

Niko MRČIĆ, dipl. ing. arh.,
ravnatelj Javne ustanove Zavod za
prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske
županije, Split
niko.mrcic@dalmacija.hr

Zoran DANILOV, dipl. ing. arh.,
pomoćnik ravnatelja, JU Zavod za
prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske
županije, Split
zoran.danilov@dalmacija.hr

Petar MATKOVIĆ, dipl. ing. arh.,
pomoćnik ravnatelja, JU Zavod za
prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske
županije, Split
petar.matkovic@dalmacija.hr

Nora NIKŠIĆ, dipl. ing. arh.,
stručna savjetnica za prostorno
planiranje i uređenje, JU Zavod za
prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske
županije, Split
nora.niksic@dalmacija.hr

PLANERSKO VREDNOVANJE IZDVOJENIH ZONA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE UNUTAR ZOP-a (PROSTOR OGRANIČENJA) NA PODRUČJU SPLITSKO-DALMATINSKE ŽUPANIJE

Niko MRČIĆ – Zoran DANILOV – Petar MATKOVIĆ –
Nora NIKŠIĆ

Sažetak

Temeljni razlog zbog kojeg se pristupilo izradi Studije vrednovanja s prijedlogom mjera i kriterija za planiranje izdvojenih zona ugostiteljsko-turističke namjene unutar ZOP-a Splitsko-dalmatinske županije bila je činjenica da se nisu ostvarile razvojne planske pretpostavke, prvenstveno investicijskog ulaganja u turističke sadržaje.

Stoga se smatralo prijeko potrebnim pristupiti izradi Studije s objektivnim vrednovanjem svih prostora PPŽ-om planiranih za sadržaje izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene, po kriterijima koji neosporno utvrđuju pogodnost svake pojedine zone s aspekta prostornih mogućnosti i opravdanosti ulaganja. Cilj je bio da se temeljem studije izrade kriteriji za planiranje ovih zona, na osnovi kojih bi se omogućilo planiranje novih zona na zakonit način.

Studija je ukazala na potrebu revidiranja dijela lokacija ugostiteljsko-turističkih zona te kapaciteta i obuhvata pojedinih zona pa su izmjenama i dopunama Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije uvrštene nove zone, ukinute neke ranije planirane, ili je mijenjan kapacitet i obuhvat zona određenih dotad važećim Planom vodeći računa o održivom razvoju pojedinih jedinica lokalne samouprave i županije u cjelini.

Ključne riječi: izmjene, dopune, prostorni, plan, splitsko-dalmatinska, županija, studija, vrednovanje, zone, ugostiteljsko-turistička, namjena, ZOP, kriteriji, mjere

I. UVOD

Za potrebe ocjene o potrebi Izmjena i dopuna Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije (Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije 1/03., 8/04., 5/05., 5/06., 13/07.), u siječnju 2010. godine jedinicama lokalne samouprave (gradovima i općinama) poslana je anketna okružnica sa zahtjevom da dostave prijedloge, primjedbe i zahtjeve (s projektima) u odnosu na provedbu Prostornog plana. Prema zadanim roku, dostavljena su očitovanja i prijedlozi gradova i općina.

Analizirajući pristigle zahtjeve, zaključeno je da se prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i građnjom, a u odnosu na kategoriju izdvojenih zona ugostiteljsko-turističke namjene, većini pristiglih zahtjeva ($> 95\%$) ne može udovoljiti jer se odnose na planiranje novih zona. Ova je činjenica jedan od bitnih razloga zbog čega je Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije pristupila izradi Studije vrednovanja s prijedlogom mjera i kriterija za planiranje izdvojenih zona ugostiteljsko-turističke namjene unutar ZOP-a (zakonske odredbe po kojoj se unutar 100 metara od obalne linije ne mogu graditi smještajni objekti) Splitsko-dalmatinske županije s ciljem da se temeljem studije izrade kriteriji za planiranje ovih zona, na osnovi kojih bi se omogućilo planiranje novih zona na zakonit način. Naime, 2004. godine donesena je Uredba kojom se određuju posebna ograničenja radi zaštite obalnog područja mora (ZOP-a).

Temeljnim Planom iz 2002. preuzete su ugostiteljsko-turističke zone iz tada važećih prostornih planova općina i gradova kao orientacijske jer su proizašle iz sustava temeljenog na društvenom vlasništvu i socijalističkoj turističkoj izgradnji. Većina od njih postojala je u planovima desetljećima bez da su na njima započele ikakve aktivnosti. Kasnijim propisima, ove zone postaju obvezujuće, ali se njihov obuhvat smanjuje za 30 %, dok se

Prostorno planiranje kao čimbenik razvoja u županijama

u dijelu bližem od 70 metara od mora zabranjuje građnja, a u pojasu od 100 metara zabranjuje se građnja smještajnih objekata. Na taj je način većina ovih zona postala praktično neupotrebljiva zbog svojeg oblika ili površine i zbog neriješene ili teško rješive infrastrukture ili vlasničkih odnosa. Novonastale jedinice lokalne samouprave umjesto tih zona tražile su uspostavu novih, realno ostvarivih i predložile su neka nova rješenja.

Temeljni razlog zbog kojeg se pristupilo izradi Studije vrednovanja s prijedlogom mjera i kriterija za planiranje izdvojenih zona ugostiteljsko-turističke namjene unutar ZOP-a Splitsko-dalmatinske županije (u daljnjem tekstu: Studija vrednovanja), jest činjenica da se nisu ostvarile razvojne planske pretpostavke, prvenstveno u smislu investicijskog ulaganja u turističke sadržaje. Potvrda ovoj tvrdnji jest i podatak da je, u trenutku izrade Studije vrednovanja, od ukupno 90 zona izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene planiranih Prostornim planom Županije, za samo dvije zone donesen Urbanistički plan uređenja (Livka – Šolta; Recetinovac – Okrug), a za tri zone postupak izrade Urbanističkog plana uređenja je bio u tijeku (Široka – Okrug; Duboka – Okrug; Široki Rat – Stari Grad). Donošenje UPU-a, za najčešće nepoznatog investitora, ne podrazumijeva i skori početak ulaganja i realizacije planiranog zahvata, zbog, u većini slučajeva, nerazriješenih imovinsko-pravnih odnosa unutar obuhvata Plana. Zone izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene utvrđene su kao prostor od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku, odredbama Zakona i odredbama Prostornog plana Županije definirane kao jedinstvene prostorno-funkcionalne cjeline, koje bi, iznosom ulaganja, novostvorenom vrijednošću, otvaranjem novih radnih mesta i pružanjem visoke kategorije turističke ponude, trebale postati žarišta razvoja prostornih cjelina ove Županije te pridonijeti gospodarskom razvoju Županije u širem smislu.

Neostvarivanje planskih pretpostavki u području turizma, nerazumno i beskorisno bi bilo obrazlagati isključivo kao posljedicu „ekonomске krize”, bez obzira na njezine stvarne posljedice, i to prihvatići kao jedino i dostačno obrazloženje, odnosno opravdanje. Stoga se smatralo potrebitim pristupiti izradi Studije s objektivnim vrednovanjem svih prostora Prostornim planom Županije planiranih za sadržaje izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene, po kriterijima koji neosporno utvrđuju pogodnost svake pojedine zone s aspekta prostornih mogućnosti i opravdanosti ulaganja.

2. KRITERIJI ZA VREDNOVANJE ZONA

Kriteriji za vrednovanje zona niz je objektivnih činjenica koje ukazuju na realnu mogućnost primjene projekata turističke namjene, uvažavajući sva zakonska i planska ograničenja. Primjenom ovih kriterija pojedinačno za svaku planiranu zonu, nedvosmisleno proizlazi i zaključak o mogućnosti privođenja svake pojedine zone koničnoj namjeni. Stoga su, kao osnovni, utvrđeni sljedeći kriteriji, uz napomenu da su od vrednovanja izuzete zone za koje su doneseni ili u određenoj fazi izrade urbanistički planovi uređenja:

1. Položaj i veličina zone u odnosu na ZOP – Zakonska odredba po kojoj se u izdvojenim zonama unutar ZOP-a u pojasu od 100 metara ne mogu graditi smještajni kapaciteti, u mnogim zonama je onemogućila osnovne prostorne uvjete za izgradnju.

Činjenica, da je 50 % zona turističke namjene u Prostornom planu Županije površine manje od 11 hektara, a da površina označena linijom 100 metara zauzima površinu tih zona od 60 do 90 %, znači da se u takvim zonama ne može ostvariti niti zakonska mogućnost o koeficijentu izgrađenosti (KIG) od 30 %.

2. Postojeća izgrađenost unutar planiranih zona – S obzirom na činjenicu da su sukladno sustavu pro-

stornog uređenja, sve zone izdvojene turističke namjene u Prostornom planu Županije preuzele iz prostornih planova bivših općina (Općine Brač, Općine Hvar, Općine Vis, Općine Makarska itd.) koji su planovi doneseni većinom 80-ih godina, na većini područja nerealiziranih zona dogodila se značajna izgrađenost bespravnih objekata. U današnjim uvjetima ova činjenica predstavlja nepremostivu zapreku investitoru u privođenju takve zone planiranoj namjeni, pa čak i u slučaju da područje zadovoljava sve ostale kriterije.

3. Vlasnička struktura – U objektivnoj nemogućnosti da se ovom Studijom utvrđuje stvarno vlasništvo, za svaku pojedinu zonu prikazana je katastarska podloga kao činjenica koja samo sugerira složenost vlasničkih odnosa.

4. Infrastrukturna opremljenost – S obzirom na to da niti jedna planirana zona nije infrastrukturno opremljena, vrednovanje je obavljeno na temelju podataka o postojećoj infrastrukturi izgrađenoj u realno povoljnom položaju (udaljenosti) od planirane zone, te na temelju planirane infrastrukture (Prostornim planom uređenja Općine/Grada) s ocjenom mogućnosti i vremena njezine izgradnje na temelju Programa izgradnje infrastrukturnih sustava državnih javnih poduzeća (Hrvatskih cesta; HEP-a; Hrvatskih voda itd.).

5. Konfiguracija terena – Osnovna namjera ovog kriterija je da se na temelju inženjerske procjene odredi pogodnost terena za građenje, a prvenstveno u odnosu na nagib terena zbog izvođenja građevinskih radova i zbog konačnog vizualnog efekta, odnosno izloženosti izgrađenog područja u krajobrazu ukoliko bi bio izgrađen na terenu velikih nagiba. Zasigurno je da zaštita krajobraznih vrijednosti u planiranju mora imati istaknuto značenje.

6. Korištenje zemljišta – Analiza postojećeg korištenja zemljišta ukazuje na činjenicu da su određene

površine unutar zona privedene poljoprivrednoj namjeni na kojima su višegodišnji nasadi i površine se intenzivno obrađuju. Iz tog razloga postoje i pojedinačni iskazani zahtjevi o nezainteresiranosti privođenja turističkoj namjeni područja. U kategoriju korištenja zemljišta spada i analiza šumskog pokrova u kategoriji zaštite, vrsti i namjeni šume.

7. Pogodnosti obalnog pojasa – Ovim je kriterijem obavljena procjena mogućnosti izgradnje objekata za pristan brodova, izgradnja kojih je zakonom omogućena,

Prostorno planiranje kao čimbenik razvoja u županijama

u odnosu na potreban opseg zahvata na obalnoj liniji, batimetriju akvatorija te izloženost vremenskim prilikama.

8. Ukupni radni contingent gravitacijskog područja zone – Temeljem relevantnih statističkih podataka o broju radno sposobnog stanovništva i njihovog rasporeda na području Županije, definirana su gravitacijska područja na način da su otoci uzeti kao jedinstvene cjeline, a na obalnom području gravitacijsko područje je definirano kao prostor udaljen jedan sat vožnje cestovnim prometom.

3. KRITERIJI ZA BODOVANJE ZONA

1. Položaj i veličina zone u odnosu na ZOP – faktor 60

- ostvariva za realizaciju namjene (0 negativnih bodova)
- nepovoljna za realizaciju namjene (3 negativna boda)
- neostvariva za realizaciju namjene (7 negativnih bodova)

2. Postojeća izgrađenost unutar zona – faktor 60

- nema nikakve izgrađenosti (0 negativnih bodova)
- izgrađenost manja od 50 % (3 negativna boda)
- izgrađenost veća od 50 % (7 negativnih bodova)

3. Složenost katastarskih čestica unutar zone (prepostavka vlasničkih odnosa) – faktor 1

- jednostavno (0 negativnih bodova)
- složeno (5 negativnih bodova)

4. Infrastruktura – faktor 20

- izgrađeno ili djelomično izgrađeno (0 negativnih bodova)
- planirano (3 negativna boda)
- planski nedefinirano (5 negativnih bodova)

5. Konfiguracija terena (nagib terena) – faktor 15

- pogodno (0 negativnih bodova)
- nepogodno (5 negativnih bodova)

6. Korištenje zemljišta – faktor 10

- neobradivo zemljište (0 negativnih bodova)
- šuma i obradivo poljoprivredno zemljište (3 negativna boda)
- poljoprivreda (5 negativnih bodova)

7. Pogodnost obalnog pojasa – faktor 1

- pristupačna (0 negativnih bodova)
- dijelom pristupačna (3 negativna boda)
- nepristupačna ili nije na obali (5 negativnih bodova)

8. Ukupni radni kontingenat gravitacijskog područja – faktor 1

- iznad 15.000 (0 negativnih bodova)
- od 5000 do 15.000 (3 negativna boda)
- od 0 do 5000 (5 negativnih bodova)

4. TABLICA BODOVANJA ZONA PO KRITERIJIMATablica 1. **Tablica bodovanja zona**

Red. br.	Bodovanje	Grad/Općina	Naselje	Naziv
1.	3,00	Baška Voda	Promajna	Dječje Selo
2.	3,00	Baška Voda	Krvavica	Krvavica
3.	8,00	Jelsa	Vrboska	Soline I
4.	8,00	Baška Voda	Baška Voda	Polje
5.	35,00	Makarska	Makarska	Biloševac
6.	53,00	Baška Voda	Baška Voda	Čoća
7.	60,00	Marina	Viniče	Vela Borovica
8.	68,00	Nerežišća	Nerežišća	Knežev Ravan – Pod Mali Pliš
9.	68,00	Okrug	Okrug Gornji	Racetinovac
10.	71,00	Sutivan	Sutivan	Borak
11.	73,00	Stari Grad	Stari Grad	S. Grad 1 – Brizenica
12.	73,00	Stari Grad	Stari Grad	S. Grad 2 – Zogonke
13.	73,00	Stari Grad	Stari Grad	S. Grad 3 – Široki Rat
14.	73,00	Šolta	Maslinica	Šipkova
15.	83,00	Hvar	Malo Grable – Zaraće	Plaža
16.	83,00	Omiš	Lokva Rogoznica	Ivašnjak
17.	103,00	Milna	Milna	Bijaka I
18.	105,00	Šolta	Gornje Selo	Uvala Livka
19.	105,00	Šolta	Nečujam	Nečujam

Red. br.	Bodovanje	Grad/Općina	Naselje	Naziv
20.	108,00	Hvar	Hvar	Vela Garška
21.	110,00	Podgora	Drašnice	Komoljača
22.	113,00	Jelsa	Vrboska	Uvala Basina
23.	115,00	Okrug	Okrug Gornji	Široka I,2
24.	130,00	Dugi Rat	Duće	Duće Kava
25.	135,00	Podgora	Podgora	Dračevac
26.	140,00	Vis	Vis – Podstražje	Podstražje (Zaglav)
27.	148,00	Šolta	Rogač (Sr. Selo – Grohote)	Kašijun
28.	160,00	Vis	Vis – Podstražje	Zaravniče
29.	170,00	Okrug	Okrug Gornji	Duboka
30.	173,00	Vis	Vis	Rogačić
31.	175,00	Zadvarje	Zadvarje	Pelegrin
32.	176,00	Sućuraj	Sućuraj – Bogomolja	Mrtinovik
33.	183,00	Nerežišća	Murvica	Murvica (Zomirje – Gustirni Rat)
34.	190,00	Omiš	Lokva Rogoznica	Plani Rat
35.	193,00	Stari Grad	Mudri Dolac – Vrbanj	Mudri Dolac (Basina)
36.	218,00	Postira	Postira	Bok
37.	218,00	Supetar	Supetar	Malačnica
38.	225,00	Komiža	Komiža	Barjaška
39.	238,00	Baška Voda	Promajna	Kapetansko selo
40.	248,00	Supetar	Mirca	Mutnik
41.	253,00	Stari Grad	Stari Grad	Borova 2
42.	263,00	Selca	Selca	Tanki Ratac
43.	278,00	Milna	Milna	Bijaka 2
44.	281,00	Jelsa	Ivan Dolac	Ivanković
45.	283,00	Bol	Bol	Drasin
46.	285,00	Šolta	Maslinica	Šešula
47.	290,00	Podgora	Igrane	Jarsan
48.	298,00	Supetar	Mirca	Mirca – V. Njive
49.	305,00	Trogir	Drvenik Veliki	Pod Prhovo – Sotinska
50.	328,00	Jelsa	Gdinj	Pokrvenik Zarače
51.	356,00	Jelsa	Jelsa	Carkvica
52.	360,00	Trogir	Drvenik Veliki	Krknjaši – Bočić
53.	433,00	Jelsa	Gdinj (Zastržišće)	Pokrvenik – Raskovica
54.	433,00	Stari Grad	Stari Grad	Borova I
55.	433,00	Stari Grad	Stari Grad	Borova 3
56.	435,00	Vis	Vis	Samogor
57.	483,00	Jelsa	Zastržišće	Sinjava
58.	490,00	Podgora	Živogošće	Blato

Red. br.	Bodovanje	Grad/Općina	Naselje	Naziv
59.	493,00	Sutivan	Sutivan	Mala Tiha
60.	536,00	Milna	Milna	Brdo
61.	563,00	Pučišća	Pučišća	Česminova
62.	563,00	Jelsa	Jelsa (Humac)	Rt Makarac
63.	593,00	Milna	Milna – Bobovišće	Miholj Dolac
64.	613,00	Selca	Povlja	Tičja Luka
65.	641,00	Milna	Milna	Lučice, Osibova – Jug, Osibova, Smrčevo
66.	643,00	Selca	Selca – Sumartin	Jezero
67.	710,00	Podgora	Živogošće	Porat
68.	716,00	Jelsa	Gdinj	Srhov Dolac
69.	718,00	Hvar	Sveta Nedelja	Jagodna (Jagodni Bad)
70.	738,00	Hvar	Hvar	Lozna
71.	743,00	Hvar	Hvar	Jagodna (Zastupac)
72.	768,00	Sućuraj	Bogomolje	Uvala Pelinovik Donji
73.	773,00	Sućuraj	Bogomolje	Uvala Smarska
74.	778,00	Jelsa	Gromin Dolac	Gromin Dolac
75.	778,00	Jelsa	Zavala – Gromin Dolac	Žutica
76.	778,00	Sućuraj	Bogomolje	Uvala Solatiša
77.	818,00	Jelsa	Poljica	Vela Zečja
78.	958,00	Jelsa	Zavala	Zavala
79.	988,00	Jelsa	Zavala	Petrovac

Izvor: Studija vrednovanja

Tablicom bodovanja turističkih zona od ukupno 90 zona koliko ih je planirano Prostornim planom Županije izuzete su zone namjene T3 (kampovi) u kojima nema mogućnosti građenja i zone T4 (postojeći turistički sadržaji) u kojima se ne predviđa nova izgradnja, što čini ukupno 11 zona.

Temeljem kriterija uspostavljenih Studijom vrednovanja određen je način bodovanja ugostiteljsko-turističkih zona unutar ZOP-a te je obavljeno bodovanje zona. U skladu s definiranim kriterijima i izvršenim bodovanjem, zone su u odnosu na mogućnost primjene planiranih sadržaja kategorizirane na sljedeći način:

- od red. br. 1 do red. br. 33 – povoljne za realizaciju planiranih sadržaja
- od red. br. 34 do red. br. 51 – manje povoljne za realizaciju planiranih sadržaja
- od red. br. 52 do red. br. 79 – nemaju uvjeta za realizaciju planiranih sadržaja,

pa su u izmjenama i dopunama prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije uvrštene nove zone, ukinute neke ranije planirane ili je mijenjan kapacitet i obuhvat nekih zona određenih važećim Planom vodeći računa o održivom razvoju pojedinih jedinica lokalne samouprave i Županije u cjelini. Kao rezultat tog procesa ukinute su slijedeće zone:

Tablica 2. Tablica ukinutih zona

Redni broj	Općina/Grad	Naselje	Naziv	Vrsta	P iz PPŽ-a (ha)	Kapacitet
1.	Hvar	Hvar	Jagodna Zastupac	T2	10,20	600
2.	Hvar	Hvar	Lozna	T2	6,00	350
3.	Hvar	Hvar	Vela Garška	T1, T2	22,40	1900
4.	Hvar	Zaraće	Velo Zaraće	T4	1,20	40
5.	Jelsa	Gdinj	Srhov Dolac	T2	7,00	500
6.	Jelsa	Poljica	Mala Stiniva	T2	2,50	150
7.	Jelsa	Poljica	Vela Zečja	T2	13,00	700
8.	Jelsa	Vrboska	Basina	T2	12,50	600
9.	Jelsa	Zastražišće	Sinjava	T2	13,30	500
10.	Jelsa	Zavala	Zavala	T2	6,20	300
11.	Milna	Milna – Bobovišća	Mihoj Dolac	T2	4,10	200
12.	Nerežišća	Nerežišća	Knežev Ravan	T2	15,00	900
13.	Podgora	Živogošće	Porat	T1	5,80	500
14.	Podgora	Živogošće	Blato	T2	16,70	700
15.	Pučišća	Pučišća	Česminova	T2	9,00	800
16.	Stari Grad	Stari Grad	Borova 2	T2	15,00	1000
17.	Stari Grad	Stari Grad	Borova 3	T2	7,00	600
18.	Stari Grad	Vrbanj	Basina	T2	45,20	2500
19.	Sućuraj	Bogomolje	Pelinovik Donji	T2	5,70	250
20.	Sućuraj	Bogomolje	Smarska	T2	5,20	250
21.	Sućuraj	Bogomolje	Solatiša	T1	11,20	600
22.	Trogir	Drvenik Veliki	Uvala Krknjaši	T2	13,20	600
23.	Trogir	Drvenik Veliki	Pod Prhovo	T1, T2	15,00	800
24.	Vis	Podstražje	Zaravniče	T1	4,00	200
						266,40

Izvor: Izmjene i dopune Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije (2013.)

5. PRIJEDLOZI MJERA I KRITERIJA ZA PLANIRANJE

Mjere. Najvažnija mjeru koja je proizašla iz Studije vrednovanja izdvojenih zona ugostiteljsko-turističke namjene bila je ukidanje iz Plana (brisanje) u postupku izrade Izmjena i dopuna Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije zona ugostiteljsko-turističke namjene, koje su u tablici vrednovanja ocijenjene kao zone koje nemaju uvjeta za realizaciju sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene.

U odnosu na odredbu Zakona da se u ZOP-u ne mogu povećavati građevinska područja izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene, ukoliko nisu izgrađene više od 80 % površine, na prostoru obuhvata Splitsko-dalmatinske županije ti uvjeti nisu ostvareni (nema izgrađenoštiti). Sljedeća mjeru je omogućila da se ukupan zbroj hektara ukinutih (brisanih) zona može preraspodijeliti i planirati kao nove zone ugostiteljsko-turističke namjene. Ukupan zbroj površina ukinutih zona iznosi 266,40 hektara. Ove površine mogu se koristiti u smislu

izrade prijedloga novih zona izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene na način:

1. da se planiraju na drugom području pojedine jedinice lokalne samouprave na čijem području su postojeće zone brisane, ili
2. da se planiraju na drugom području unutar obuhvata Prostornog plana Županije.

Postojeće zone izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene određene za ukidanje (brisanje) i to isključivo po kriteriju ove studije „Položaj i veličina zone u odnosu na ZOP“ mogu se planski preoblikovati na način da se ostvare prostorne mogućnosti unutar kojih je moguće primjenom zakonskih odredaba stvoriti preduvjete za realizaciju programa ugostiteljsko-turističke namjene na način da se ne mijenja njihov položaj u prostoru i veličina obuhvata.

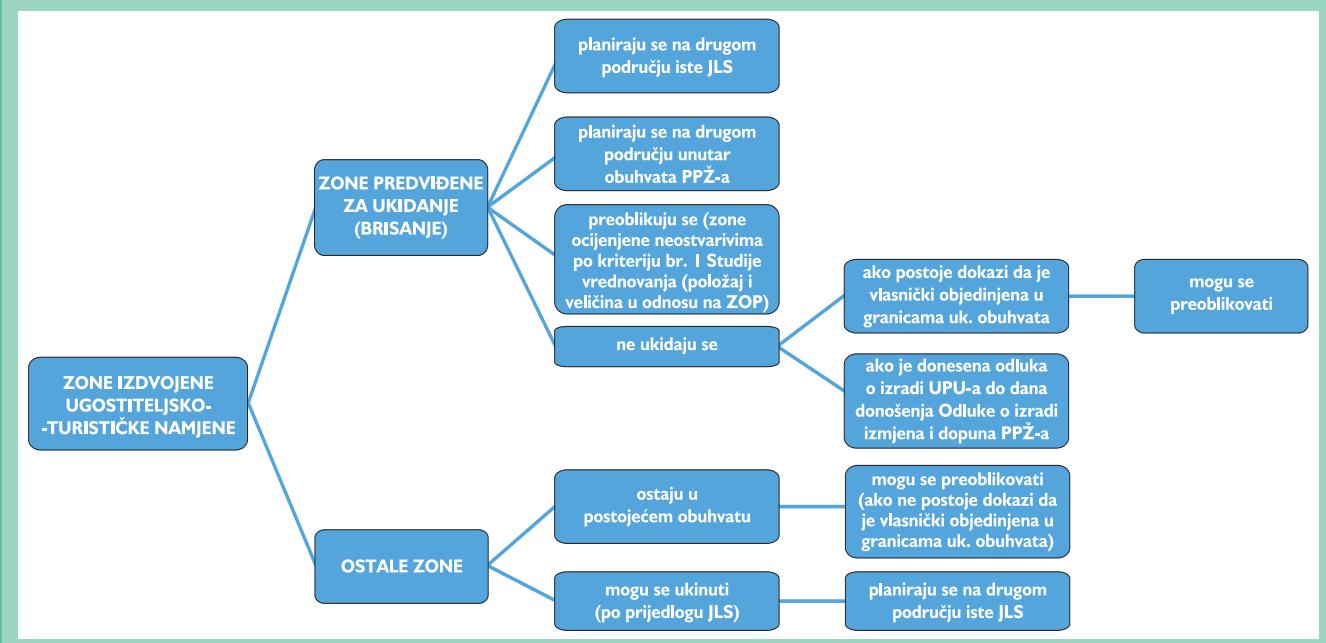
Postojeće zone izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene koje po kriterijima ove studije nisu određene

za ukidanje (brisanje), mogu se planski preoblikovati na način da se ostvare povoljnije prostorne mogućnosti unutar kojih je moguće, primjenom zakonskih odredaba stvoriti povoljnije preduvjete za realizaciju programa ugostiteljsko-turističke namjene na način da se ne mijenja njihov položaj u prostoru i veličina obuhvata.

Položaj planirane (postojeće) zone izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene u prostoru, određen je postojecim krajnjim točkama (dužinom) obalne linije. Preoblikovanje zone može se učiniti jedino unutar tog prostora na način da se smanji postojeća dužina zauzetosti obalne linije i površina zone planira u „dubinu“ prostora okomito na obalnu liniju.

Kriteriji. 1. Radi što mjerodavnijeg vrednovanja prijedloga za planiranje novih zona i preoblikovanja postojećih zona, prijedlozi su morali biti izrađeni kao stručna podloga na razini analize prostornih mogućnosti potencijalne zone prema zakonskim kriterijima i provedbe-

Shema 1. Shema metodologije rada



nim odredbama Prostornog plana Županije utvrđenim za planiranje zona izdvojene ugostiteljsko turističke namjene. Stručnom podlogom bilo je potrebno na temelju programa kvalificirano iskazati osnovne elemente i pokazatelje od značenja za prostorno planiranje, kao što su položaj zone, prostorni obuhvat (površina), prijedlog namjene (T1, T2, T3), ukupni smještajni kapaciteti po namjeni, infrastrukturna opremljenost, i sl. Temeljem tih analiza potrebno je bilo učiniti procjenu ulaganja i ostale moguće povoljnosti i reference za osiguranja daljnje realizacije projekta i privođenja prostora konačnoj namjeni.

2. Prijedlozi zona izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene morali su biti sukladni kriterijima zaštite prirode, kulturno-povijesne baštine i krajobraznih vrijednosti.

3. Za postojeće planirane zone izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene, predložene za ukidanje (brisanje) ili preoblikovanje po kriterijima Studije, taj se postupak nije obavljao ukoliko su postojali dokazi da su za predmetno zemljište prethodno obavljeni svi pravovaljani imovinsko-pravni poslovi radi stjecanja prava vlasništva, tj. vlasnički objedinjena u granicama ukupnog obuhvata sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji. Isti postupak se nije provodio ni za one zone za koje je do dana donošenja Odluke o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana Županije donesena Odluka o izradi UPU-a predmetne zone. Ovakva područja (zone) nisu mogla, u dalnjem postupku, biti predložena za preoblikovanje, osim ako nije predložio legitimni vlasnik.

Studija vrednovanja s prijedlogom mjera i kriterija za planiranje izdvojenih zona ugostiteljsko-turističke namjene dostavljena je na očitovanje svim jedinicama lokalne samouprave na području ZOP-a Splitsko-dalmatinske županije, radi pribavljanja mišljenja o predložnom konceptu Studije i radi usuglašavanja interesa lokalne zajednice kroz moguća planska rješenja značaj-

Prostorno planiranje kao čimbenik razvoja u županijama

na za razvoj, uređenje i oblikovanje prostora. Temeljem pozitivnog mišljenja većine jedinica lokalne samouprave, Studija vrednovanja s prijedlogom mjera i kriterija, a sukladno Odluci o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana Županije koji je donijela Županijska skupština 21. prosinca 2010. godine, postaje stručna podloga za izradu Plana.

Sukladno kriterijima ove Studije, jedinice lokalne samouprave trebale su dostaviti prijedloge za planiranje novih zona izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene, kao prijedloge za izradu nacrta prijedloga izmjena i dopuna Prostornog plana Županije.

Nakon provedenog postupka izrade i donošenja, Županijska je skupština na sjednici, 22. listopada 2013. godine donijela Odluku o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije. Planom je u članku 273. definirano da se za ukinute zone ne mogu izrađivati detaljniji planovi, niti se može pristupati uređenju građevinskog zemljišta.

6. ZAKLJUČAK

Provedenim postupkom vrednovanja i mjerama koje su iz tog postupka proizašle, stvoreni su prostorno-planerski, gospodarski i politički preduvjeti otvaranja mogućnosti za planiranje novih površina izdvojenih zona ugostiteljsko-turističke namjene unutar ZOP-a kao potencijalne mogućnosti novih investicijskih ulaganja.

LITERATURA

- Izmjene i dopune Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije (2013.)
- Studija vrednovanja s prijedlogom mjera i kriterija za planiranje izdvojenih zona ugostiteljsko-turističke namjene unutar ZOP-a Splitsko-dalmatinske županije (2010.), JU Zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije

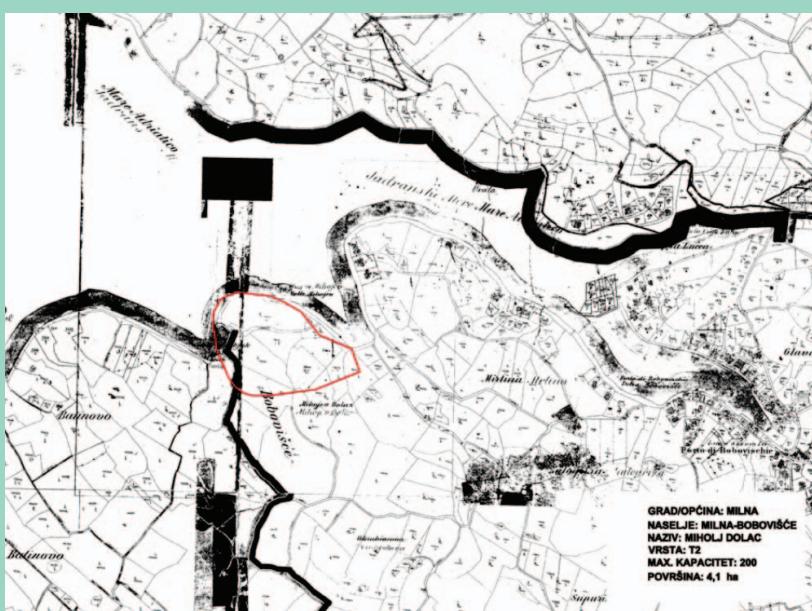
PRIMJER ANALIZE POJEDINIХ IZDVOJENIH ZONA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE (Izvor: Studija vrednovanja)

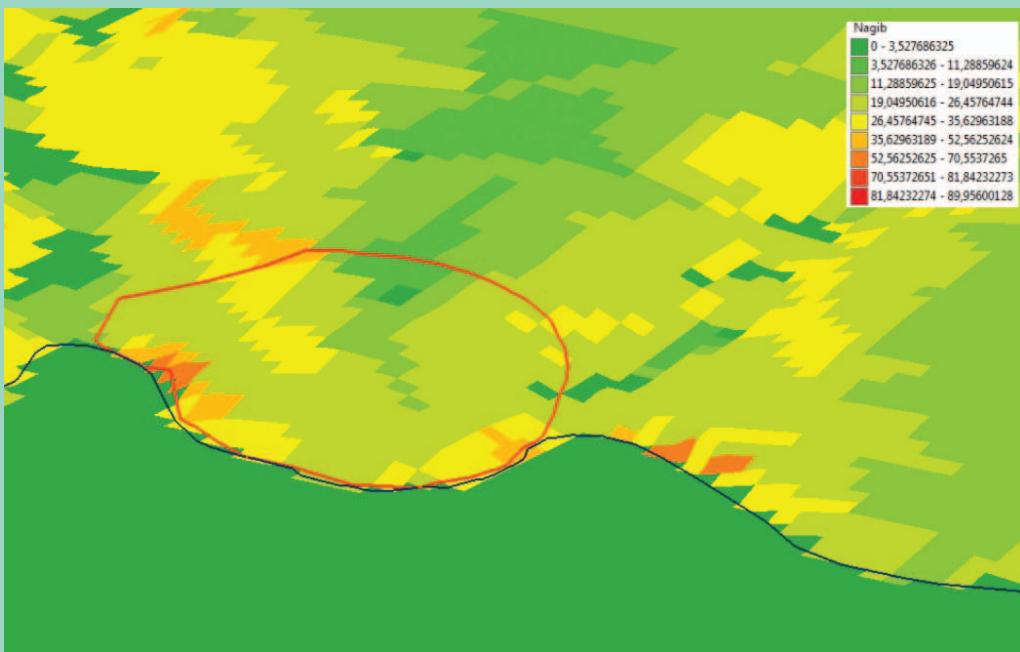
OPĆINA MILNA (MILNA - BOBOVIŠĆE) TZ MIHOLJ DOLAC

TZ Miholj Dolac – Položaj i veličina zone u odnosu na ZOP (prostor ograničenja)



TZ Miholj Dolac – Vlasnička struktura



TZ Miholj Dolac – Konfiguracija terena**TZ Miholj Dolac – Snimka iz zraka**