



REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KOLAN

JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL

Viši stručni suradnik za prostorno uređenje
i komunalno gospodarstvo i projekte

KLASA: 350-01/21-01/14

UR.BROJ: 2198/33-03/04-21-1

U Kolanu, 16.08.2021. godine

Ovo izvješće o stanju u prostoru donosi se sukladno Zaključku sa 3. sjednice Općinskog vijeća Općine Kolan od 24. lipnja, 2021. godine u kojem se traži izrada Izvješća stanja u prostoru koje nije izvješće koje izrađuju ovlaštene tvrtke za prostorno planiranje ili nadležne institucije i uredi za prostorno planiranje već se radi o općenitom izvješću stanja u prostoru po pitanju devastiranog prostora tj. po pitanju što je sa prostorom, što je urađeno protivno prostornoplanskoj dokumentaciji i sl. Stoga se u nastavku daje općenito Izvješće stanja u prostoru za koje napominjem kako se Izvješće ne temelji na čl. 39. i 40. Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) i Pravilniku o sadržaju i obveznim prostornim pokazateljima izvješća stanja u prostoru. Za potrebu izrade ovog izvješća koristiti će se važeći prostorni planovi.

IZVJEŠĆE O STANJU U PROSTORU

Prostorno planiranje, gradnja i uređenje prostora na području Općine Kolan propisano je Prostornim planom Zadarske županije, Prostornim planom Općine Kolan i planovima nižeg reda, a u skladu sa Zakonskim i drugim propisima koji uređuju područje gradnje.

Na području Općine Kolan na osnovi administrativne podjele prostora, te prostornih, prirodnih, demografskih, razvojnih i drugih analiza i odrednica formirana su područja koja čine prostorne i funkcionalne cjeline, a uvažavajući uvjete i razgraničenja vezano uz zaštitu prostora, Prostornim planom uređenja Općine Kolan prostor se prema namjeni razgraničuje na:

- površine naselja - građevinsko područje naselja
- površine izvan naselja za izdvojene namjene - izdvojeno građevinsko područje izvan naselja
- poljoprivredne površine
- šumske površine
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- more i vodne površine
- površine infrastrukturnih sustava.

Za prethodno navedene površine, prostornim i urbanističkim planovima propisana je namjena i uvjeti za gradnju te se prema ovim razgraničenjima donosi stanje u prostoru površina pojedinih namjena.

POVRŠINE NASELJA - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Građevinsko područje Kolanjski Gajac

Građevinsko područje naselja Kolanjski Gajac planirano je Urbanističkim planom uređenja naselja Kolanjski Gajac (UPU br. 2) koji je izrađen i na snazi i kojim je propisana, namjena površina, način i uvjeti gradnje i druge bitne odrednice. Prema namjeni površine unutar naselja Kolanjski Gajac sukladno UPU br. 2 dijele se na:

- Stambena namjena,
- Mješovita namjena (M2),
- Poslovna namjena – *pretežito uslužna* (K1),
- Poslovna namjena – *pretežito trgovačka* (K2),
- Sportsko-rekreacijska namjena i javne zelene površine,
- Javne prometne površine,
- Površine za infrastrukturu.

Unutar građevinskog područja naselja Kolanjski Gajac izgrađeno je više od 500 stambenih objekata (dio s više jedinica) koje su građene u nizovima, nerijetko od 7 do 10 objekata u nizu visine 5 – 7,5m. Veći dio naselja sagrađen je na osnovi zajedničke građevinske dozvole 80-tih godina prošlog stoljeća. Do današnjeg dana jedan veliki dio objekata nije upisan u katastar ili u zemljišnim knjigama nisu upisani dokumenti za uporabu navedenih građevina uglavnom radi neriješenih imovinskih odnosa. Bez obzira na to gotovo svi objekti se koriste. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama rješio je dio problema, ali i legalizirao jedan dio građevina koje su izgrađene bez dozvola uz rubno područje naselja.

Što se tiče prostornog i urbanističkog plana većina građevina je u skladu s navedenim planovima pošto su isti donijeti/mjenjani nakon što su građevine već izgrađene, a planovi su donijeti kako bi postojeće građevine bile u skladu sa istima. Čak i da pojedine građevine nisu u skladu s planovima, za sve izgrađeno do 21.06.2011. godine moguća je legalizacija ukoliko su podneseni zahtjevi u roku. Jedini dio naselja za koji je upitna usklađenost s prostornim planom jesu pojedine dogradnje objekata za koje podatke treba tražiti pri Ministarstvu graditeljstva i građevinskoj inspekciji, sada Državni inspektorat. Po pitanju zakonitosti građevina vezano za Zakon o gradnji, Općina Kolan nema podatke o broju građevina koje imaju uprabne dozvole, koje su u postupku legalizacije ili za koje su predani zahtjevi za ozakonjenje. Ti podaci sigurno će biti dostupni po okončanju postupka legalizacije.

Što se tiče same Općine Kolan, problemi u prostoru koje je u budućnosti potrebno riješiti u naselju Kolanjski Gajac jest riješiti katastarske i zemljišnoknjižne upise, imovinsko pravne odnose, nedostatak javnih, društvenih, sportskih, vjerskih sadržaja, nedostatak vezova za brodove – lučica, upisi javnih prometnih, zelenih i pješačkih površina. Parkirne površine iako ih ima znatan broj, taj broj upravo odgovara potrebi postojećih objekata pošto su isti i građeni za potrebe tih objekata pa bi za javne potrebe trebalo razmišljati i o povećanju broja parkinga za javne potrebe.

Sigurnost u prometu u Kolanjskom Gajcu je sigurno na puno većoj razini nego što je to slučaj u ostalim naseljima Općine Kolan upravo radi širine kolnika, ali i radi postojanja obostranih

nogostupa i šetnica sa zaštitnom zelenom površinom. Bez obzira, stanje je potrebno poboljšati boljim održavanjem prometne signalizacije i opreme pošto je većina pješačkih prijelaza neoznačena, bijele crte, znakovi stop i pješački prijelazi ne održavaju se redovito na godišnjoj bazi. S obzirom da je za Kolanjski Gajac izrađeno i novo prometno rješenje za isto je potrebno predvidjeti sredstva u proračunu i projekt realizirati pošto je za isti dan nalog JUO-u za provedbu, ali proračun nikada nije predvidio sredstva za realizaciju.

Po pitanju čistoće i uređenja naselja te usluge odvoza otpada bilo selektiranog ili mješanog posljednjih godina stanje se je dosta popravilo iako još uvijek nije na razini koju se želi postići. Od ogromnih hrpa smeća zamješanog zelenog i krupnog otpada, grana, prozora, kauča i sl. od prije nekoliko godina stanje je posljednje tri godine ipak dosta bolje radi uvođenja boljeg sistema u odvozu otpada, većeg selektiranja korisnog otpada i boljeg i češćeg odvoza zelenog i krupnog otpada. Radi specifičnosti u naselju Kolanjski Gajac u kojem je i nekoliko desetaka puta više zelenih površina, parkinga i drugih javnih površina nego u oba naselja Kolan i Mandre, ali i radi nemogućnosti da se otpad sakuplja sa kućnog praga naše komunalno društvo u naselje Kolanjski Gajac ulaže više napora i sredstava kako bi naselje bilo na zadovoljavajućoj razini čistoće. Također trend u naselju koje u lipnju od 20-tak stanovnika naraste do nekoliko tisuća stanovnika u par dana koji u isto vrijeme čiste okućnice, živice, mjenjaju namještaje te uz još proljetni rast trave i svih biljaka na zelenim površinama i obveze vezane za pripremu sezone predstavlja veliku obvezu našem komunalnom društvu kako po pitanju ljudstva tako i tehnike u razdoblju svibanj - lipanj.

U budućnosti jedno od rješenja za čistoću zelenih otoka i zbrinjavanje otpada jest izgradnja podzemnih spremnika za sve kategorije otpada koja neće vizualno ili po pitanju buke narušavati red u naselju, a omogućiti će jednostavan odvoz otpada i čistoću.

Vodoopskrba i odvodnja u naselju Kolanjski Gajac trenutno je na zadovoljavajućoj razini, problemi postoje oko održavanja sustava za oborinske vode za koji je potrebnu uspostaviti redovitu uslugu čišćenja radi nakupljanja pjeska i lišća. U skoroj budućnosti Općina Kolan treba putem svog distributera vodnih usluga planirati izmjenu i rekonstrukciju vodovodne mreže.

Elektroenergetska mreža zadovoljava potrebe naselja.

Što se tiče stanja komunalne infrastrukture postojeće prometnice su u dobrom stanju, potrebno je planirati uređenje/asfaltiranje tri makadamske prometnice u ukupnoj dužini 300 m. Postojeća javna rasvjeta je u dobrom stanju te su gotovo 100% rasvjetnih tijela nove LED lampe s niskom potrošnjom energije. Većina naselja je pokrivena kvalitetnom javnom rasvjetom i dobro osvijetljena, iznimku čine uski prolazi između stambenih objekata koji nikada nisu ni bili osvijetljeni od nastanka naselja. Neko znatno širenje mreže javne rasvjete naselja nije potrebno, radi se uglavnom o pojedinačnim slučajevima gdje je potrebno progušćivanje sustava rasvjete sa nekoliko rasvjetnih tijela i isto ne bi trebalo znatno teretiti općinski proračun u bliskoj budućnosti. Površine za pješake na pojedinim djelovima imaju znatna oštećenja te ih je potrebno sanirati, npr. dio šetnica prema moru u dužini.

Obalni pojas, pomorsko dobro i plaže u Kolanjskom Gajcu su u dobrom stanju zahvaljujući zaštitnim perima koje dobro zadržavaju pjesak na plažama te uz predsezonsko uređenje strojevima plaže i bez previše dohrane pijeskom zadovoljavaju potrebu stanovnika i turista u Kolanjskom Gajcu. Na plažama uz postojeće kabine za presvlačenje potrebno je ipak opremiti plažu s još kabina, tuševa i komunalne opreme te urediti dva postojeća invalidska prilaza u more. Naime, 2021. godine dovršen je projekt uređenja plaža Mandre i Kolanjski Gajac kojim je navedena

oprema i planirana. Na pomorskom dobru naselja Kolanjski Gajac nema betonizacije obale i gotovo je cijela obala pješčana plaža.

Zaključak:

Gledajući cjelokupno stanje naselja Kolanjski Gajac bez obzira na navedene neriješene katastarske, imovinske i dr. odnose i manje nedostatke u infrastrukturi može se reći da je stanje naselja Kolanjski Gajac vrlo dobro, da na području naselja nema devastacije prostora u smislu prekomjerne izgradnje (gradnja novih objekata je iznimno rijetka), betonizacije morske obale, a infrastruktura za sada prati potrebe naselja. Upravo radi planske izgradnje naselja, dovoljan broj parkinga, izgrađeni nogostupi, velike zelene površine, velike pješčane plaže i ostalo stvara u Kolanjskom Gajcu ugodnu atmosferu za život i boravak.

Građevinsko područje Kolan

Građevinsko područje naselja Kolan planirano je Urbanističkim planom uređenja naselja Kolan (UPU br. 1) koji je izrađen i na snazi i kojim je propisana, namjena površina, način i uvjeti gradnje i druge bitne odrednice. Prema namjeni površine unutar naselja Kolan sukladno UPU br. 1 dijele se na:

- Zone postojeće i planirane stambeno-poslovne izgradnje
- Zone postojeće i planirane izgradnje javnih/društvenih sadržaja
- Zone vjerskih sadržaja
- Zone edukativnih sadržaja
- Zone rekreativnih površina
- Prometne površine sa zaštitnim zelenilom.

Kao tradicionalno, administrativno i kulturno središte Općine Kolan u kojem se nalaze već izgrađeni određeni javno/društveni, edukativni i ostali sadržaji planirano je kao naselje sa javno/društvenim, edukativnim, kulturnim, zdravstvenim i ostalim sadržajima.

Zona postojeće i planirane stambeno poslovne namjene dijeli se na:

M1/A – zona ruralne povijesne gradnje naselja Kolan,

M1/B – kontaktna zona s ruralnom povijesnom gradnjom naselja Kolan,

M1/C – recentna postojeća i planirana izgradnja.

Unutar ovih zona moguća je i namjena poslovnih građevina kao manjih pomoćnih građevina ili kao prenamjena prizemlja/etaže u sklopu postojeće građevine čija je namjena kompatibilna namjeni stanovanja i to obrti, servisi, proizvodnja, preradivanje prehrambenih proizvoda, poslovni sadržaji, uredi, uslužne djelatnosti, trgovine, gostiteljstvo, turistički smještaj, pansioni, mali hoteli u sklopu obiteljskog poduzetništva, zdravstveni objekti i sadržaji (privatne ambulante, terapijski centri isl., socijalni/društveni objekti (starački dom, vile za starije osobe, privatni domovi za starije i nemoćne, stanovanje za socijalno ugrožene, dječji vrtići), udruge građana, političke stranke, kulturno-umjetnička društva itd.

Ostale zone su točno lokacijski definirane planom za javnu namjenu (društvena, prometna i dr.) i to uglavnom na lokacijama već postojećih objekata te namjene.

Unutar građevinskog područja naselja Kolan izgrađeno je više od 200 stambenih/poslovnih objekata (dio sa više jedinica) u povijesnoj jezgri dio građene u nizovima. Većina građevina su starije građevine građene pred više od 30 godina.

S obzirom na položaj naselja Kolan, udaljenost od mora i njegovu usmjerenost prema tradicionalnim djelatnostima Kolana, stočarstvo i poljoprivreda, obrti i sl. te na uvjete i mogućnosti gradnje, Kolan kao naselje nije bilo toliko atraktivno za gradnju građevina u svrhu prodaje apartman i sl. tako da je u posljednjih 10 – 20 godina u naselju Kolan izgrađeno svega 10-tak novih građevina i otprilike toliko isto starih objekata je rekonstruirano/obnovljeno. S obzirom na starost velike većine građevina i da su nove građene po uvjetima plana, unutar UPU-a naselja Kolan nema nekog znatnog narušavanja prostora. Naime, postoji vizualno narušavanje izgleda naselja radi pojave sve većeg broja kuća u kojima nitko ne živi i koje s vremenom propadaju, kao i kuće koje već duži niz godina nemaju stanara i pretvaraju se u ruševine, a također i postojanje starih staja, jarica, kućica i sl. unutar građevinskog područja koje svojim izgledom narušavaju izgled naselja.

Općina Kolan se čim prije treba pozabaviti problemom smanjenja stanovništva u naselju Kolan koje je rezultat starenja ili iseljavanja/preseljenja pošto trenutna demografska slika Kolana ne daje veliku nadu u pozitivne pomake i demografski rast kroz idućih 20 godina.

Poticanje obnove starih građevina i poticanjem ostanka ili doseljavanja mladih obitelji trebao bi biti jedan od ciljeva Općine Kolan za buduće razdoblje, a koje bi riješilo demografska, ali i pitanje propadanja građevina i samog naselja.

Problemi i nedostaci u prostoru koje je u budućnosti potrebno riješiti u naselju Kolan jest riješiti nedostatak javnih, društvenih, kulturnih, sportskih sadržaja (dječji vrtić, starački dom, zavičajna kuća i muzej) i poticati rad udruga koje mogu biti nositelji društvenog života i aktivnosti u svim naseljima Općine Kolan.

Po pitanju čistoće i uređenja naselja te usluge odvoza otpada bilo selektiranog ili mješanog otpada stanje je zadovoljavajuće no treba ga i dalje unaprjeđivati. Nabavka kanti za odvojeno prikupljanje otpada koje su podjeljene korisnicima ove godine trebala bi pridonijeti sve boljem stanju. U buduće treba planirati i nabavu spremnika za metal i staklo koji nisu bili predmet nabave u zadnjem natječaju Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost. Javnih površina u naselju Kolan nema puno no postojeće treba u dijelu obnoviti i uredno održavati (puknute stepenice kod crkve, ulegnuti parking na Rudini, urediti zelene površine uz prometnice, zeleni otoci).

Vodoopskrba u naselju Kolan trenutno je na zadovoljavajućoj razini no u skoroj budućnosti Općina Kolan treba putem svog distributera vodnih usluga planirati izmjenu i rekonstrukciju vodovodne mreže. Također treba planirati izgradnju budućeg sustava odvodnje i sustava oborinskih voda, ali i planirati novu vodospremu Kolan 2 za potrebe industrijske zone Kolan, zapadnog dijela naselja te područja Slatine i Sv.Duha.

Što se tiče stanja komunalne infrastrukture postojeće prometnice su u lošem stanju, postoji dosta ulegnuća i rupa kako na glavnoj prometnici kojom upravlja Županijska uprava za ceste tako i na sporednim ulicama u naselju koje su pod upravom Općinom Kolan. Pitanje rupa je i pitanje sigurnosti u prometu koje je pogotovo opasno za vozače vozila na dva kotača.

Po pitanju izgradnje nove, tj. širenja postojeće komunalne infrastrukture potrebno je planirati u skorije vrijeme širenje vodovodne mreže i javne rasvjete na dvije postojeće makadamske prometnice od Komuna prema polju (Komun 7 i Komun 7B) u dužini od oko 140m pošto su na tom dijelu izgrađene nove građevine, a trenutno su još dvije u fazi projektiranja. Također potrebno je na te dvije prometnice riješiti vlasničke odnose sa privatnim vlasnicima u svrhu proširenja cesta u punom profilu prema UPU Kolan i u konačnici njihovo uređenje i asfaltiranje.

Prometni elaborat koji je izrađen prije nekoliko godina je i realiziran tako da je stanje vertikalne i horizontalne prometne signalizacije, znakova i opreme dosta dobro te kao prvi korak za poboljšanje sigurnosi prometa služi svojoj svrsi. Unatoč tome problem nedostatka nogostupa u dijelu naselja i dalje predstavlja veliki sigurnosni problem u prometu Kolana pogotovo za sigurnost pješaka i djece te kao idući korak poboljšanja sigurnosti treba planirati izgradnju nogostupa i/ili novu regulaciju prometa u naselju. Dosta veliki problem u prometu također stvara promet kamiona i druge teške mehanizacije za koji treba ispitati mogućnost pronalaska alternativnog pravca prema naselju Mandre. Također potrebno je izgraditi još kapaciteta za parking vozila te riješiti pitanje parkiranih vozila na kolnicima.

Postojeća javna rasvjeta je u dobrom stanju osim nekoliko pojedinačnih prekida podzemnog kabela koje treba popraviti kroz redovno održavanje.

Elektrokomunikacijska mreža ima potrebu za cjelovitom rekonstrukcijom te polaganjem optičkih kablova koji bi omogućio kvalitetnu brzinu interneta i telefonske usluge u cijelom naselju.

Elektroenergetska mreža trenutno zadovoljava potrebe naselja Kolan.

U blizini naselja Kolan nalazi se i mjesno groblje s grobljanskom crkvom. Radi potrebe za dodatnim grobnim mjestima posljednjih godina izgrađen je dodatan broj grobnica, a u budućnosti treba urediti taj dio groblja kao i prostor ispred grobljanske crkvice.

Zaključak:

Prema prethodno navednom trenutno stanje infrastrukture naselja Kolan izdržava trenutne potrebe naselja no potrebno je u idućim godinama uložiti sredstva u popravke i rekonstrukcije dotrajale infrastrukture te ulagati u uređenje naselja. U naselju nema prekomjerne gradnje, točnije gradnja je dosta rijetka pa stoga i nema negativnih utjecaja prema prostoru u vidu usklađenosti gradnje s prostornim planovima. Za razvoj naselja u budućnosti treba razmišljati o poticanju obnove starih građevina i poticanju mladih obitelji na život u Kolanu kako bi se održala demografska stabilnost te izgraditi planirane javno društvene, socijalne i kulturne sadržaje. U dijelu naselja Kolan gdje je UPU-om planirana gradnja novih građevina i širenje naselja, u okviru izrade izmjena Prostornog plana i UPU-a treba revidirati potrebu za izgradnjom tolikog broja prometnica koje su planirane za priključenje nekoliko građevina pošto navedeno predstavlja veliki financijski zahvat za Općinu Kolan i buduću mogućnost gradnje.

Građevinsko područje Mandre

Građevinsko područje naselja Mandre planirano je Urbanističkim planom uređenja naselja Mandre (UPU br. 3) koji je izrađen i na snazi te sa UPU-ima 4 i 5 za koje je naknadno ukinuta obveza izrade pa su uvjeti gradnje tih područja propisani direktno Prostornim planom Općine Kolan. UPU br. 3 koji obuhvaća prostor centralnog dijela sadašnjeg naselja Mandre izgrađenog oko lučice Mandre kao prirodnog središta naselja, nastao je revidiranjem PUP-a naselja Mandre iz 1988. godine zahvaljujući kojem je unatoč ekspanziji gradnje zadržan određeni red u prostoru uz neke iznimke.

Prema odredbama UPU-a br. 3, u centralnom dijelu naselja Mandre definirana je sljedeća namjena prostora:

- **Mješovita namjena (M1)** – *stambeno poslovna* i **Mješovita namjena (M2)** – *poslovno-stambena*. Stanovanje je primarna namjena u navedenim zonama. Uz stambene građevine

moguće je smjestiti i prateće sadržaje uz stanovanje koji ne zahtijevaju posebne zone i ne utječu negativno na kvalitetu življenja u naselju, kao što su: obrazovni, zdravstveni, kulturni, vjerski, sportsko-rekreacijski, poslovni, trgovački, turistički i ugostiteljski sadržaji, servisno-zanatski sadržaji, uključujući manje poslovne i gospodarske sadržaje te pojedinačne radne sadržaje komplementarne osnovnoj namjeni stanovanja.

Unutar zone **Mješovite namjene (M1)** – *stambeno poslovna*, dozvoljeni su gospodarski sadržaji u sklopu stambene građevine. *Stambeno-poslovna* građevina sadržava više od 50% bruto izgrađene površine u funkciji stanovanja. Izuzetak čine ugostiteljsko-turistički sadržaji koji mogu sačinjavati i više od 50% bruto izgrađene površine građevine.

Unutar zone **Mješovite namjene (M2)** – *poslovno-stambena*, dozvoljeni su gospodarski sadržaji u sklopu stambene građevine i kao samostalne građevine uz stanovanje. Poslovno-stambena građevina sadržava više od 50% bruto izgrađene površine u funkciji gospodarskog sadržaja.

Planom je definiran i gusto izgrađeni dio građevinskog područja naselja u kojem vrijede posebni uvjeti za rekonstrukcije i interpolacije građevina.

- **Gospodarska namjena (K)** – (K1) *pretežito uslužna*, (K2) *pretežito trgovačka* i (K3) *komunalno-servisna*: Pretežito uslužna namjena sadržava djelatnosti u funkciji luke Mandre (informacije, usluge vezane uz brodarstvo i sl.). Pretežito trgovačka namjena sadržava trgovine mješovite namjene, butike, suvenire i druge trgovačke djelatnosti koje ne predstavljaju opasnost po okolini i koje nisu u koliziji s funkcijom okolne namjene. Komunalno-servisna namjena sadržava djelatnosti usmjerene na održavanje i servisiranje morskih plovila i druge usluge i djelatnosti u funkciji luke Mandre.
- **Javna i društvena namjena (centralne funkcije naselja) (D)** – javna i *društvena namjena*. Društvena namjena sadržava vjerske i kulturne sadržaje.
- **Sportsko-rekreacijska namjena i javne zelene površine** – (Z1) *javni park*, (Z2) *igralište*, (Z) *zaštitne zelene površine / šuma* i (R3) *kupalište* (prirodna i uređena plaža)
- **Morska luka otvorena za javni promet - luka lokalnog značaja, razvrstana putnička luka** – uvala Mandre. U ovoj luci mogu se smjestiti plovila u tranzitu, ribarice i plovila za potrebe lokalnog stanovništva. Dodatno, unutar obuhvat luke mogu se smjestiti i osnovni servisno-uslužni sadržaji u funkciji luke kao što su: sanitarni čvor, dizalica i osnovno servisiranje plovila, trgovina, informacije i sl.
- **Javne prometne i zelene površine** – prometnice, zaštitno zelenilo u sklopu prometnica, pješačke staze, trgovi itd,
- **Površine za infrastrukturu** – trafostanica, telefonska centrala i sl.

U građevinskom području izvan UPU-a br.3 („UPU 4 i 5“) po kojem su uvjeti gradnje definirani Prostornim planom nažalost radi blažih uvjeta izgradivosti, radi nemogućnosti provedbe urbane komasacije zemljišta i vlasničkih odnosa, nepostojenja plana nižeg reda koji definira namjenu prostora i položaj infrastrukture, priznavanja postojećih prometnica kao osnove za gradnju objekata dovelo je do prevelike izgrađenosti područja koje nije pratila odgovarajuća izgradnja komunalne infrastrukture kako planski tako ni praktično. Isto je dovelo do uskih ulica dužine i po 200 metara koje jedva zadovoljavaju jednosmjernan promet, a iste nemaju povezanost s drugom ulicom već moraju funkcionirati kao dvosmjerne slijepe ulice koje nemaju niti okretište, a u funkciji su 20-tak višestambenih građevina. Dvosmjerna kolnička površina ujedno je i pješačka površina. Stanje je tim

lošije pošto isto područje ima ogromnu mogućnost širenja u prostoru. Navedeno je dijametralno suprotno planiranom UPU-u 1, naselja Kolan u kojem je npr. u jednoj ulici dužine 60 metara planirana širina 7,5m za potrebe pristupa do 6 građevina koje imaju daleko manji koeficijent izgrađenosti od naselja Mandre i područje koje nema velike mogućnosti daljnjeg širenja.

Ova problematika prevelike i „zgušnjute“ gradnje posebno je istaknuta u zapadnom dijelu građevinskog područja dok je istočni dio radi manje izgradnje, ali i manje površine građevinskog područja daleko manje narušen. Nepostojanje plana nižeg reda dovelo je do stanja da je cijelo ovo područje izgrađeno sa stambenim zgradama bez površina javne namjene, javnih parkinga, javnih zelenih površina, dječjih igrališta, parkova i sl. iako je njihova gradnja moguća, ali radi visoke cijene zemljišta i isplativost gradnje zgrada ili bolje rečeno neisplativost i skupoća izgradnje javnih sadržaja njihova je izgradnja izostala. Budućim izmjenama prostornog plana treba voditi računa o ishodu rješenja za navedene probleme koje mora biti sastavni dio Plana.

Mandre kao naselje koje je doživjelo ogromnu izgradnju zadnjih 30 godina također je za posljedicu imalo i veliki broj nezakonite gradnje ili dogradnje koja je dodatno začinila narušeno stanje prostora. Poseban slučaj devastacije prostora sigurno je betonizacija pomorskog dobra koja je uglavnom nastala kao posljedica potrebe brzorastućeg naselja i potrebe za uređenjem kršovite obale i nedostatka prostora za kupaće. Buduće izmjene i dopune Prostornih planova moraju voditi računa o rješavanju ovoga problema planiranjem uređenja obale izgradnjom uređenih plaža/sunčališta na dijelovima obale na kojima nije moguće zadržavanje prirodnih pješčanih plaža.

U današnje vrijeme poseban slučaj gradnje protivno prostornom planu najčešće je postavljanje kamp prikolica ili mobilnih kućica bez odgovarajućih dozvola unutar građevinskog područja ili izvan njega. Također čest je slučaj i izgradnje nadstrešnica ili drugih jednostavnih objekata prema Pravilniku o jednostavnim građevinama i radovima, a ne vodeći računa da iste moraju biti u skladu sa Planom, tj. kao i druge građevine za koje se ishode dozvole treba voditi računa o izgrađivosti građevinske čestice, udaljenosti od međa i sl. Iako rijetki, postoje i pojedinačni slučajevi gradnje čvrstih objekata unutar i izvan građevinskog područja naselja Mandre koji su protivni prostornom planu i Zakonu. Također važno je napomenuti kako Prostorni plan Općine Kolan nije mijenjan duži niz godina pa iz tog razloga nije usklađen sa određenim izmjenama Zakona ili Pravilnika o jednostavnoj gradnji te ga je potrebno čim prije prilagoditi propisima. Naime, za gradnju pojedinih jednostavnih građevina ili za izvođenje određenih građevinskih radova nisu potrebni uvjeti Prostornog plana već je bitno da njihova gradnja nije zabranjena prostornim planom. Tako naprimjer određene jednostavne građevine koje nisu zabranjene prostornim planom mogu se graditi na građevnoj čestici bez obzira na njihov broj dok god udovoljavaju uvjetima izgrađivosti čestice, udaljenosti od međa i drugih građevina ako to nije protivno planu.

Problemi i nedostaci u prostoru koje je u budućnosti potrebno riješiti u naselju Mandre jest riješiti nedostatak javnih, društvenih, kulturnih, sportskih sadržaja i drugih sadržaja (uređenje plaža, uređenje javnih površina, park šuma, okoliš crkve, izgradnja javnih parkinga i sl.).

Po pitanju čistoće i uređenja naselja te usluge odvoza otpada bilo selektiranog ili mješanog otpada stanje treba unaprijeđivati, potrebna je nabava spremnika za metal i staklo na kućnom pragu te bolji sustav kontrole odlaganja otpada. Nabavka kanti za odvojeno prikupljanje otpada koje su podjeljene korisnicima ove godine trebala bi pridonijeti poboljšanju stanja. Reciklažno dvorište koje treba predvidjeti Prostornim planom posebno bi bilo od koristi za naselje Mandre čime bi se omogućilo ljudima koji privremeno borave u naselju da određenu vrstu otpada propisno odlože i izvan rasporeda odvoza u slučaju da odlaze na dan kada nije po rasporedu odvoz te ne trebaju brinuti tko će za njima pospremiti njihove spremnike za otpad.

Vodopskrba u naselju Mandre trenutno izdržava potrebe naselja, ali je na granici izdrživosti te čim prije treba planirati izgradnju dodatne vodospreme kao i izmjenu i rekonstrukciju dijela vodovodne mreže. Također treba planirati izgradnju budućeg sustava odvodnje i sustava oborinskih voda, ali i planirati novu vodospremu Mandre 3.

Što se tiče stanja komunalne infrastrukture postojeće prometnice su u lošem stanju, postoji dosta ulegnuća i rupa koje treba sanirati.

Po pitanju izgradnje nove, tj. širenja postojeće komunalne infrastrukture potrebno je planirati širenje vodovodne mreže u ulici na k.č. 3728/4 k.o. Kolan (Južnji grm) radi priključenja građevina koje su u fazi građenja. Također treba provjeriti mogućnost za širenje vodovodne mreže za priključenje legaliziranih građevina koje su u blizini postojeće vodovodne mreže. Izgradnja javne rasvjete ili širenje potrebno je u više ulica i to četiri ulice za koje su izdane građevinske dozvole (spoj na Velebitsku ulicu, dvije ulice kod igrališta u Širokoj ulici, te ulica u Južnji grm) te na posutojećoj prometnici u ulici Jurja Dalmatinca, Splitskoj ulici i Zadarskoj ulici. Na određenim mjestima potrebno je progušćivanje postojeće rasvjete gdje nadostaje nekoliko rasvjetnih tijela. Prethodno spomenute četiri ulice za koje su izdane građevinske dozvole treba planirati uredene i izgradnju asfalta. Također izgradnja asfaltnog zastora potrebna je i u Rapskoj ulici, Ulici Senjskih Uskoka, Splitskoj ulici i Zadarskoj ulici. Za ulice u kojima je potrebno riješiti imovinske odnose sa vlasnicima isti se rješavaju u postupku obnove zemljišnih knjiga.

Također je potrebno projektirati i izgraditi nove prometnice na ulazu u naselje paralelno sa Velebitskom ulicom i ulicom Put Mišnjaka radi omogućavanja uvjeta za ishođenje dozvola za gradnju građevina na tom području pošto je trenutno područje koje zadovoljava uvjete za ishođenje dozvola u velikom dijelu izgrađeno.

Prometni elaborat koji je izrađen prije nekoliko godina još nije realiziran pa bi istog trebalo revidirati, a potom i realizirati radi poboljšanja sigurnosti pješaka. Kao i u naselju Kolan problem nedostatka nogostupa u naselja i dalje predstavlja veliki sigurnosni problem u prometu pogotovo za sigurnost pješaka te kao idući korak poboljšanja sigurnosti treba planirati izgradnju nogostupa. Također potrebno je izgraditi kapacitete za parking vozila te riješiti pitanje parkiranih vozila na kolnicima.

Postojeća javna rasvjeta je u dobrom stanju osim nekoliko pojedinačnih prekida podzemnog kabela koje treba popraviti kroz redovno održavanje.

Nepostojanje elektrokomunikacijske infrastrukture u većem dijelu naselja predstavlja problem te je potrebno voditi računa o izgradnji iste prikrom rekonstrukcije ili izgradnje novih prometnica i infrastrukture.

Elektroenergetska mreža izgradnjom dvije nove trafostanice ove godine riješila je problem preopterećenja dijela mreže naselja i riješila mogućnosti priključenja u istočnom i zapadnom dijelu naselja. Potrebna je izgradnja još dvije trafostanice, jedne koja će riješiti potrebu priključena u centralnom dijelu naselja (ulaz u naselje) te još jedna dodatna trafostanica u zapadnom dijelu naselja.

Luka Mandre kao prirodni centar naselja također ima potrebu za proširenjem kapaciteta vezova kako radi domaćeg stanovništva tako i radi velikog broja gostiju koji posjeduju plovila. Razlog je u tome što je planirana luka po planu imala u vidu kapacitet 200 komunalnih vezova i namjenu za vozila u tranzitu, za ribarice i za potrebe lokalnog stanovništva dok se u stvarnosti istom koriste i

osobe koje nemaju trajni nastan na području Općine Kolan. Proširenje područja luke treba planirati i u izmjenama UPU-a Mandre.

Zaključak:

Naselje Mandre radi brzine kojom se izgrađuje i prostora koji je već narušen prekomjernom izgrađenosti treba čim prije donošenje Plana koji će omogućiti rješenje za postojeće probleme. Prvenstveno treba posvetiti pažnju rješavanju problema izgradnje vodovodne, energetske i prometne infrastrukture. Prometnice prema postojećim planovima treba revidirati kako bi se omogućilo ne samo mogućnost njihove praktične već i financijske mogućnosti realizacije. Isto treba planirati kako bi se riješilo ne samo pitanje kretanja vozila već i kretanja pješaka. Nedostatak javnih parkinga, društvenih i sportskih sadržaja, plana za uređenje obale i luke Mandre poseban je problem kojeg treba definirati planom.

POVRŠINE IZVAN NASELJA ZA IZDOJENE NAMJENE – IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

Razgraničenje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja provodi se određivanjem izgrađenog i neizgrađenog (neuređenog) dijela građevinskog područja i pojedine namjene unutar tog područja određene linijama građevnih čestica i njihovih dijelova.

Navedenim razgraničenjima utvrđuju se površine unutar kojih se mogu planirati zasebne zone sljedeće namjene:

- Gospodarska namjena:
 - proizvodna (pretežito industrijska – I1, pretežito zanatska – I2)
 - poslovna (pretežito uslužna – K1, pretežito trgovačka – K2, komunalno-servisna K3)
 - ugostiteljsko-turistička (turističko naselje–T2, kamp – T3)
- Športsko-rekreacijska namjena (teniski centar – R4, centar za vodene športove – R5, ostali športski sadržaji – R6)
- Uređene plaže – R7
- Groblja (+)

Sportsko rekreacijska zona Katarelac

Sportsko rekreacijska zona Katarelac planirana je Urbanističkim planom uređenja sportsko-rekreacijske zone Katarelac (UPU br. 16) koji je izrađen i na snazi. Unutar UPU-a predviđene su sljedeće zone sa sljedećom namjenom:

- Zona sportsko-rekreacijske namjene (vodena površina) - *vodeni sportovi (R5)*,
- Zoni sportsko-rekreacijske namjene - *uređena plaža (R7)*,
- Zona sportsko-rekreacijske namjene (vodena površina) - *uređena plaža (R7)*,

- Zoni ugostiteljsko-turističke namjene (*bez smještaja*) - *ugostiteljstvo* (T),
- Zoni komunalno-servisne namjene - *sanitarni čvor, spremište* (K3),
- Zoni zelene površine - *park* (Z1),
- Zoni zelene površine - *igralište* (Z2),
- Zoni prirodne zelene površine (Z).

Trenutno stanje u prostoru na području SRZ Katarelac je takvo da u najvećem dijelu izgrađeni objekti nisu u skladu sa prostornim planom i urbanističkim planom uređenja koji je izrađen i na snazi, a izgrađenost je izašla i izvan okvira propisanih UPU-om. Zona R5 i R7 uglavnom je u skladu sa planom pošto je na istoj planirana oprema za vodene sportove, uređena plaža sa suncobranima, tuševima i ležaljka i sl.

Ostale zone gotovo u potpunosti odudaraju od planirane namjene, a najveća suprotnost s planom jest to da na području Katarelca 90% površine područja trenutno čine građevine u svrhu smještaja turista, dok UPU-om jasno propisano da se zona T ugostiteljsko turističke namjene predviđa bez smještaja već za ugostiteljstvo (usluživanje hrane i pića).

Do navedenog je dovelo kako bespravna gradnja u razdoblju od 2010. godine na dalje tako i Zakon koji je omogućio legalizaciju izgrađenih objekata na tom području čime je u osnovi poremećena mogućnost ostvarenja plana na način kako je isti zamišljen i donesen. Istome je pridonijela i sporost i tromost nadležnih inspekcija koje nisu spriječile gradnju protivnu planu i zakonu.

Sve gore navedeno teret je na postojeću komunalnu infrastrukturu koja nije planirana ili izgrađena u tom razmjeru za navedeno područje.

Ugostiteljsko-turistička namjena (T2- turističko naselje, T3 - kamp)

Zone ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja, namjene T2 - turističko naselje i T3 - kamp obuhvaćaju postojeće i planirane lokalitete.

A) Prema PPU Općine Kolan postojeći lokaliteti su namjene T3-kamp i zadržavaju se u okvirima zatečenih kapaciteta i površine ukupne veličine 22,0 ha i to:

- Lokacija Sveti Duh, T3 kamp, površine 5,0 ha, kapacitet 500 korisnika, (UPU br. 13),
- Lokacija Solinice, T3 kamp, površine 5,0 ha, kapacitet 500 korisnika, (UPU br.8),
- Lokacija Čista, T3 kamp, površine 5,0 ha, kapacitet 300 korisnika, (UPU br.12),
- Lokacija Prnjica, T3 kamp, površine 5,0 ha, kapacitet 300 korisnika, (UPU br. 11),
- Lokacija Uvala Rogoza, T3 kamp, površine 2,0 ha, kapacitet 100 korisnika, (UPU br. 10).

Postojeće zone ugostiteljsko-turističke namjene T3 kamp moguće je opremiti dodatnim pratećim sadržajima bez povećanja površina zone i zatečenog kapaciteta, a predmetni zahvati obuhvaćaju objekte pratećih sadržaja (sanitarni čvorovi, trgovina, ugostiteljstvo, zabava, servisne prostorije).

Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na prometnu površinu i pripadajući broj parkirališnih mjesta smješten unutar građevne čestice, a odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zasebnim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Za sva gore navedena područja PPU propisuje obvezu izrade Plana užeg područja (UPU), te se temeljem prostornog plana ne mogu utvrditi lokacijski uvjeti za gradnju objekata, prometno-komunalne infrastrukture ili uređenja sportsko-rekreacijskih površina unutar tih područja.

Unutar navedenih zona postoje i postojeći objekti koji su građeni prije većeg broja godina ili su legalizirani i kao takvi legalno se nalaze u prostoru pa u slučaju izrade UPU-a treba voditi računa o njihovom smještaju unutar plana.

Neusklađenost prostornog Plana sa Zakonima i Pravilnicima u slučaju ovih zona ovdje također dolazi do izražaja. Naime, Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima propisuje mogućnost gradnje jednostavnih građevina i izvođenja radova ukoliko njihova gradnja nije zabranjena ili protivna prostornom planu ako je sukladno pravilima struke. Plan takvu gradnju ne zabranjuje, štoviše je čak i propisuje, ali propisuje i obvezu izrade UPU-a radi utvrđivanja lokacijskih uvjeta za gradnju objekta, prometno komunalne infrastrukture ili uređenja sportsko-rekreacijskih površina. Stoga bez izrade UPU-a u postojećim zonama nije moguća gradnja objekata ili postavljanje objekata za koji se propisuju lokacijski i drugi uvjeti, ali izgradnja objekta ili izvođenja radova za koji se ne propisuju uvjeti i koji nisu zabranjeni prostornim planom, zakonom i pravilnicima je moguća.

Sve ove zone prema odredbama Prostornog plana planirane su bez dodatnih povećanja površina zone i zatečenog kapaciteta. S obzirom na promjene stanja u prostoru tijekom 2020. i 2021. godine unutar planiranog obuhvata UPU-a 13 – Sv. Duh, poglavito T3 zone, izgradnju novih građevina, priključenja istih na komunalnu infrastrukturu i moguće povećanje postojećih kapaciteta propisanih prostornim planom upitna je njihova sukladnost sa prostorno planskom dokumentacijom, ali i zakonitost gradnje i izvedenih radova. Navedeno kao i u slučaju SRZ Katarelac predstavlja teret na postojeću komunalnu infrastrukturu. S obzirom da je prostornim planom planiran obuhvat UPU-a 13 razgraničen prema namjeni na R4, R5, R6, R7 (sportsko rekreacijsku zonu) i T3 (kamp) zonu, prema trenutnom položaju kampa na tom području nedvojbeno je da je isti smješten i u dijelu R – sportsko rekreacijske zone čime se izlazi izvan površina T3 zone namjenjene za kamp te isto povećava površina postojeće zone T3 također protivno planu.

B) Prema PPU Općine Kolan planirane ili nove zone ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja, namjene T2 i T3 ukupne površine 70 ha i kapaciteta 3.500 kreveta uređuju se na teritoriju Mandra na lokalitetima van naselja, sa slijedećom lokacijom, namjenom, površinom i kapacitetom:

- Mandre - istok, namjene T2, površine 30 ha, kapaciteta 1500 kreveta, (UPU br.6),
- Mandre - zapad namjene T2 i T3, površine 40 ha, kapaciteta 2000 kreveta. (UPU br.7)

Kao i za postojeće T3 zone i za nove zone obvezna je izrada Plana užeg područja (UPU), te se temeljem Prostornog plana ne mogu utvrditi lokacijski uvjeti za gradnju građevina ili prometno-komunalne infrastrukture unutar tih područja.

Unutar područja novih T2 i T3 zona Mandre istok i zapad postoje postojeći objekti koji su izgrađeni pred više godina ili su legalizirani i kao takvi legalno se nalaze u prostoru pa u slučaju izrade

UPU-a treba voditi računa o njihovom smještaju unutar plana. Neovisno o obvezi izrade UPU-a za ova područja sukladno Pravilniku o jednostavnim građevinama i radovima moguće je priključenje legaliziranih objekata na komunalnu infrastrukturu ukoliko postoje tehnički uvjeti neovisno o tome da li iste građevine imaju pristup na javnu površinu. Također je moguće i uređenje okućnica sukladno pravilniku, ako isto nije zabranjeno ili na bilo koji način protivno prostornom planu.

Također unutar ovog područja postoje pojedinačni slučajevi nezakonito postavljenih mobilnih objekata ili kamp kućica koje su postavljene protivno prostornom planu.

Športsko rekreacijska namjena (UPU br. 9)

Prostornim planom određene su površine za uređenje športsko-rekreacijskih sadržaja i to: R4 – teniski centar, R5 – centar za vodene športove, R6 – ostali športski sadržaji, R7 – uređene plaže.

Unutar prostora namijenjenog za uređenje športsko-rekreacijskih sadržaja moguće je pored osnovne namjene graditi nenatkrivena sportska igrališta, instalacije i oprema za sport i rekreaciju, staze i sl., te prateće građevine nužnih za funkciju ovih zona (klupski prostori, ugostiteljski, zabavni, servisno-sanitarni i drugi prateći sadržaji).

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi $k_{ig}=0,1$;
- građevine se mogu graditi kao prizemne s podrumom ili suterenom (Po+P(S)), najveće visine 5,5 m, mjereno od konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije prizemlja,
- najmanje 60% površine pojedinačne zone treba urediti kao parkovno ili prirodno zelenilo;
- treba se primijeniti suvremeno oblikovanje građevina sa detaljima i materijalima autohtone lokalne arhitekture.
- unutar zone centra za vodene sportove - R5 mogu se planirati instalacije i platoi za sport i rekreaciju i na morskim površinama,
- za zone sporta i rekreacije obvezna je izrada Plana užeg područja (UPU) temeljem kojeg će se utvrditi lokacijski uvjeti za gradnju građevina ili prometno-komunalne infrastrukture unutar tih područja.

Osim SRZ Katarelac za koji je izrađen UPU, prostornim planom Općine Kolan određena je još jedna zasebna lokacija Športsko rekreacijske namjene planirana izradom budućeg UPU-a br. 9. Navedeno se odnosi za područje Mišnjaka. Unutar obuhvata budućeg UPU-a br. 9 nalaze se već postojeći objekti u prostoru, neki koji su legalizirani, neki u postupku legalizacije, a neki sagrađeni nakon lipnja 2011. za koje je upitna mogućnost legalizacije i koji nisu u skladu sa prostornim planom. Izradom budućeg UPU-a treba voditi računa o smještanju legalnih objekata u prostoru prema Planu.

Građevinsko područje naselja (UPU br. 15)

Unutar građevinskog područja planiranog UPU-a br. 15 koji se smješta nedaleko od marine Šimuni nema promjena stanja u prostoru i nema gradnje.

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE, ŠUMSKE POVRŠINE, OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Zaštita tla prema Prostornom planu Općine Kolan ostvarena je usmjerenjem izgradnje izvan proizvodno vrijednih površina, ograničenim proširenjem naselja, te općenito racionalnim pristupom u korištenju prostora za izgradnju.

Planom se posebno štite vrijedna poljoprivredna tla kategorije (P2) te su ista izuzeta iz prostora građenja, osim samo ako u neposrednoj blizini naselja ne postoje druge površine na kojima će se osigurati njihovo proširenje.

Unutar poljoprivrednog zemljišta kategorije (P2) mogu se izvan građevinskog područja graditi građevine za vlastite gospodarske potrebe i građevine za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanja ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu i obrta registriranog za obavljanje poljoprivrede ili pravne osobe registrirane za obavljanje poljoprivrede. Navedene građevine mogu se graditi isključivo prema uvjetima prostornog plana i sukladno zakonskoj dokumentaciji.

Planiranje i realizacija neuređenih i neizgrađenih uređenih dijelova građevinskog područja naselja, te izdvojenih zona izvan naselja usmjerava se, uz iznimke, samo na zemljište niže bonitetne kategorije – ostala obradiva zemljišta (P3) i ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ).

Na šumskom zemljištu mogu se graditi :

- građevine u funkciji gospodarenja šuma,
- pomoćne građevine u funkciji zaštite šuma: šumske ceste, požarni putevi i ostala infrastruktura i uređaji za zaštitu od požara, objekti za osmatranje i dojavu i sl.,
- infrastrukturne građevine koje nije racionalno graditi izvan zona šume, a svojom gradnjom ne utječe bitno na ekološku stabilnost okoliša,
- rekreacijski sadržaji: biciklističke, pješačke staze i ostale rekreacijske staze sa pomoćnim građevinama (sanitarni čvor, punktovi pitke vode, klupe i odmorišta i sl.).

Uz pomorsko dobro, obalu i morske površine, poljoprivredna tla i šume su površine koje su od posebne važnosti za Općinu Kolan i time moraju biti pod posebnim režimom zaštite.

Sukladno odredbama plana koje na poljoprivrednim površinama (P2 - Kolanjsko polje), propisuju uvjete za gradnju građevina za vlastite gospodarske potrebe možemo konstatirati kako su sve građevine unutar namjene P2 izgrađene protivno planu. Razlog tome je što iste ne zadovoljavaju ili uvjete udaljenosti od drugih poljoprivrednih parcela od 3m ili ne udovoljavaju veličini čestice 1000 m² ili ne udovoljavaju maksimalnoj površini od 30 m². Kako je većina ovih građevina građena prije 2011. godine, iste bez obzira na to što su protivne planu imaju mogućnost legalizacije.

Poljoprivredno zemljište kategorije P2 treba posebno očuvati, a posebno na istom spriječiti izgradnju građevina protivnih prostornom planu. Poljoprivredna zemljišta na području Općine Kolan njezino su najvrijednije prostorno blago koje je ujedno po m² i najjeftinije. Upravo iz tog razloga isto će u skoroj budućnosti postati i atraktivno za kupnju, a što može dovesti do nezakonite gradnje objekata. Stoga Općina Kolan treba poduzeti korake kako će putem Planova i Odluka zaštititi poljoprivredno zemljište od nenamjenskog korištenja i zlouporabe gradnje građevina za vlastite gospodarske potrebe koje bi se nakon ishoda dozvola moglo prenamjeniti za drugu namjenu koja je protivna planu.

Osim građevina za vlastite gospodarske potrebe također i građevine za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanja ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu i obrta registriranog za obavljanje poljoprivrede ili pravne osobe registrirane za obavljanje poljoprivrede predstavljaju predmet kojim se također treba pozabaviti. Naime, ovakve građevine bez obzira što se grade na velikoj površini stvaraju određeno opterećenje na stanje u prostoru, a isto tako i na opterećenje komunalne infrastrukture pošto plan nije predvidio infrastrukturu niti je ista izgrađena za potrebe ovih građevina.

Prostornim planom Općine Kolan mogućnost gradnje građevine za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanja ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu i obrta registriranog za obavljanje poljoprivrede ili pravne osobe registrirane za obavljanje poljoprivrede propisana je uz poseban uvjet da se djelatnost poljoprivrede obavlja na predmetnom zemljištu koje će se dijelom koristiti za izgradnju. Iz navedenog je vidljiva intencija donositelja Plana da ugostiteljske i turističke usluge budu prateća djelatnost osnovnoj djelatnosti poljoprivrede no nije se računalo na mogućnost zlouporabe ovih propisa koji su zapravo takoreći uz posjedovanje „papira“ o OPG-u i sadnju nekoliko stabala omogućili gradnju smještajnih kapaciteta na zemljištima različitih namjena.

Unutar poljoprivrednih površina (P3) i površina ostalih poljoprivrednih tla (PŠ) na području Općine Kolan ima pojedinačnih slučajeva gradnje protivno planu i to gradnje fiksnih i mobilnih objekata ili postavljanja kamp prikolica u svrhu stanovanja. Jedino područje na kojem se nalazi veći broj nelegalnih objekata je područje Križine na kojem je oko 40 kamp prikolica, mobilnih kućica ili stambenih kontejnera koje se tamo nalaze od prije nastanka Općine Kolan.

MORE I VODNE POVRŠINE

Na području Općine Kolan obalne i morske površine uglavnom su očuvane u prirodnom obliku te ih kao takve i dalje treba štititi. Jedino područje na kojem postoji devastacija pomorskog dobra kao površine posebne zaštite jest obalni pojas naselja Mandre koji je tijekom godina nezakonito betoniran od strane žitelja kako domaćih tako i stranih. Rješenje ovog problema mora se uvrstiti u Plansku dokumentaciju te odrediti jasnu viziju za zakonito uređenje, rekonstrukciju i sanaciju obale uz zadržavanje što je moguće više prirodnih obilježja.

Na morskim površinama najveći problem predstavljaju nezakonita privezišta za brodove koja su nastala kao posljedica nedovoljnog broja vezova unutar luke Mandre. Ishođenjem lokacijskih dozvola i izgradnjom javnih sidrišta u naselju Mandre dio problema je riješen no kapacitet sidrišta još treba povećati sukladno potrebama dok se ne riješi povećanje kapaciteta luke. Isti problem postoji i u naselju Kolanjski Gajac te treba pristupiti njegovom rješavanju također izgradnjom lučke infrastrukture i/ili za sada putem sidrišta kao što je to na Mandrama.

Bitno je napomenuti da se putem sidrišta rješava zakonitost vezivanja brodova, povećava sigurnost plovidbe, sigurnost kupaca i sigurnost imovine, ali sidrišta bi trebala biti samo privremeno rješenje dok se ne izgradi dovoljan broj vezova unutar luke.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Izradom budućih planova ili njihovih izmjena i dopuna potrebno je za sva planirana područja na kojima je moguća gradnja planirati koridore infrastrukturnih sustava te izgradnju nove. Posebno treba voditi računa o predviđanju lokacija za posebne namjene koje se traže prema posebnim Zakonima poput lokacije za gradnju reciklažnog dvorišta, lokacija za odlaganje zemljanih iskopa, lokacija za skladištenje ili odlaganje mobilnih objekata, vozila i sl.

Posebnu treba posvetiti pažnju da se izmjenama i dopunama Planova planira rješenja za komunalnu

infrastrukturu za građevinska područja Mandre zapad i Mandre istok za koje je ukinuta obveza izrade UPU-a kako bi se isplaniralo povezivanje postojeće infrastrukture (vode, rasvjete, cesta i dr.) u funkcionalni sustav.

ZAKLJUČAK

Izmjene i dopune Prostornih i urbanističkih planova te njihovo usklađenje sa Zakonima i podzakonskim propisima je od hitnoće i neizmjerne važnosti za budući razvoj i red u prostoru na području Općine Kolan. Prilikom izrade i donošenja Planova treba voditi računa o provedivosti Planova, tj. Planirati planove na način da budu jednostavni i jeftini za provedbu. Sporost u provedbi Planova ili njihova neprovedivost kako radi nerješениh imovinsko pravnih pitanja ili radi skupoće u gradnji komunalne infrastrukture upravo je dobrim dijelom i bilo razlog zbog koje je došlo do nezakonitih gradnji, a koje su danas nakon legalizacije dodatno otežale provedbu postojećih Planova ili planiranje novih planova.

Također potrebno je da Općina Kolan i jasno definira svoju strategiju i politiku prema nezakonito postavljenim montažnim i drugim objektima koji se grade ili postavljaju izvan područja koja su Prostornim planom predviđena za navedenu namjenu. Za to treba imati jasan plan kojeg će pratiti predviđena proračunska sredstva i ljudski resursi kako bi se tome pristupilo cjelovito i ozbiljno.

Budući prostorni planovi moraju posebno voditi računa da predvide javne sadržaje, javnu komunalnu infrastrukturu, reciklažna dvorišta, dopuste gradnju građevina javne namjene i na područjima izvan naselja, povećaju fleksibilnost u izgradnji komunalne infrastrukture kojoj je investitor Općina Kolan ili javne ustanove, tvrtke u vlasništvu općine i sl. Prilikom planiranja treba voditi računa i o financijskom segmentu izgradnje infrastrukture kako bi ista bila jednostavnija i jeftinija.

Općina Kolan posebno mora voditi računa o zaštiti prostora koja su od posebne važnosti, poput mora i pomorskog dobra ili poljoprivrednih zemljišta veće kakvoće te na istima osigurati poseban režim kontrole i zaštite od nanamjenskog i nezakonitog korištenja.

Viši stručni suradnik za prostorno uređenje
i komunalno gospodarstvo i projekte
Marin Oštarić, mag.oec.

