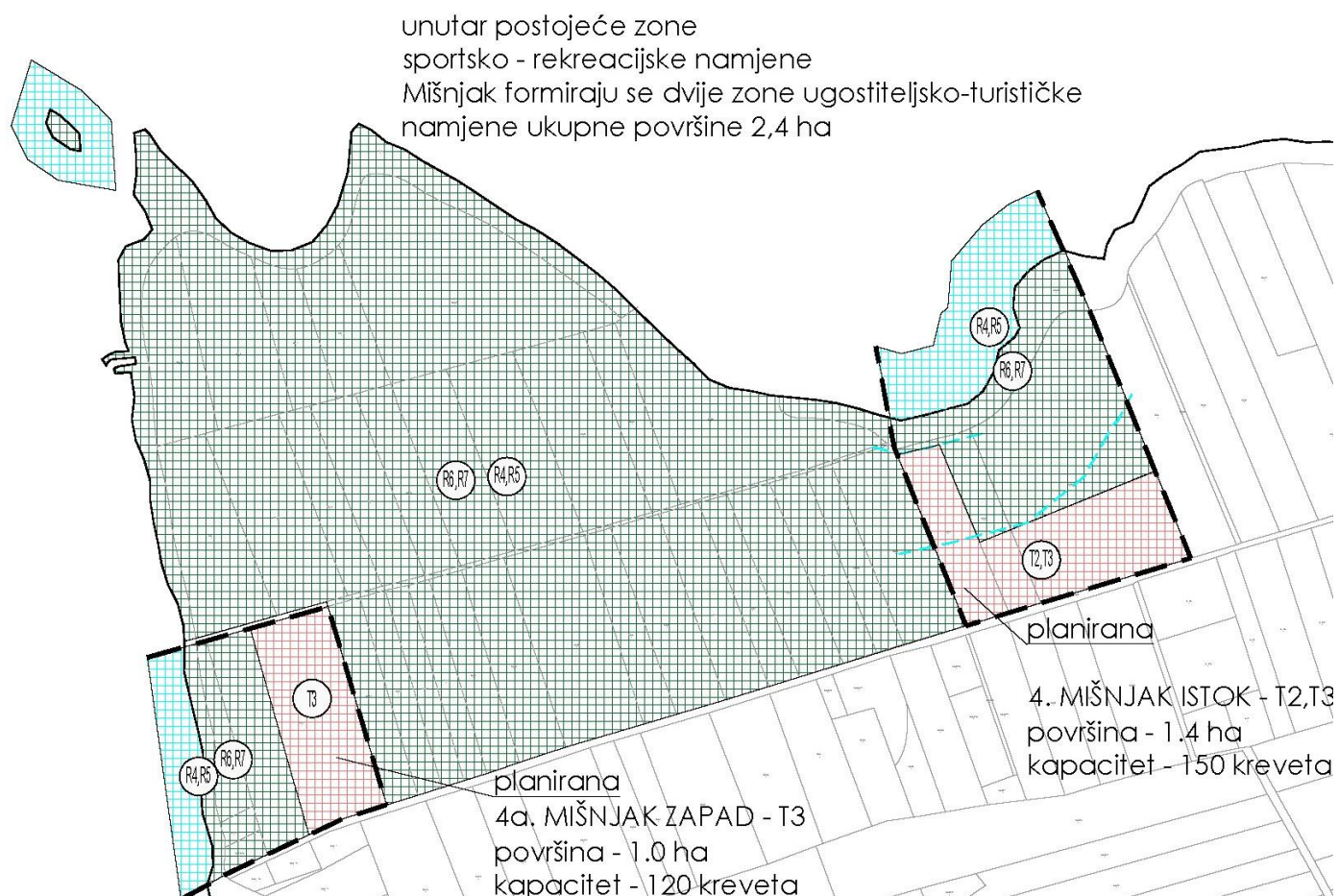
## LOKACIJA MIŠNJAK

Postojeća zona sportsko – rekreacijske namjene zadržava se u svojoj površini, osim dvije lokacije za koje se planiraju zone ugostiteljsko – turističke namjene, ukupone površine 2,4 ha, uz obrazloženja:

1. Nova lokacija 4. Mišnjak - istok – unutar postojeće zone sportsko – rekreacijske namjene, na površini 0.5 ha, temeljem Rješenja o izvedenom stanju posluje kamp. Na postojeći kamp nadovezuje se površina sukladno zaprimljenoj inicijativi, tako da njena ukupna površina iznosi 1,4 ha i ukupnog je kapaciteta 150 ležajeva.
2. Sukladno zaprimljenom pismu namjere vlasnika čestice planira se nova zona 4.a Mišnjak – zapad, površine 1,0 ha i kapaciteta 120 ležajeva.

Izgradnja unutar sportsko rekreacijske namjene i dodatno definiranje pojedinih sportskih i rekreacijskih, te pratećih sadržaja definirat će se planom nižeg reda – Prostornim planom uređenja Općine.

Ovim izmjenama i dopunama Županijskog plana predlažemo da se unutar sportsko – rekreacijske zone Mišnjak, ukoliko za to postoje uvjeti, omogući planiranje smještajnih kapaciteta kao pratećih sadržaja sporta. Kriteriji koji bi se pri tome trebali zadovoljiti bili bi: obaveza izvedbe sportskih sadržaja prije ili paralelno s izgradnjom pratećih sadržaja, minimalna površina čestice 5000 m<sup>2</sup> (ako ima smještaj), kig 0,1, katnost: prizemlje (max. 5m), maksimalni kapacitet 30 ležajeva. Mikrolokacije unutar kojih se mogu graditi takvi smještajni kapaciteti određuje se Urbanističkim planom uređenja, a cijelu zonu obavezno izvesti kao jedinstveni UPU, bez smanjenog obuhvata.

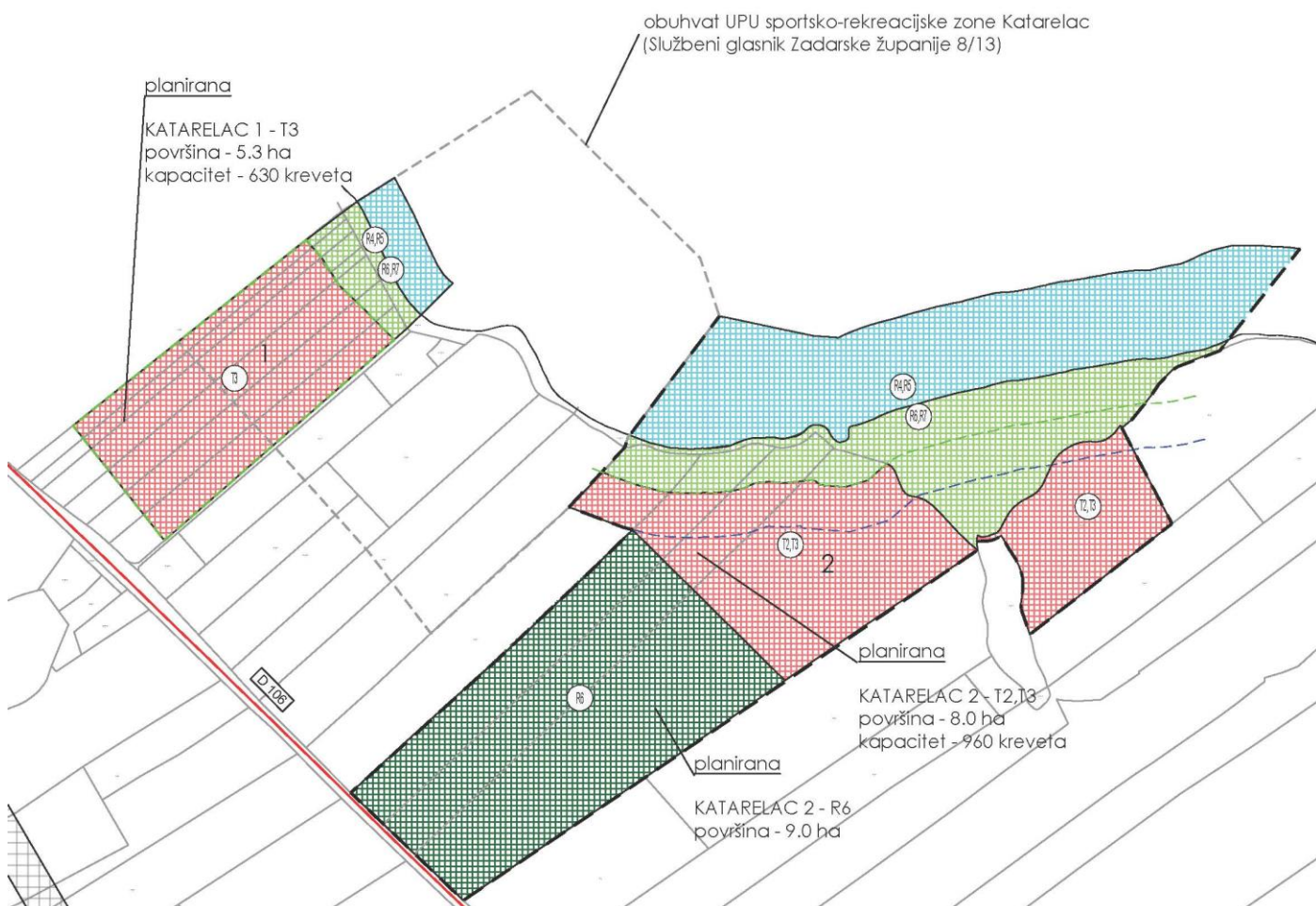


## LOKACIJA KATARELAC

1. Nova lokacija Katarelac 1 – unutar postojeće sportsko – rekreacijske zone Katarelac (R5, R7), na površini 5.3 ha, temeljem Rješenja o izvedenom stanju posluje kamp. Predmetni kamp je visoko kategoriziran (4+\*). Kapacitet kampa iznosi 635 ležajeva.

Obzirom da se nalazi unutar važećeg Urbanističkog plana uređenja sportsko rekreacijske zone Katarelac (R5, R7) (Službeni glasnik Zadarske županije 8/13), čija namjena nije u skladu s predloženom, Općina Kolan će, u dijelu za koji se predlaže formiranje zone ugostiteljsko turističke namjene, važeći UPU staviti van snage.

2. Sukladno zaprimljenom pismu namjere, neposredno uz postojeći kamp na lokaciji Katarelac 1 predlaže se formiranje nove zone ugostiteljsko – turističke namjene – T2, T3, Katarelac 2, površine 5.5 ha, kapaciteta 960 ležajeva. Uz planiranu zonu ugostiteljsko – turističke namjene predlaže se formiranje zone sportsko rekreacijske namjene – R6 (unutar koje je dozvoljeno građenje otvorenih sportskih terena i bazena, sa i bez gledališta, s pratećim sadržajima), a koja bi s planiranom zonom Katarelac 2 činila jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.



## LOKACIJA MANDRE ZAPAD

3. Prostorna pozicija obuhvata ove lokacije u važećem Prostornom planu uređenja Općine Kolan postavljena je na način da je širenje naselja Mandre u budućnosti, potpuno zaustavljeno. Stoga je dio koji se nalazi u zaleđu postojećeg naselja planiran za ukidanje (u površini 11 ha). Preostali dio površine je 31.5 ha, kapaciteta 2500 ležajeva i zadržava namjenu T2,T3.



## LOKACIJA MANDRE ISTOK

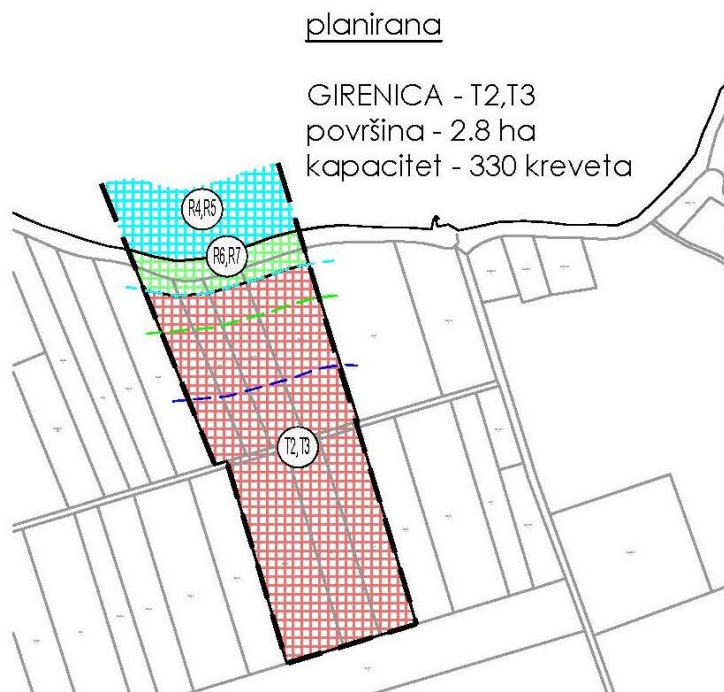
4. Planom definirana planirana zona ugostiteljsko-turističke namjene Mandre istok (T2, T3) tijekom vremena doživjela je najveću devastaciju prostora bespravnom izgradnjom, te je Općina Kolan, analizom prostora donijela odluku da dio zone, koji se koristi sukladno namjeni, te za koji postoji inicijativa vlasnika za izgradnjom sukladno namjeni, zadrži, a preostali dio ukine zbog nemogućnosti realizacije unutar Zakonskih okvira (postojeća parcelacija zemljišta i vlasnička struktura na česticama znatno manjim od zakonskog minimuma).

Sukladno održanoj tribini, te nakon isteka roka unutar kojeg su se zaprimale sugestije i inicijative vlasnika zemljišta, dio zone koji se ukida površine je 6 ha, a preostali dio površine 23 ha, kapaciteta je 1800 ležajeva, a namjena T2, T3, zadržava se.



## LOKACIJA GIRENICA

5. Sukladno zaprimljenom pismu namjere, na lokaciji u uvali Girenica, predlaže se formiranje nove zone ugostiteljsko – turističke namjene. Površina zone iznosi 2.8 ha, kapaciteta 280 ležajeva, namjene T2, T3.



## LOKACIJA MANDRE - SJEVER

6. Nova lokacija zone sportsko – rekreacijske namjene na ulazu u naselje Mandre, na površini 2.0 ha, za planiranje sportskih sadržaja za potrebe naselja Mandre. Izgradnja unutar sportsko rekreacijske namjene i dodatno definiranje pojedinih sportskih i rekreacijskih, te pratećih sadržaja definirat će se planom nižeg reda – Prostornim planom uređenja Općine.



## **OSTALO**

7. Preostale zone označene u važećem Županijskom planu zadržavaju se površinom, kapacitetom i namjenom, osim za lokaciju Prnjica, za koju se predlaže promjena namjene – uz dosad planiranu namjenu T3, dodaje se namjena T1. Planira se povećanje kapaciteta za postojeće zone Čista i Prnjica, na prosječnu gustoću 90 ležajeva po ha.

8. Potrebno je odredbama županijskog plana omogućiti uređenje zona ugostiteljsko – turističke namjene temeljem obvezne izrade Urbanističkog plana uređenja smanjenog obuhvata, u odnosu na cjelokupnu planiranu zonu. Sve sukladno članku 89., stavku 2, Zakona o prostornom uređenju. Kako bi se izbjeglo „usitnjavanje“ planiranih zona velikim brojem UPU-a dodatno propisati da takav smanjeni obuhvat mora predstavljati smislenu prostorno- plansku cjelinu, osobito u dijelu infrastrukturne i prometne dostupnosti.

9. Unutar planirane sportsko – rekreacijske zone Mišnjak, ukoliko za to postoje uvjeti, molimo omogućiti planiranje smještajnih kapaciteta kao pratećih sadržaja sporta. Kriteriji koji bi se pri tome trebali zadovoljiti bili bi: obaveza izvedbe sportskih sadržaja prije ili paralelno s izgradnjom pratećih sadržaja, minimalna površina čestice 5000 m<sup>2</sup> (ako ima smještaj), kig 0,1, katnost: prizemlje (max. 5m), maksimalni kapacitet (neovisno o površini čestice) 30 ležajeva.

Mikrolokacije unutar kojih se mogu graditi takvi smještajni kapaciteti određuje se Urbanističkim planom uređenja, a cijelu zonu obavezno izvesti kao jedinstveni UPU, bez smanjenog obuhvata.



## OBRAZLOŽENJE DRUŠTVENO-EKONOMSKE OPRAVDANOSTI ULAGANJA

### - OPĆENITO

Turizam je, bez sumnje, značajan izvozni proizvod te generator zapošljavanja, a koji u svojoj realizaciji zadire ne samo u ekonomski, već i u ekološki, socijalni i kulturni aspekt života, s neprocjenjivom važnošću za razvitak gospodarstva.

Otok Pag je površinom peti najveći otok u Jadranskom moru, ali je duljinom obale najrazvedeniji otok Jadrana.

Planiranjem i realizacijom zona ugostiteljsko-turističke namjene osigurat će se pozitivni financijski učinci na državni proračun, odnosno na proračun Općine Kolan, kao jedinice lokalne samouprave. Platit će se komunalni doprinosi, koncesijske naknade, porez na dobit, porez na dohodak i doprinosi vezani uz plaće djelatnika, te porez na dodanu vrijednost.

Određivanjem visokih kategorija za smještajne građevine unutar zona (4\* i više), definira se visoka cijena investicije za svaku pojedinu zonu, čime se ujedno opravdava planiranje prostora (koji je trenutno uglavnom unutar poljoprivrednih površina - ostala tla) za navedenu namjenu.

Unutar planiranih zona, po njihovoj izgradnji, zapošljavat će se lokalno stanovništvo.

Značajan pozitivan utjecaj osjetit će i lokalna poljoprivredna proizvodnja, jer će se ostvariti uvjeti za izravnu distribuciju poljoprivrednih proizvoda korisnicima zona.

Planirani opseg zaposlenih unutar zona, sukladno inicijativama vlasnika čestica iznosio bi prosječno 30 - 50 djelatnika/ha, ovisno o postignutoj kategoriji smještajne građevine. Dio navedenih djelatnika bio bi stalno zaposlen, dok bi preostali dio činili sezonski zaposleni djelatnici.

Ulaganje u turističku djelatnost predstavlja društveno-ekonomski pogodan oblik ulaganja, jer se njenim obavljanjem minimalno zagađuje okoliš, a društveno je korisna jer zapošljava djelatnike i osigurava prihode lokalnoj i široj društvenoj zajednici.

### - KONCEPCIJA PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINE KOLAN

Koncepcija raspodjele zona ugostiteljsko – turističke namjene unutar Općine Kolan prikazana je na grafičkim prilogima ovog dopisa, a dodatno se prikazuje i tabličnim prikazima, s jasno izkazanim površinama, kapacitetima i namjenama.

#### 10. TABLIČNI PRIKAZ POSTOJEĆIH ZONA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

naselje	lokacija	vrsta	Površina (ha)	kapacitet
Kolan	Čista	T2,T3	5,00	450
Kolan	Prnjica	T1,T3	5,00	450
Kolan	Uvala Rogoza	T3	2,00	100
Mandre	Solinice 1	T3	2,00	200

Ukupna površina postojećih zona iznosi 14.00 ha. Prosječna gustoća planiranih zona iznosi 85 ležajeva/ha.

#### 11. TABLIČNI PRIKAZ PLANIRANIH ZONA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

naselje	lokacija	vrsta	Površina (ha)	kapacitet
Kolan	Katarelac 1	T3	5,30	630
Kolan	Katarelac 2	T2,T3	8,00	960
Mandre	Girenica	T2,T3	2,80	330
Mandre	Mišnjak istok	T2,T3	1,40	150
Mandre	Mišnjak zapad	T3	1,00	120
Mandre	zapad	T2,T3	31,50	2500
Mandre	istok	T2,T3	23,00	1800
Mandre	Lojkova punta	T3	2,00	200
Mandre	Solinice 2	T3	5,00	500
Mandre	Solinice 3	T3	2,00	200

Ukupna površina planiranih zona iznosi 82.00 ha. Prosječna gustoća planiranih zona iznosi 90 ležajeva/ha.

- OPĆA NAČELA PROSTORNOG PLANIRANJA ZONA - SMJERNICE ZA IZRADU PLANOVA NIŽEG REDA (PPUO I UPU)

Prilikom planiranja pojedinih namjena unutar planiranih zona ugostiteljsko turističke namjene vodilo se računa o postojećim smještajnim kapacitetima Općine, te razini njihove usluge. Također razmatrane su buduće potrebe za smještajnim kapacitetima, sukladno trenutnim zahtjevima tržišta.

Tako se unutar predmetnih planiranih zona namjena planira podijeliti na sljedeće vrste turističkog smještaja:

- hotel – T1
- turističko naselje – T2
- kamp – T3.

Planirani smještajni kapaciteti moraju se planirati minimalno kao 4\*.

Preporučeni omjer navedenih vrsta smještajnih jedinica planirati u odnosu: hotel/turističko naselje 30-40%, kamp 60-70%.

Unutar obuhvata svih planiranih zona planira se i uređenje morske plaže (R3), njenog kopnenog i morskog dijela, te se u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju, kao jedinstvena prostorna i funkcionalna cjelina zone ugostiteljsko turističke namjene planira izvesti i privezište, isključivo za korisnike planirane zone.

Za svaku zonu potrebno je osigurati prometnu i komunalnu dostupnost, te su sve zone iz tog razloga planirane uz postojeće pristupne puteve ili u njihovoj neposrednoj blizini.

Prostornim planom uređenja Općine planirat će se pristupne prometnice do svake pojedine zone u profilu koji zadovoljava potrebe prometnog opterećenja, te omogućava izgradnju cjelokupne potrebne infrastrukture.

S poštovanjem,

načelnik

Marin Pernjak