

## DOKUMENTI O NASTANKU TSN GAJCA

Udruga vlasnika u TSN Gajcu uspjela je pribaviti sve važnije dokumente koji govore o nastanku ovog lijepog turističkog naselja i ti su dokumenti skupljeni u tzv „Plavoj knjizi“ koja trajno svjedoči što su nadahnuti vizionari zamislili i kroz dokumente prostora za TSN Gajac učinili obaveznim.

Ova knjiga i drugi dokumenti iz kojih se vidi kako je nastalo Turističko stambeno naselje Gajac, bili su više mjeseci dani na uvid Gradu Novalji i Općini Kolan, kako bi se odgovorni u tim jedinicama lokalne samouprave i uprave, osobito gradonačelnik Novalje, gosp. Ivan Dabo i načelnik Kolana, gosp. Josip Zubović, mogli uvjeriti da se radi o **vrijednom graditeljskom pothvatu** iz konca prošlog stoljeća kojeg treba **zaštititi od devastacije** koja zlokobno prijeti i TSN Gajcu i tolikim prelijepim mjestima duž naše obale.

No, još više, **uništavanjem urbanističkog identiteta TSN Gajca, što se čini** nepoštivanjem izvorne prostorno-planske dokumentacije i nepriznavanjem stečenih prava vlasnika u TSN Gajcu koji su apartmane kupovali kao posebne jedinice jedinstvenog **turističkog naselja**, dovodi se u pitanje mir i zadovoljstvo vlasnika i drugih koji dolaze u TSN Gajac i pokazuje tako prezir prema građanima koji su TSN Gajcu kupovali svoj „dom za odmor“.

Udruga se bori za očuvanje izvornog identiteta naselja, za kvalitetu života u naselju i želi potaknuti sve Gajčane da u ljubavi i zajedništvu promiču opće dobro, prihvaćajući kućni red i ograničenja koja proističu iz činjenica da smo vlasnici apartmana u zgradama u cjelovitom naselju turističkog tipa, a ne vlasnici samostalnih kuća ili stanova za odmor.

U toj borbi Udruga je od početka sve svoje tvrdnje dokazivala tom izvornom dokumentacijom, koju bi sada neki moćnici htjeli jednim potezom staviti van snage i „krojiti“ Gajac prema svojim interesima. Mi vjerujemo da se samo na Istini može graditi sreća ljudi i razvoj šireg područja i zato vjerujemo da ćemo ipak uspjeti očuvati Gajac.

## PREGLED DOKUMENATA

Dokumentacija o nastanku TSN Gajca biti će svrstana u **16 Priloga** i ovdje će se **kratko iznijeti sadržaj tih Priloga**, kako bi se omogućilo lakše snalaženje, odnosno da svatko može lakše naći ono što ga zanima.

Molimo sve koji budu ovo čitali i proučavali da nam upute svoje korisne vizije i savjete za daljnje postupanje Udruge. Na tome svima hvala!

Ispričavamo se što je prva stranica Priloga 1 – Samoupravnog sporazuma o izgradnji naselja Gajac - slabo čitljiva, ali nadamo se da to neće biti zapreka u proučavanju dokumenata.

### PRILOG 1:

SAMOUPRAVNI SPORAZUM O IZGRADNJI NASELJA „GAJAC“ KOD NOVALJE NA OTOKU PAGU ( Služb. Glasnik broj 10/1987.)

Iz ovog samoupravnog sporazuma vidi se da je dogovoreno između sudionika sporazumjevanja da će  **cjelokupni program izgradnje naselja biti financiran**

**sredstvima kupaca** apartmana i poslovnih prostora. To se osobito vidi iz čl. 2, 10 i 11. SAS-a. Samo privremeno je za izradu investiciono - tehničke dokumentacije bilo predviđeno financiranje kreditom, s time da su naknadno i ti **troškovi teretili kupce kroz cijenu apartmana**.

Članak 16. SAS-a uključio je kupce i udružioce sredstava u **Program izgradnje cjelokupnog naselja**.

Dalje, iz tog SAS-a se vidi da je GRO „Gortan“ ovaj **Program izgradnje prodavao kao vlastiti proizvod**.

Osobito je značajna odredba čl. 7.5. SAS-a, gdje je određeno da će prodajnu cijenu stamb. i posl. prostora teretiti i uređenje obale te izgradnja pomoćnih prostorija potrebnih za **funkcioniranje naselja kao cjeline**. Još i više, i troškovi izgradnje infrastrukture **van** naselja **neophodni za funkcioniranje naselja** teretili su prodajnu cijenu apartmana.

**Dakle troškove izgradnje ovog naselja naselje turističkog tipa sa svim sadržajima potrebnim ovom naselju i kompletnom infrastrukturom platili su kupci a ne jedinica lokalne samouprave (onda Općina Pag).**

Prema čl. 9.SAS-a bilo je određeno da će se PUP-om osigurati mogućnost **održavanja naselja i organizirati recepcijska služba i ostale službe potrebne za funkcionalno korištenje i održavanje predmetnog naselja**.

**Iz ovog jasno slijedi da je naselje od početka zamišljeno kao funkcionalna cjelina zatvorenog tipa.**

(Građenje ovakvih turističkih naselja bilo je u ono vrijeme uobičajeno u Europi, osobito u Francuskoj).

## **PRILOG 2:**

Dokument sadrži **kratki prikaz nastanka Turističko stambenog naselja Gajac**, po kronološkom redu prikazano je **donošenje prostornih planova** koji se odnose na TSN Gajac.

Provedbeni urbanistički plan Turističkog naselja Gajac (Sl.novine broj 40/1987, 32/89 i Županijski glasnik Ličko-senjske županije broj 3/94) bio je na snazi u vrijeme stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju (Nar.novine broj 30/94) i imao je objavljene provedbene odredbe u Sl. nov. broj 32/89, pa se smatra temeljem čl. 54. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju ( Nar. novine broj 68/98) **važećim Detaljnim planom uređenja Turističko stambenog naselja Gajac**. Iz ovog prikaza se vidi da je naselje od početka tretirano kao **JEDINSTVENO TURISTIČKO NASELJE ZATVORENOG TIP**A i da se naši apartmani tretirani kao posebne smještajne jedinice unutar cjelovitog turističkog naselja koje je planirano i izgrađeno sa sadržajima potrebnim turističkom naselju, osobito zelenim površinama uz more i parkiralištima predviđenim da ih koriste vlasnici apartmana, njihove obitelji i gosti.

## **PRILOG 3:**

1. Dokument prikazuje **namjenu zone na kojoj je nastalo TSN Gajac**.

**Izvod iz grafičkog dijela ondašnjeg Županijskog prostornog plana** pokazuje da je cijelo područje Vrtića, Straška i TSN Gajca bilo označeno kao **turističko** područje, te da je **dio** Turističkog stambenog naselja Gajac koji se nalazi na administrativnom

području Grada Novalje, nazvan „**Gajac-dio**“, **bilo označeno oznakom T2** (turističko naselje).

2. Dokument - **izvod iz grafičkog dijela Prostornog plana** pokazuje da je u Županijskom planu Zadarske županije i nakon podjele TSN Gajca, **dio Gajca na području Općine Kolan**, nazvan Kolanskim Gajcem, imao grafičku oznaku **T2**, što znači da je Gajcu priznavan status **turističkog naselja**.

Takav je status TSN Gajac imao **sve do 2007. godine**, kada su jednostrano, promijenjeni nazivi dijelova jedinstvenog TSN Gajca i prenamijenjeni u dva **stambena naselja, bez pribavljanja mišljenja** vlasnika u TSN Gajcu i protivno činjeničnom i pravnom stanju da se radi o jedinstvenom naselju prema važećem Provedbenom urbanističkom planu. ( Zbog ovog Udruga je podnijela prijedlog Ustavnom sudu za ocjenu ustavnosti Zakona o područjima županija, gradova i općina u RH. Ustavni sud još nije donio odluku)).

#### **PRILOG 4:**

Sadrži **mišljenje koje je Ministarstvo zaštite okoliša** i prostornog uređenja, Uprava za prostorno uređenje, dostavilo Udruzi **u dopisu od 27.03.2001**, na traženje Udruge koja je krenula uređenju imovinskih odnosa u Gajcu. Iz ovog mišljenja Ministarstva proizlazi da je;

- TSN Gajac jedinstvena turistička cjelina,
- kao turistička cjelina određene veličine objekat od interesa za Republiku Hrvatsku,
- da se cjelokupno naselje nalazi na tri velike građevne parcele – Zone A, B i C TSN Gajca.

#### **PRILOG 5:**

Ovaj prilog sadrži **primjedbe** što ih je u ime Udruge podnio urbanistički autor TSN Gajca, gosp. Dinko M. Milas, a.i.d.p. na Prijedlog Prostornog plana Ličko senjske županije 10. listopada 2.000 godine.

Dalje, ovdje je **odgovor na primjedbe** Županijskog zavoda Ličko senjske županije od 14. ožujka 2001. godine, potpisan od istog Ravnatelja koji danas potpisuje suglasnost na Izmjene i dopune Prostornog plana ove Županije i daje mišljenje o sasvim drugačijem značaju TSN Gajca. Iz ovog odgovora vidi se da je u vrijeme kada je TSN Gajac već bilo odavno dovršeno (1989 -1990. godine), područje cjelovitog TSN Gajca bilo definirano kao **TURISTIČKA ZONA** - izdvojeno turističko područje – kao turističko naselje.

Zatim se vidi:

- da je površina **pojasa uz more širine cca 70 metara**, davno prije Uredbe o uređenju i zaštiti obalnog područja mora (N.n. broj 128/04), bila planirana kao **zelena površina koja se nikada ne može namijeniti za gradnju**, dakle da je taj plan u skladu s tom Uredbom,
- da je TSN Gajac turističko **naselje zatvorenog tipa**,
- da je u TSN Gajcu planirano privezište – **ljetni vez za potrebe vlasnika** u TSN Gajcu.

Naime, ovo slijedi iz navedenog odgovora Županijskog Zavoda za prostorno planiranje na Primjedbe iz kojeg proizlazi da su primjedbe Udruge ili **prihvaćene** ili je

konstatirano da su **već ugrađene u Prijedlog Prostornog plana Ličko senjske županije.**

Stručni izrađivač tog plana bio je **isti Urbanistički institut Hrvatske** koji je 2007. godine izradio novi Prijedlog Prostornog plana Ličko senjske županije u kojem se dio TSN Gajca pod nazivom „**Gajac- dio**“ proglašava **samostalnim stambenim** naseljem, tako što se u grafičkom dijelu plana ružičasta boja, koja označuje turističko područje, mijenja u žutu boju - oznaku građevinskog područja naselja.

## **PRILOG 6:**

Sadrži prikaz TSN Gajca prema navedenim i usvojenim Detaljnim prostornim planovima.

Vidi se ;

- da je naselje planirano kao **cjelovito** naselje koju čine Zone A,B i C naselja,
- da je naselje turističko naselje **zatvorenog tipa** sa **ulazom** u naselje nazvanim „Vrata grada“ (broj 7),
- da je prije ulaza u naselje planirano **parkiralište za goste**,
- da je planirana „komunalna zona“ sa sadržajima potrebnim za **održavanje cjelokupnog naselja**, (ovdje se sada želi ostvariti nova turistička zona sa hotelom i vilama).
- da je planirani lukobran – privezište – samo **ljetni vez za čamce**, a ne neka marina, lučica ili **luka za brodove**, pogotovo ne luka predviđena za otvoreni promet.

## **PRILOG 7:**

Sadrži dio prospekta prodaje – **dio tehničke dokumentacije** koju su kupci pojedinih jedinica u TSN Gajcu dobivali od „Vladimira Gortana“ prilikom kupnje.

## **PRILOG 8:**

UVJERENJE O UVJETIMA UREĐENJA PROSTORA broj 03-III-1372/1-87 od 30.10.1987.

Ovo je možda **najvažniji dokument koji detaljno prikazuje TSN Gajac.**

Tu je detaljni prikaz sadržaja svih inzula u Zoni A TSN Gajca, namjene površina, **pripadajućih** infrastrukturnih i drugih objekata, načina na koji je TSN Gajac priključeno na javni put ( kod ulaza u naselje –„Vrata grada“) i komunalnu infrastrukturu itd.

Tu su i sve suglasnosti, sanitarna, vodoprivredna, protupožarna, elektroenergetska suglasnost, zatim suglasnost za priključenje na javnu cestu ( iz koje se vidi, pored ostalog, da prometnice unutar naselja nisu javne ceste, nego se nazivaju prometnicama za kolni promet unutar naselja.

Dalje proizlazi, da je u Zoni A predviđeno 20 turističko stambenih inzula sa točno određenim brojem apartmana ( a ne stanova) u svakoj inzuli, zatim točan broj **parkirališta za svaku inzulu u naselju**, da je cijela infrastruktura proračunata i

**kapacitirana za predviđeni broj ležaja u ZONI A naselja, te da je određeno kolika je površina naselja planirana po ležaju.**

Vidi se je planirana **oborinska kanalizacija za cijelo naselje kao jedinstveni sustav** i da je isto tako planiran i unutarnji **sustav fekalne kanalizacije**, da je telefonska mreža planirana za svaku od smještajnih jedinica ( a ne kuće ili stanove) itd.

U priobalju je planirano **hortikulturno uređenje zemljišta**, ozelenjavanje autohtonim zelenilom (borovi, čempresi , pitosfora itd), i privođenje namjeni zajedničkog korištenja za sunčanje i rekreaciju, sa uređenim stazama i šetnicom uz more.

Zemljište je i **privedeno toj namjeni** pa se ima smatrati **izgrađenim zemljištem**.  
**( U Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja naselja Gajac iz 2009. godine ovo se zemljište protivno istini tretira kao neizgrađeno građevinsko područje naselja).**

#### **PRILOG 9:**

Sadrži **prikaz planirane prometne situacije iz PUP-a TSN Gajac** iz kojeg se vidi da je promet planiran u cjelovitom naselju i da su **parkirališta u okviru velikih parcela inzula u zoni A TSN Gajca**, odnosno predviđena za korištenje od strane vlasnika apartmana u toj inzuli.

#### **PRILOG 10:**

Ovaj Prilog sadrži;

- građevnu dozvolu za zonu A TSN Gajca ( izdanu za IV faze gradnje),
- uporabnu dozvolu za zonu A,
- građevnu dozvolu za zone B-1, B-2, B-3, i B-4,
- dopunu građevne dozvole za zonu B-5,
- uporabnu dozvolu za zone B-1, B-2, B-3 i B-4,
- uporabnu dozvolu za zonu C.

#### **PRILOG 11:**

Sadrži :

- rješenje Skupštine Općin Pag **o dodjeli zemljišta na korištenje** neposrednom pogodbom GRO „Vladimir Gortan“ radi izgradnje objekta – Turističko stambenog naselja Gajac – Zone A ( kat. čest. br. 1816/1 k.o.Novalja ),
- rješenje Skupštine Općine Pag **o dodjeli zemljišta na korištenje** GRO „Vladimir Gortan“ radi izgradnje Zone B Turističko stambenog naselja Gajac ( kat. čest. br. 2906/1 k.o.Kolan ).

Nakon dodjele zemljišta u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pagu izvršen je upis **prava korištenja zemljišta u društvenom vlasništvu na GRO „VLADIMIR GORTAN“ radi izgradnje TSN Gajca.**

**Prema tome na dan 1.1. 1997. godine što je dan stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u zemljišnim knjigama bile su upisane samo izvorne parcele zona A, B i C TSN Gajca, kao formirane građevne parcele**

**temeljem uvjeta uređenja prostora i parcelacionih elaborata, i bilo je upisano društveno vlasništvo na tim parcelama sa pravom korištenja Građevinske radne organizacije „Vladimir Gortan“ iz Zagreba, Vlaška 108.**

Iz ovh rješenja se vidi da je „Vladimir Gortan“ platio naknadu Općini Pag za cjelokupno zemljište zona A i B ( od koje je naknadno dio uzet za zonu C), a iz građevnih i uporabnih dozvola proizlazi da su **cijele te parcele bile zemljište predviđene za izgradnju, odnosno zemljište za redovnu uporabu apartmanskih zgrada na tom zemljištu.** S obzirom na to, kupci apartmana smatraju da su po ukidanju društvenog vlasništva kao suvlasnici apartmanskih zgrada postali i **suvlasnici cijele građevne parcele na kojoj se te zgrade nalaze.**

## **PRILOG 12:**

**1. DOPIS HRVATSKOG FONDA ZA PRIVATIZACIJU od 11.03.2002.** upućen Državnom odvjetništvu Republike Hrvatske, koje je taj dopis dostavilo Udruzi.

Iz ovog dopisa se vidi da Gortan građevinarstvo d.d. Zagreb zemljište u TSN Gajcu u zoni A **nije iskazao u Elaboratu o pretvorbi** na dan pretvorbe, odnosno na dan 31.12.1990. godine. Utvrđuje se da je to zemljište bilo dano GRO „Vladimir Gortan“ 1988.godine, da je na tom zemljištu dozvoljena izgradnja investicionog zemljišta za tržište i da su ugovori sa kupcima zaključeni zaključno sa 1990. godinom. Slijedom toga da **to zemljište nije predstavljalo društveni kapital** u smislu čl.2. Zakona o pretvorbi i da nisu bili ispunjeni uvjeti čl. 47. Zakona o privatizaciji za prijenos na HFP. U tom dopisu se dalje navodi da je zaključkom HFP **od 29.svibnja 2001.godine odbijen zahtjev Gortana građevinarstvo d.d. Zagreb za izdavanje dopunskog rješenja** o iskazu nekretnina za zemljište u naselju „Gajac“, zona A, označeno kao k.č.br. 1816/1 k.o.Novalja, jer nije vođeno u aktivi društva.

**2. DOPIS HRVATSKOG FONDA ZA PRIVATIZACIJU od 23.07.2001.** upućen Udruzi vlasnika Gajac.

U tom dopisu Fond obavještava i Udruhu da je **zaključkom od 29.svibnja 2001. odbio** zahtjev „Gortana građevinarstvo“ za dopunu Rješenja o iskazu zemljišta i da nije odlučio prenijeti nekretnine u vlasništvo Fonda temeljem čl. 47. Zakona o privatizaciji.

Podsjetimo se, da je u rujnu 2001. godine Gortan građevinarstvo d.d. sklopio 3 ugovora o prodaji zemljišta tvrtki „Ciklama“ d.o.o. iz Zagreba kojim je prodao dijelove parcela zona A, B i C, i to nakon što je izvršio nezakonitu parcelaciju zemljišta .

S obzirom da ti ugovori nisu bili provedivi u zemljišnim knjigama zbog toga što Gortan građevinarstvo nije mogao dokazati vlasništvo, „Ciklama“ d.o.o. je tužila „Gortan građevinarstvo“ još istog mjeseca rujna 2001. godine tužbom tražio utvrđenje vlasništva temeljem navedene kupoprodaje, i Općinski sud u Pagu je već 5. listopada 2001. godine donio presudu po priznanju „ Gortana

građevinarstvo“ d.d. da je nekretnine prodao, i u kratkom roku od nekih 15 dana upisao vlasništvo „Ciklame“ d.o.o. u zemljišne knjige.

Navedena parcelacija je poništena po pravu nadzora rješenjima Državne geodetske uprave, Središnjeg ureda klasa: UP-II-932-07/03-07/27, urbr:541-01-04/19-03-2 od 7.ožujka 2003.godine i klasa: UP-II-932-07/03-07/123 urbr: 541-01-04/19-03-2 od 7.svibnja 2003.godine. U zemljišnim knjigama ovo poništenje nezakonito formiranih čestica nije provedeno, i dalje su vršene i upisivane kupoprodaje izvršene i nakon toga.

#### **PRILOG 13 i 14:**

##### **Sadrži:**

- 1. Dopis Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva od 6. listopada 2005. upućen Gradu Novalji.** (Tu se kaže da je PUP TSN Gajac detaljni plan za cijelo naselje i da većim dijelom konzumiran i da je moguće realizirati ga i prije nego što se širi plan uskladi s Uredbom o zaštićenom obalnom pojasu).
- 2. Dopis Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja od 4. rujna 2001.godine upućen Ličko- senjskoj i Zadarskoj županiji.** (Tu se kaže da je TSN Gajac turistička cjelina i kao takva građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te da samo zajedno obje Županije mogu zatražiti izmjenu PUP-a Gajac).
- 3. Dopis Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja od 6. lipnja 2003. godine upućen Gradu Pagu povodom zatražene suglasnosti na konačni Prijedlog za izmjenu i dopunu PUP-a TSN Gajac.** ( Tu Ministarstvo uskraćuje dati suglasnost na Prijedlog za „točkastu“ Izmjenu PUP-a, koji je izradio Urbanistički institut Hrvatske d.d, s obrazloženjem da je Prijedlog izrađen neprofesionalno i nestručno).
- 4. Dopis Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za prostorno uređenje od 2. prosinca 2005.** (Tu se Općina Kolan obavještava da se ne može dopustiti povećanje građevinskog područja Kolanjskog Gajca izvan granica određenih PUP-om prema kojem je naselje građeno).

#### **PRILOG 15:**

Sadrži presliku „**Službenog glasnika**“ Županije Zadarske broj 5/1999 u kojem je objavljena **Odluka** Zadarske županije da se dio naselja koji je do tada nosio ime „**Gajac – dio**“ **preimenuje u „Kolanjski Gajac**“.

Ovu Odluku osporila je Udruga vlasnika kod Ustavnog suda Republike Hrvatske, sa obrazloženjem da se ne može mijenjati ime, područje, odnosno granice naselja bez mišljenja građana u TSN Gajcu, ističući da se pretvaranjem turističkog naselja u stambeno i donošenjem prostornih planova kao da se radi o dva samostalna naselja dira u stečena prava vlasnika.

#### **PRILOG 16:**

Sadrži **dopis Državne geodetske uprave, Središnjeg ureda od 3.10.2005.** upućen Udrugi vlasnika o registraciji Gajca u grafičkoj bazi podataka.