

Ante (Boris) Martinović
VIII Ulica 66
23271 Kukljica

OPĆINA KUKLJICA
KUKLJICA

**PREDMET: UPU Br.14 KUKLJICA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA
ZONA RASOVICA-POD FORČA – PITANJA I PRIMJEDBE**

1. INFRASTRUKTURA IZVAN ZONE

- 1.1. Cesta dvosmjerna za spoj zone sa cestom D110 u dužini cca 2.500m
- 1.2. Postavljanje srednje naponskog kabela za povezivanje TS Podforča1-TS Kukljica u dužini cca 3.000m i od TS Podforča2-TS Kali7 u dužini cca 2.000m
- 1.3. Postavljanje vodovodne mreže od zone do vodoopskrbne mreže Kukljica u dužini cca 2.500m
- 1.4. Postavljanje TK mreže od zone do priključka u Kukljici u dužini od cca 3.000m

Ne ulazeći u kapacitet vodoopskrbne i TK mreže (eventualna potreba izgradnje vodospreme i proširenja TK kapaciteta u pošti) postavljaju se sljedeća pitanja:

Tko će financirati izgradnju gore navedene infrastrukture koja se procjenjuje na 25.000.000 - 30.000.000 kn, Općina, Investitor ili netko treći??? Isto mora biti definirano prije usvajanja UPU-a.

Tko god to bio mora priložiti garanciju da za to ima osigurana sredstva inače će ovaj UPU ostati mrtvo slovo na papiru.

2. KOEFICIJENTI IZGRAĐENOSTI I ISKORIŠTENOSTI

U PPŽ Zadarske i PPUO Kukljice članak 32 i 34 definiraju dodatne uvjete uređenja prostora i glase kako slijedi:

Članak 32.

Planirane turističke zone (T_2) moraju se temeljem PPŽ-a planirati i graditi kao turistička naselja prema sljedećim uvjetima:

naziv zone	max. kapacitet zone	max. površina zone /ha/
Rasovica - Pod Forča	500	5,00
Veliki Karantun	600	10,00

Smještajne kapacitete potrebno je planirati tipologijom slobodnostojećih objekata, odnosno struktura u nizu – vila i apartmana niske gustoće, uz kriterij od minimalno 100 m² zemljišta po ležaju. Maksimalna etažnost određuje se s P+1.

Članak 34.

Utvrdjuju se dodatni uvjeti uređenja prostora koje mora uvažavati UPU za ugostiteljsko-turističke zone:

- pojedina zona mora imati internu prometnu mrežu s priključkom na državnu prometnicu
- parkirališni prostor mora se riješiti na vlastitoj parceli,
- planskom dokumentacijom mora se obuhvatiti i definirati uređenje i način korištenja pripadajućeg dijela obale,
- na razini zone, odnosno na pojedinim građevinskim parcelama potrebno je osigurati samostalne uređaje za kondicioniranje i separaciju otpadnih voda do razine čistoće za vraćanje u sustav vode,
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice **ne može biti veći od 0,3**
- koeficijent iskorištenosti građevne čestice **ne može biti veći od 0,8**
- **najmanje 40% površine svake građevne čestice** ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,

2.1. Kao što je iz članka 32 PPUO Kukljica vidljivo a temeljem PPŽ-a **maksimalna dozvoljena** površina zone Rasovica-Pod Forča je **5,00 ha ili 50.000m²**.

U članku 2 dokumenta ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA nalazi se tabela sa površinama građevinskih parcela T1, T2a, T2b, T, R2, Z1 i „ostale površine“ u ukupnom iznosu od 48.961m².

U ukupnu površinu zahvata zone uključene su i parcela Z površine 10.439m² te je time povećan ukupni **kopneni zahvat na 59.400m²** i privezište L1 sa akvatorijem površine 11.820m² te je tako **površina zahvata zone povećana na ukupno 71.220m²**.

Iz navedenog proizlazi da je površina kopnenog zahvata zone veća od maksimalno dozvoljene za **9,4ha (9.400m²) ili 18,8%** a ukupna površina zahvata zone za **21,22ha (21.220m²) ili 42,44%**.

Parcela Z- „zaštitna i zelena površina“ nema nikakvu funkciju i nema nikakve logike da bude u sklopu ugostiteljsko-turističke zone i samo se u jednom manjem dijelu naslanja na rub zone. U njoj nisu planirani nikakvi sadržaji a i kako i bi kad je to strmina sa stijenom, u dijelu gdje se naslanja na zonu je kota 45mm a u djelu gdje završava je kota 95mm što znači da je na dužini od 70m visinska razlika 40m. PPUO Kukljice i PPŽ Zadarske u zoni nije predviđeno nikakvo privezište (a pogotovo ne 60 vozova što bi moglo spadati u marine) ni njemu pripadajući akvatorij površine 11.820m² kojeg po ovom UPU vlasnik zone može i ograditi!!!!??

Osim toga, privezište ne postoji kao pojam u Pravilniku o razvrstavanju luka otvorenih za javni promet i luka posebne namjene, ista je izbačena još 2007.(vidi NN 82/07), a i dok je postojala bila je ograničena na max. 10 vozova.

Pitanje je kako je i kada te na temelju kojeg dokumenta općine Kukljica to ušlo u UPU.

Po tome ispada da općina Kukljica sama sebe vara.

- 2.2. **U UPU nigdje nije navedena bruto tlocrtna površina planiranih objekata** (vjerovatno namjerno) kako bi se onom tko želi provjeriti koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevne čestice otežao posao ili dovelo u zabludu da koristi krive podatke kako bi ga se kasnije lakše u diskusiji diskreditiralo.

U članku 13. ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA date su ukupne maksimalne površine objekata koji mogu biti izgrađeni na pojedinim parcelama (građevnim kazetama) i to: I. – 14.787m², II. – 14.228m², III - 12.778m² i IV. – 8.905m² a kao ukupan zbroj 35.326m² što je pogrešno jer kad se zbroje gore navedene površine I.-IV. Ukupna površina iznosi 50.698m².

Ako uzmemo da je dozvoljeno P+1 pa 50.698m² podjelimo sa 2 dobiti ćemo da je ukupna dozvoljena tlocrtna bruto površina za izgradnju objekata 25.439m².

Kako je ukupna površina građevnih kazeta I.-IV. Iznosi 48.961m², dozvoljena tlocrtna površina za izgradnju objekata 25.439m² a maksimalna površina objekata 50.698m² kad isto uvrstimo u niže navedene formule dobijemo:

$K_{ig} = 25.439 : 48.961 = 0,52$ **koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 52%**

$K_{is} = 50.698 : 48961 = 1,035$ **koeficijent iskorištenosti građevne čestice je 103,5%**

Iz kartografskog prikaza UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE – 3a također je vidljivo da je građivi dio građevnih kazeta **veći od 50%** a da su parkovni nasadi i prirodno zelenilo **zanemarivi dio** a trebali bi biti najmanje 40% površine svake građevne čestice.

Ako gledamo svaku od građevinskih kazeta posebno onda ćemo vidjeti da su pojedini koeficijenti izgrađenosti još nepovoljniji i da iznose cca 65-85%, što je apsolutno neprihvatljivo, a u dokumentu ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA u člancima 35-47 koji govore o tome navodi se da koeficijent izgrađenosti nemože biti veći od 30%??? O parkovnim i zelenim površinama da i ne govorimo.

Ukoliko gospoda koja su radila UPU smatraju da gore navedeno nije točno tada neka daju točne tlocrtne bruto površine ucrtanih objekata (neka na svakom objektu upišu tlocrtnu bruto površinu) i smanje u kartografskom prikazu ucrtane objekte u skladu s time, pa ćemo ponoviti provjeru.

Iz ovoga proizlazi da se nositelj UPU-a br.14 općina Kukljica ne pridržava ranije donijetih vlastitih dokumenata kao što je PPUO Kukljice.

3. PARKIRNA MJESTA

Ovim UPU-om nisu predviđena parkirna mjesta za goste koji ne borave u zoni što bi moglo značiti da je ista zatvoreni ekskluzivni prostor što prema PPUO Kukljica nemože biti.

UPU-om je potrebno predvidjeti parkirne prostore i za tranzitne goste.

4. ZABRANA ETAŽIRANJA OBJEKATA

Zbog onemogućavanja eventualnih budućih manipulacija kod izgradnje i korištenja u UPU je potrebno izričito navesti da je zabranjeno etažiranje objekata unutar ugostiteljsko-turističke zone kao i njihova pojedinačna prodaja ili dugoročni najam. Prostornim planom uređenja općine Kukljice ugostiteljsko-turistička zona Rasovica-Pod Forča predviđena je kao jedinstvena funkcionalna cjelina koja će svojom izgradnjom omogućiti zapošljavanje lokalnog stanovništva i razvitak općine Kukljica a ne za rasprodaju dragocjenog obalnog područja kroz apartmanizaciju i prodaju pojedinih objekata.

5. PITANJA ZA OPĆINU KUKLJICA

Dali općina Kukljica zna tko je Investitor i budući vlasnik ugostiteljsko-turističke zone Kukljica?

Dali je isti napravio i dostavio općini Studiju isplativosti investicije?

Dali je isti u skladu sa Studijom dostavio općini uvjerenje (garanciju) o zatvorenoj financijskoj konstrukciji za financiranje izgradnje zone?

Koliko se radnih mjesta u skladu sa Studijom planira otvoriti u zoni?

Dali općina vodi brigu o tome da firma koja će upravljati zonom bude registrirana u općini Kukljica (a ne u npr. Kalima, Zadru ili Zagrebu) kako bi sva davanja išla u općinski proračun?

Dali općina zna da su Terra nakretnine sklopile ugovore za kupnju cca 120.000m² zemljišta što je više od 100% od zemljišta koje je maksimalno dozvoljeno za izgradnju ugostiteljsko-turističke zone???

Koja je namjera Terra nakretnina sa tim zemljištem??? Sigurno nisu kupovali toliku zemlju bez veze.

U skladu sa zakonom molim pisani odgovor.

S poštovanjem

Ante (Boris) Martinović

U Kukljici, 21.12.2012.