

UDRUGA VLASNIKA APARTMANA I POSLOVNIH
PROSTORA TSN GAJAC
10000 Zagreb, Ilica 42
Zagreb, 20. studenog 2017.

GRAD NOVALJA
Upravni odjel za poslove samouprave i uprave
Trg dr.Franje Tuđmana 1
23291 Novalja

Povodom objavljene INFORMACIJE Gradonačelnika Grada Novalje od 25.10.2017. o provedbi postupka određivanja sadržaja Strateške studije za II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Novalje slobodni smo kao **zainteresirana javnost** uputiti svoje primjedbe Upravnom odjelu za poslove samouprave i uprave Grada Novalje **kao nosiocu izrade Izmjena i dopuna navedenog Plana i provedbu postupka navedene Studije.**

Nakon donošenja Odluke Gtradskog vijeća Grada Novalje iz prosinca 2016.godine, iz koje proizlazi da se prilazi izradi II Izmjene i dopune Prostornog plan uređenja Grada Novalje, u Gajcu se tijekom ljeta ove godine potpisivala peticija kojom su vlasnici izrazili svoje PROTIVLJENJE da se (najavljenim) izmjenama Prostornog plana uređenja Grada Novalje PREDVIDI BILO KAKVA MOGUĆNOST IZGRADNJE OBJEKATA NA POJASU ZEMLJIŠTA UZ MORE i da se time PROMIJENI NAMJENA zemljišta, koje je prema važećem Planu određena kao: **„pojas 70 metara uz definiranje ograničenja gradnje za komunalnu infrastrukturu te uređenje javnih površina“**. Prikupljeno je ukupno 602 potpisa i Uprava Udruge je zatražila sastanak sa Gradonačelnikom, gosp. Antom Dabo, kako bi se prezentirao stav Udruge i vlasnika te članova njihovih užih obitelji glede namjeravane izgradnje Wellness centra sa restoranom na zemljištu uz more koje sada služi kao javno dobro svima u Gajcu.

Sastanak je održan 4. rujna u Novalji. Gradonačelnik nije posebno komentirao primljenu peticiju, (uz jednu uzgrednu napomenu da je dobio informaciju da neki vlasnici u Gajcu podržavaju izgradnju Wellness centra), postavljajući pitanje u ime koga nazočni predstavnici Udruge nastupaju, na što mu je odgovoreno da je to stav Uprave Udruge i jednoglasno zauzeti stav na Skupštini Udruge 29.srpnja ove godine te mišljenje spomenutih 602 potpisnika Peticije.

Gradonačelnik je predstavnicima Udruge prezentirao idejni projekt Wellness centra koji bi se trebao graditi po prihvaćanju II Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Novalje, **koja je u izradi**, a prema kojoj se predviđa **„promjena obuhvata obvezne izrade Urbanističkog plana uređenja(UPU) za građevinsko područje naselja Gajac, da se UPU-om obuhvati i priobalni dio zbog utvrđivanja detaljnih uvjeta gradnje“**.

Idejni projekt predviđa izgradnju Wellness centra sa restoranom na lokaciji južne granice sa zonom B, veličine cca 750 m², visine P+1 (cca 4 do 5m), sa terasom cca 1000 m², sunčalištem, parkiralištima za korisnike, kolnim prilazom, sa izgradnjom vanjskog bazena, a sve na zajedničkoj zelenoj površini koju kao takvu koriste svi

korisnici Gajca od vremena nastanka TSN Gajca, dakle sada preko 30 godina.. Prema izjavi Gradonačelnika, tvrtka „Kaštel2“d.o.o.(direktor Danijel Ropuš) bi se odrekla ostatka zemljišta koje nije potrebno za Wellness centar u korist javne upotrebe. Nije prezentiran način na koji bi se to realiziralo. Gradonačelnik je zagovornik izgradnje Wellness centra uz obrazloženje da se time dobiva nova kvaliteta naselja Gajac i mogućnost produženja sezone, a uz to bi se trajno maknula sadašnja birtija „Jež“ koja se nalazi na toj lokaciji.

Predstavnici Udruge izrazili su svoj stav izražen u predanoj peticiji, a sada se to želi i detaljnije obrazložiti;

Svjesni smo da su u stjecanju vlasništva nad priobalnim zemljištem u Zoni A „veliki igrači“ u pitanju, i da se **zato traži izmjena Plana koju bi očito financirao vlasnik tvrtke**, ali mi to ne možemo dopustiti. Svi „vlasnici“ od časa kada je „Gortan“ d.d. neovlašteno prodavao zemljište, kojeg nije bio vlasnik jer ga nije imao u pretvorbi, **znali su za tu namjenu i korištenje zemljišta**, dakle znali su što su „kupili“, naime da su „kupili“ **izgrađeno zemljište koje već 30 godina neometano služi svima kao javna zelena površina za sunčanje i rekreaciju, a koje je kao takvo bilo određeno od samog početka PUP-om TSN Gajac prema kojem je Gajac građen.** Tu namjenu je, vodeći teške bitke kroz gotovo 20 godina, Udruga uspjela sačuvati, a sada je (u prosincu 2016. g.) donesena Odluka o izradi II Izmjene PPUGNovalje, **čemu se protivimo!**

Želeći da ljudi u Gajcu konačno saznaju istinu, jer 98% ljudi se do sada nije to znalo i mirno je koristilo to zemljište prema njegovoj namjeni, krenuli smo u sakupljanje potpisa za peticiju. Ističemo da smo mi vlasnici apartmana u apartmanskom turističkom naselju, da smo kupujući apartmane platili i ono što su prvi vlasnici financirali, dakle i predmetnu parcelu i njeno komunalno i hortikulturno uređenje, te da se gradnjom bitno smanjuje vrijednost naše imovine.

Na našoj stranici objavljeni su relevantni dokumenti o nastanku TSN Gajca (U rubrici „Nastanak Gajca“), iz njih se vidi da je **građevnom i uporabnom dozvolom ovo zemljište obuhvaćeno i izgrađeno kao uređena javna zelena površina i tako se koristi i danas.**

Nitko ne kupuje apartman u Gajcu zbog njegove građevinske vrijednosti! To moraju i lokalne vlasti poštivati i s pravom očekujemo da pomognu razriješiti ovu nemoguću situaciju prema kojoj je hortikulturno uređeno priobalno zemljište sa pristupnim putovima do mora, komunalnom infrastrukturom (kanalizacija, odvodnja oborinske vode) u vlasništvu firme sa kapitalom od 21.000 kn.

Mogućnost izgradnje Wellness centra sa restoranom i vanjskim površinama za potrebe tog centra bi za vlasnika značilo enormno povećanje vrijednosti zemljišta u odnosu na ono što je kupio, a za nas bitno smanjenje vrijednosti naših apartmana ! Zašto se pogoduje krupnom kapitalu?

Sadržaj wellness centra (sauna, teretane, bazeni, masaže, frizerske usluge, kozmetički tretmani, relax zone za opuštanje i duševne aktivnosti, vanjske površine za rekreaciju korisnika wellnessa, restoran), što bi otprilike bio sadržaj tog centra, apsolutno je nepotreban za Gajčane! Pa, u Gajcu se niti jedan frizerski salon ne može održati kroz sezonu! Što će nam saune kod 40 stupnjeva C? Pa onda pitanje gdje bi se parkirali korisnici wellnessa? Naravno na našim parkiralištima, koja su sada pretvorena u javno dobro u općoj uporabi na upravljanju Grada Novalje, (a izgradnju kojih smo svi mi platili), zatim gdje bi išli pristupni putevi na javnu cestu? Kako bi bila ograđena parcela Wellness centra? Koliku površinu bi ta parcela imala? Koliko bi apartmanima taj objekat smetao vidiku? I gdje bi bio kraj apetitima „vlasnika“?

Posebno je nedopustivo da se smanjuje prostor Gajčanima za sunčanje i rekreaciju , da se prvobitni i vrijedni PUP TSN Gajca uništava i mijenjaju uvjeti pod kojima smo kupovali naše nekretnine, da se nedopustivo smanjuje kvaliteta upotrebe prostora neophodnih za normalno korištenje apartmana te osobito zaklanja vidik apartmanima neposredno uz priobalni pojas. Takav objekat nije bio predviđen niti ukalkuliran u infrastrukturne kapacitete, zelene površine se pretvaraju u parkirališta, mijenja prometni režim i sve ostalo što tu ide, i time **uništava identitet Gajca kao vrlo kvalitetno planiranog pa i izvedenog naselja. Za nas je to ekocid i urbanocid!**

I konačno, a što je bitno, UPU-om za Kolanjski Gajac predviđa se na susjednom zemljištu , ali izvan pojasa od 70m, **izgradnja hotela u kojem će sigurno biti mjesta za neke od sadržaja Wellness centra.**

Da sažmemo: TSN Gajac je vrijedno urbanistički i arhitektonski projektirano i dovršeno naselje, tako da promjena PPUGNovalje u izloženom smislu za nas znači nasilnički čin. **Sačuvaj nas, Bože!**

Gajčani su odlučni u obrani svoji prava i interesa.

Smatramo da je Gradonačelnik Novalje i naš gradonačelnik i da mu treba biti na duži interes Gajčana, a ne pojedinaca koji su se mutnim poslovima i parcelacijama domogli zemljišta koje predstavlja zemljište za redovnu upotrebu apartmana u naselju.

Nemamo točnu informaciju koja je verzija izgradnje ušla u prijedlog za izmjenu PPUGNovalje, ali **mi tražimo da se postojeći Plan ne mijenja, do ostane ograničenje gradnje samo za komunalnu infrastrukturu i uređenje javnih površina, te da se Studijom nikakva druga izgradnja ne ocijeni dopuštenom.**

U Zagrebu, 20.studenog 2017.

Za Udrugu.Predsjednica
Štefanija Braun Kleončić v.r.

Prilozi: Preslika potpisa Peticije