



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
Upravni odjel za prostorno uređenje  
graditeljstvo i zaštitu okoliša

KLASA: 053-02/19-01/87  
URBROJ: 2170/1-03/3-19-1  
Rijeka, 11. lipnja 2019.

Materijal izrađen od strane:  
JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije

## INFORMACIJA

o tijeku i prijedlog daljnjih aktivnosti na pripremi projekta  
„LJEČILIŠTE MELINE“ U UVALI SOLINE



Pročelnica Upravnog odjela za prostorno  
uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša:

izv.prof.dr.sc. **KORALJKA VAHTAR-JURKOVIĆ**, dipl. ing. građ.

Ravnatelj JU Zavod za prostorno uređenje PGŽ

**Adam Butigan**, mag.ing.geod.



Materijal izradili:

**Duško Dobrila**, dipl.ing.arh.  
**Sanja Turk**, dipl.ing.arh.

## 1. PRAVNA OSNOVA

Člankom 52. točkom 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 - pročišćeni tekst) propisano je da Župan Primorsko-goranske županije donosi opće i pojedinačne akte, te zaključke sukladno zakonu i drugom propisu, te aktima Skupštine Primorsko-goranske županije.

Člankom 25. stavkom 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/14, 16/15 i 3/16), propisano je da Župan donosi opće akte kada je to propisano posebnim zakonom, pojedinačne akte kada rješava o pojedinim pravima, obvezama i pravnim interesima fizičkih i pravnih osoba te zaključke.

## 2. OBRAZLOŽENJE

### 2.1. Uvod

Projekt izgradnje lječilišta u Općini Dobrinj je investicijski projekt određen Planom razvojnih programa Primorsko-goranske županije za razdoblje 2013.-2015. godine.

Inicijativu za osmišljavanje projekta „Lječilišta Meline“ dala je Općina Dobrinj na čijem području bi se ono trebalo graditi.

Inicijativa je sukladna smjernicama dvaju temeljnih strateških dokumenata koje je u domeni turizma donijela Županija; „Izmjene i dopune glavnog plana razvoja turizma“ i „Strategije razvoja zdravstvene industrije Primorsko-goranske županije za razdoblje 2013. – 2020.“ Njima je Županija područje Kvarnerskog zaljeva („*Destinacija Kvarner*“) odredila *destinacijom zdravlja, tradicionalnih vrijednosti, prirodnih i kulturnih resursa*, a zdravstveni i lječilišni turizam prepoznala kao poželjne oblike turističke ponude. Zdravstveni i lječilišni turizam kao oblici turizma koji traju kroz cijelu godinu mogu pomoći prevladavanju izražene sezonalnosti turizma na području Županije i utjecati na podizanje kvalitete ukupne turističke ponude. Pored toga, kao brzo rastuće djelatnosti oni mogu donijeti i značajne prihode, jer su usmjereni na poseban segment korisnika veće platežne moći.

Sukladno Uputi o provođenju investicijskih projekata koju je u studenom 2012.g. donio v.d. Župana, za nositelja projekta određena je JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije.

### 2.2. Aktivnosti na pripremi projekta

Prostornim planom Primorsko-goranske županije (SN 32/2013, 2017-07-ispravak, 2018-47) lječilište je planirano kao zahvat od županijskog značaja, pa je omogućena njegova realizacija neposrednim provođenjem odredbi tog plana (članak 412., točka 9. „Lječilišno turistički kompleks Blato - Meline“).

Međutim, ocjenjeno je da je, prije nego li se krene u realizaciju, potrebno osmisлити projekt u cijelosti. Naime, prostor u koji se zahvat treba smjestiti izrazito je osjetljiv i opterećen mnogobrojnim zahtjevima, poglavito onim vezanim uz sve moguće oblike zaštite (prirode, kulturne baštine, tla, vode, mora i sl.).

U cilju realizacije zadatka JU Zavod je sveukupne aktivnosti na osmišljavanju projekta podijelio u tri faze:

- I. FAZA:     **AKTIVNOSTI NA DEFINIRANJU SADRŽAJA CENTRA I PROVJERA MOGUĆNOSTI REALIZACIJE NA ODABRANOJ LOKACIJI**
- II. FAZA:     **AKTIVNOSTI NA PRIPREMI IZGRADNJE**
- III. FAZA:    **OPREMANJE I IZGRADNJA**

Po definiranju programa izrade zadatka u ožujku 2013. JU Zavod je izradila „**Informaciju o osmišljavanju projekta „Lječilište Meline“** u Uvali Soline. Tom informacijom Upravno vijeće upoznato je sa **osnovnim obilježjima projekta** (lječilište bazirano na „**ljekovitom peloidu**“), **moгуćnostima i ograničenjima realizacije projekta** (ograničenja vezana uz zaštitu prirodne i kulturne baštine), **načinom utvrđivanja vrste i sadržaja budućeg centra i aktivnostima** koje su planirane tijekom osmišljavanja i realizacije centra, a razrađene su po fazama, odnosno etapama.

U listopadu 2013. dovršena je 1.etapa I Faze projekta u okviru koje je izvršena procjena mogućnosti korištenja peloida u zdravstvene svrhe obzirom na vrstu, količine i svojstva-ljekovitost kroz dvije studije (studija Hrvatskog geološkog instituta iz Zagreba i studija Nastavnog Zavoda za javno zdravstvo Primorsko-goranske županije iz Rijeke)

Informacijom iz listopada 2013. Upravno vijeće upoznato je i sa **rezultatima studija** te je temeljem njih predložilo **nastavak aktivnosti** na projektu.

Početak studenog 2013. g., sa rezultatima aktivnosti izvršenih u okviru 1. Etape I Faze projekta, putem materijala izrađenog za Kolegij župana upoznat je i Župan, koji je Zaključkom (KLASA: 022-04/13-01/42, UR,BROJ: 2170/1-01-01/6-13-6 od 4. studenoga 2013.g.) prihvatio Informaciju o aktivnostima na pripremi projekta „Lječilište Meline“ u Uvali Soline i zadužio JU Zavod za prostorno uređenje da nastavi provoditi aktivnosti predviđene I. fazom projekta (1.-6. etapa).

Kroz te aktivnosti JU Zavod trebao je **definirati sadržaje** koje obuhvaća „Lječilište“, potom ih **dimenzionirati** na način da se osigura funkcionalnost lječilišta, **provjeriti** da li je tako dimenzioniran sadržaj moguće smjestiti u prostor u odnosu na njegove prirodne predispozicije i propisane mjere zaštite, a potom, u koliko se pokaže da je sadržaj moguće smjestiti u osjetljiv prostor Uvale Soline, **pristupiti izradi projektne dokumentacije** potrebne za ishođenje akata za građenje.

### **2.3. Aktivnosti na izradi projektne dokumentacije (2014.-2016.)**

#### **a) Definiranje sadržaja lječilišno turističkog kompleksa**

U ožujku 2014. izrađena je sintezna studija naslova „**Programsko-prostorno rješenje Lječilišno-turističkog kompleksa "Meline" - 1. faza: polazišna koncepcija (Urbanistički studio Rijeka d.o.o.)**“, kojom je na temelju rezultata prethodno izrađenih studija te analize vlasničke strukture područja (državno/općinsko/privatno):

- predložen program (sadržaj) kompleksa lječilišta i

- razmatrana mogućnost smještaja lječilišta u prostoru.

Programsko-prostornim rješenjem planiran je lječilišni kompleks kapaciteta 200 pacijenata u bolničkom smještaju, te 100 gostiju u turističkom smještaju.

Sadržaji budućeg centra trebali bi osigurati pružanje sljedećih usluga:

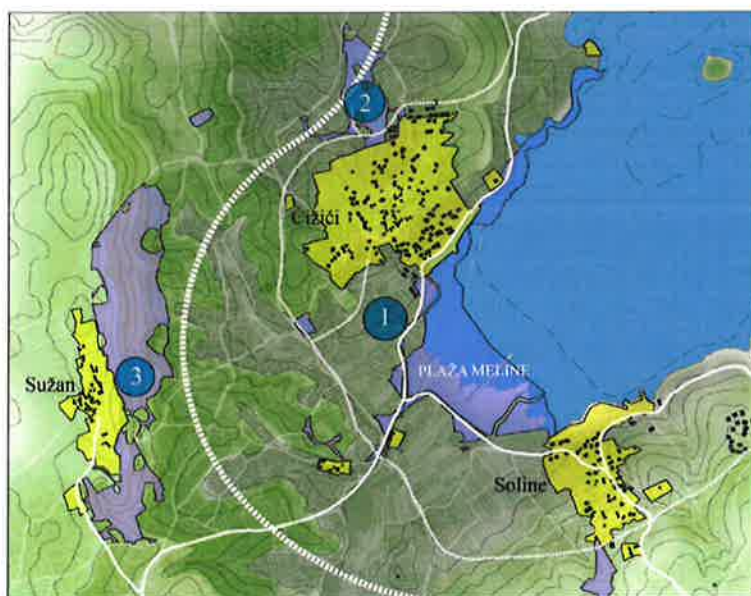
- specifičnih medicinskih usluga (reumatske i kožne bolesti)
- usluga medicinske rehabilitacije
- usluga iz wellness programa
- ugostiteljsko-turističkih usluga






Kompleks lječilišta funkcionalno je vezan sa postojećom plažom koju se planira urediti u funkciji odvijanja osnovne djelatnosti lječilišta. Sukladno tome, ukupna funkcija lječilišta odvijat će se u samom lječilištu užem smislu (građevna čestica lječilišta) i u komplementarnim sadržajima u okolnom prostoru koji obuhvaća plažu i vanjske prostore.

#### b) Analiza potencijalnih lokacija za smještaj lječilišno-turističkog kompleksa

Obzirom da je rješavanje imovinsko-pravnih pitanja nerijetko temeljni ograničavajući faktor u ostvarenju ovakvih projekata, pored ograničavajućih faktora iz domene „vrijednosti prostora“, prostorno-programskim rješenjem razmatrane su i mogućnosti smještaja kompleksa na dvije lokacije, različitog stanja vlasništva (slika 1). Jednoj koja se nalazi na zemljištu koje je pretežno u privatnom vlasništvu i drugoj koje sa nalazi na zemljištu koje je pretežito na državnom (a samo dijelom na općinskom) vlasništvu.

**Slika 1:** Potencijalne lokacije analizirane u Prostorno-programskoj studiji



-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - PPUO Dobrinj (SN PGŽ 24/08, 07/09)
-  ZEMLJIŠTE U DRŽAVNOM/OPĆINSKOM VLASNIŠTVU IZVAN GP NASELJA
-  1 PREDLOŽENA LOKACIJA LJEČILIŠNO TURISTIČKOG KOMPLEKSA "MELINE"
-  2 ALTERNATIVNA LOKACIJA LJEČILIŠNO TURISTIČKOG KOMPLEKSA "MELINE"
-  3 LOKACIJA DRŽAVNOG/OPĆINSKOG ZEMLJIŠTA ZA ZAMJENU

Kumulativna ocjena analiziranih lokacija pokazala je da je lokacija na privatnom vlasništvu koja se nalazi neposredno uz plažu, povoljnija iz svih razmatranih aspekata, pa možda čak i iz aspekta imovinsko pravne pripreme, obzirom da dosadašnja iskustva Općine Dobrinj ukazuju na znatne poteškoće u rješavanju vlasničkih odnosa sa Državom.

Model otkupa i/ili zamjene zemljišta koji je razmatran kao jedan od modela rješavanja imovinskih odnosa na zemljištu u privatnom vlasništvu, ocijenjen je kao izgledniji od mogućnosti rješavanja odnosa sa Državom. Tim više što je u tijeku izrada izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Dobrinj, putem kojeg je moguće stvoriti preduvjete za realizaciju ovog modela.

Alternativna lokacija u Čižićima koja se nalazi na zemljištu u državnom i općinskom vlasništvu kao glavni nedostatak ima odvojenost od obale i mora što onemogućava formiranje jedinstvene funkcionalne cjeline lječilišta i s njim povezanog prirodnog okoliša i plaže, koji čine osnovu za provođenje lječilišnih programa. Odvojenost od obale i mora je posebna otegotna okolnost za osobe s teškoćama u kretanju, kojih se u lječilištu može očekivati znatan udio. Udaljenost od najbližeg dijela obale iznosi oko 600 m zračne linije s visinskom razlikom oko 65 m, a udaljenost od plaže Meline iznosi oko 2000 m zračne linije. Nadalje, alternativna lokacija je prometno nepovoljnija i složenija, jer iziskuje radikalne zahvate u prometni sustav područja, osiguranje dodatnih parkirališnih mjesta za koje nema prostora te osiguranje višekratnog dnevnog prijevoza pacijenata iz lječilišta do terapije na plaži.

Navedene stručne ocjene potvrđene su i na sastanku održanom u JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije 25. studenog 2014. kojemu su prisustvovali predstavnici Upravnog odjela za regionalni razvoj, infrastrukturu i upravljanje projektima, Upravnog odjela za zdravstvo, Općine Dobrinj te JU Zavod. Zaključeno je da je Prostorno-programsko rješenje potrebno prezentirati Općinskom vijeću Općine Dobrinj koje treba donijeti odluku o konačnom odabiru povoljnije lokacije.

Prostorno-programsko rješenje s potencijalnim lokacijama prezentirano je Općinskom vijeću Općine Dobrinj, koje je, kao povoljniju, odabralo predloženu lokaciju 1. uz plažu Meline u Uvali Soline.

### **c) Postupak ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu**

Iako su predložene lokacije određene vodeći računa o svim ograničenjima i posebnim zahtjevima, naročito onima vezanim uz zaštitu prirode, bilo je potrebno i formalno dokazati da ovako osmišljen zahvat nema negativnog utjecaja na okoliš, odnosno ekološku mrežu.

Pokazalo se da za ovaj zahvat nije potrebno provesti postupak procjene utjecaja na okoliš, ali je potrebno ocijeniti prihvatljivost zahvata za ekološku mrežu. Iako se ova ocjena formalno provodi u sklopu postupka ishođenja akata za građenje, u cilju sagledavanja mogućih prepreka koje bi mogle onemogućiti ili znatno poskupiti zahvat, odlučeno je da će se ocjena utjecaja zahvata Lječilišno - turistički kompleks "Meline" na ekološku mrežu, zatražiti već u ovoj fazi projekta.

S tim u vezi krajem lipnja 2014.g. nadležnom upravnom odjelu Županije upućen je zahtjev za prethodnu ocjenu utjecaja zahvata na ekološku mrežu koji je

donio rješenje o potrebi provođenja Glavne ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu (klasa: UP/I-351-01/14-05/9, ur.br.: 2170/1-03-08/2-14-5).

Obzirom da se ocjena zahvata vrši temeljem studije Glavne ocjene bilo je potrebno takvu studiju i izraditi. Studiju za glavnu ocjenu prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu (u daljnjem tekstu: Studija) izradio je ovlaštenu izrađivač - tvrtka IRES, Institut za istraživanje i razvoj održivih ekosustava, iz Velike Gorice.

Po dovršetku izrade predmetne Studije, u travnju 2015.godine, nadležnom upravnom odjelu Županije upućen je zahtjev za Glavnu ocjenu o prihvatljivosti zahvata na ekološku mrežu.

U postupak Glavne ocjene o prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, sukladno propisanom postupku, bio je uključen i Državni zavod za zaštitu prirode, koji je od Općine Dobrinj, kao nositelja zahvata u više navrata zatražio doradu izrađene Studije.

Dopuna studije tražena je 11. svibnja, 22. svibnja i konačno 20. kolovoza 2015. godine.

Posebne poteškoće u dovršenju Studije bile su vezane prvenstveno uz:

- dopune analize mogućih negativnih utjecaja planiranih sadržaja plaže na staništa određenih vrsta ptica i stanišnog tipa određenih vrsta travnjaka
- dopune ocjene kumulativnog utjecaja svih planiranih sadržaja (ugostiteljsko-turističkih, sportsko-rekreacijskih i dr.) u zaljevu Soline u Općini Dobrinj izvan obuhvata samog zahvata.

Ovlaštenu izrađivač studije dorađivao je Studiju na tražene načine i posljednja verzija, uz detaljno obrazloženje svih izvršenih dopuna, dostavljena je Općini Dobrinj koncem rujna 2015. Općina Dobrinj uputila je dorađenu Studiju Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša PGŽ na daljnje postupanje (Studija zaprimljena 23. rujna 2015. godine).

Po pribavljanju pozitivnog mišljenja Agencije na dopunjenu studiju te provedenog postupka javne rasprave i izrađenog završnog materijala studije, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša 08. siječnja 2016. godine donio **RJEŠENJE** kojim se utvrđuje da je ***namjeravani zahvat Lječilišno turistički kompleks Meline u zaljevu Soline, otok Krk, nositelja zahvata Općine Dobrinj, Dobrinj 103, Dobrinj, a temeljem Studije Glavne ocjene o prihvatljivosti zahvata Lječilišno-turistički kompleks „Meline“ u zaljevu Soline, otok Krk za ekološku mrežu, koju je izradio u veljači 2015. godine i nadopunio u srpnju, rujnu i listopadu 2015. godine ovlaštenik Institut za istraživanje i razvoj održivih ekosustava iz Velike Gorice, Jagodno 100a, prihvatljiv za ekološku mrežu, uz primjenu zakonom propisanih i Rješenjem utvrđenih mjera ublažavanja negativnih utjecaja na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže i provedbu programa praćenja stanja ekološke mreže.***

#### **d) Zaključci doneseni u postupku ocjene isplativosti projekta**

Iako je ranije utvrđenim hodogramom planirano da se fizibilnost projekta ispita po utvrđivanju i verifikaciji detaljnog programa izgradnje, **JU Zavod ocijenila je potrebnim izvršiti načelnu ocjenu isplativosti projekta i prije definiranja detaljnog programa izgradnje**, s obzirom da njegova definicija i verifikacija podrazumijeva poznatog investitora.

Odluka o nastavku ili odustajanju od daljnjih aktivnosti na projektu treba se bazirati na opravdanosti izgradnje u odnosu na isplativost, jer je kroz dosadašnje aktivnosti dokazano da prirodna ograničenja ne sprečavaju realizaciju.

U pripremi aktivnosti vezanih uz ocjenu isplativosti **izvršena je ocjena spremnosti projekta u odnosu na mogućnost ocjene njegove sveukupne isplativosti**. Ocjenu je izvršio Karamarko consulting d.o.o. za hotelijerstvo i turizam iz Rijeke.

Osnovni zaključak ocjene je da temelj za ocjenu fizibilnosti projekta **ne bi smio biti inicijalni (polazni) razvojni koncept** koji je za trenutne „vlasnike projekta“ (Općinu Dobrinj i Županiju), osmislila JU Zavod, **već finalni razvojni koncept verificiran od strane budućeg vlasnika (investitora) i/ili upravljača poslovanjem projekta Lječilišta**. Drugim riječima, ocijenjeno je da je priprema projekta dosegla etapu, nakon koje **poduzimanje daljnjih aktivnosti bez jasno definiranog vlasnika (investitora, odnosno upravljača) nastavak projekta nema smisla**.

Ocjenom je predloženo da u ovoj fazi projekta, **trenutni „vlasnici projekta“ Županija i Općina Dobrinj**, temeljem dokumentacije koju je kroz dosadašnje aktivnosti pripremila JU Zavod, **pripreme javni natječaj za izbor (iskaz interesa) investitora**, koji će onda zajedno sa Županijom i Općinom Dobrinj, definirati detaljan program izgradnje i uređenja i osmisliti cjeloviti proces upravljanja razvojem projekta Lječilište Meline.

Načelnik Općine Dobrinj se složio da poduzimanje daljnjih aktivnosti bez prepoznavanja investitora i osmišljavanja cjelovitog procesa upravljanja razvojem projekta nema smisla, te je predložio da se najprije, putem javnog poziva, pokuša naći investitor.

#### **2.4. Informiranje Upravnog vijeća JU Zavod-a i Župana o aktivnostima na projektu i zaključak Župana o nastavku aktivnosti na pripremi projekta**

Razina pripremljenosti projekta bila je i predmet rasprave Upravnog vijeća JU Zavod, koje je na 16. sjednici održanoj 8.srpnja 2016. raspravljalo i prihvatilo „Informaciju o provedenim aktivnostima na pripremi projekta Lječilište Meline u uvali Soline“. Upravno vijeće je zadužilo JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije da za Kolegij Župana pripremi informaciju o provedenim aktivnostima na pripremi projekta s posebnim osvrtom na potrebu osmišljavanja upravljanja razvojem ovog projekta (određivanje vlasnika, način privlačenja investitora, model upravljanja).

Putem materijala izrađenog za Kolegij Župana, s dotadašnjim aktivnostima na pripremi projekta te prijedlozima za daljnje postupanje je upoznat i Župan. Zaključkom Župana (KLASA: 022-04/16-01/46, UR,BROJ: 2170/1-01-01/5-16-12 od



12. prosinca 2016.g.) prihvaćena je Informaciju o aktivnostima na pripremi projekta „Lječilište Meline“ te je utvrđeno da **nije racionalno i svrhovito nastaviti s daljnjim aktivnostima na pripremi projekta** (definiranje detaljnog programa izgradnje, izrada idejnog projekta i ishođenje lokacijske dozvole) **bez prethodnog iznalaženja potencijalnog investitora.**

U Zaključku je predloženo Općini Dobrinj raspisivanje javnog poziva za iskaz interesa (neobavezujući) za izgradnju Lječilišta Meline u uvali Soline. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje zadužena je da pruži stručnu pomoć nositelju projekta u pripremi javnog poziva.

## **2.5. Aktivnosti provedene temeljem zaključka Župana.**

### **a) Provođenje javnog poziva za iskaz interesa za izgradnju Lječilišta Meline u uvali Soline – 2017.-2018.g.**

U skladu sa Zaključkom Župana, 24. siječnja 2017.g. održan je sastanak s nositeljem projekta-Općinom Dobrinj, na kojemu su dogovorene aktivnosti vezane uz pripremu poziva za iskaz interesa i utvrđene obveze Zavoda i Općine Dobrinj u njihovoj provedbi.

Na ovom sastanku je prvi puta kao potencijalna lokacija za lječilište spomenuto zemljište kojeg je Općina Dobrinj postala vlasnik po okončanju spora sa RH, ali je zaključeno da će se mogućnost izgradnje na tom zemljištu razmatrati samo u koliko se ne pronađe investitor za izgradnju lječilišta na već pripremljenoj lokaciji i to uz prethodno odobrenje Župana.

Sukladno obvezi utvrđenoj zaključkom Župana i dogovoru sa nositeljem projekta, JU Zavod je u veljači 2017. izradila prijedlog materijala za raspis javnog poziva za iskaz interesa za izgradnju Lječilišta Maline u uvali Soline i dostavila ga Općini Dobrinj koja je, prema dogovoru, odmah po primitku materijala predmetni javni poziv trebala oglasiti u sredstvima javnog priopćavanja, a po dovršetku postupka o rezultatima izvjestiti JU Zavod.

Međutim, pokazalo se da Općina svoj dio preuzetih obveza nije ispunila na dogovoreni način, jer je javni poziv za iskaz interesa objavila tek u studenom 2018, dakle sa skoro dvije godine zakašnjenja, a o rezultatima provedenog postupka nije izvjestila JU Zavod.

S obzirom da o provedbi dogovorenih aktivnosti duže vrijeme nije dobio nikakvu informaciju, JU Zavod je pozvao nositelja projekta na sastanak sa ciljem da utvrdi zbog čega se ne javlja i koja su njegova promišljanja vezana uz nastavak pripreme projekta, kako bi se mogao odrediti u pogledu aktivnosti na ovom zadatku koji je planiran Planom rada JU Zavod za 2019. godinu.

Na sastanku održanom 22.siječnja 2019. nositelj projekta informirao je JU Zavod o provedbi i rezultatima javnog poziva koji su nažalost bili negativni; na objavljeni poziv nije se odazvao niti jedan potencijalni investitor.



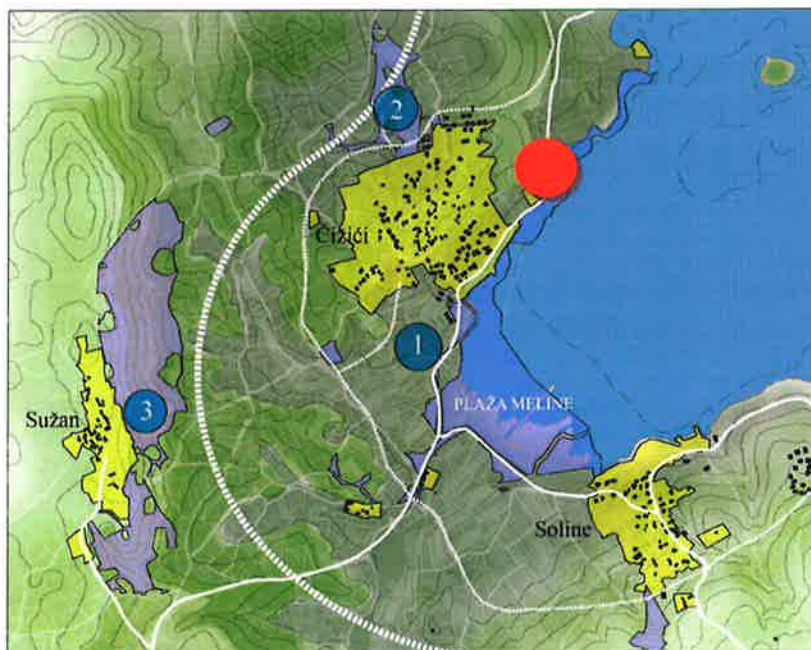
b) **Prijedlog nositelja projekta za razmatranje izgradnje lječilišta na novoj lokaciji**

Primarni razlog neuspjeha javnog poziva Načelnik Općine Dobrinj vidi u potencijalno složenoj imovinsko-pravnoj pripremi, koja podrazumijeva rješavanje vlasničkih odnosa u okviru pretežito privatnog vlasništva. Po njegovom mišljenju bi stoga imalo smisla **razmotriti novu mogućnost gradnje lječilišta na novoj lokaciji koja je u isključivom vlasništvu Općine Dobrinj**, bez obzira na do sada učinjeno na pripremi projekta i činjenicu da se smještajem lječilišta na novu lokaciju gubi „jedinstvena funkcionalna cjelina“ lječilišta i plaže. Po njegovoj ocjeni, razmatranje gradnje na novoj lokaciji, korak je ka izvjesnijoj realizaciji lječilišta. Smatra da bi bilo potrebno ponavljanje samo manjeg dijela već provedenih aktivnosti, koje se uglavnom odnose na provjeru mogućnosti smještaja prethodno definiranog programa izgradnje u novi prostor, pa bi bilo šteta ne učiniti ga.

Vežano uz provedbu predložene inicijative dogovoreno je da će Načelnik Općine Dobrinj upoznati Općinsko vijeće s prijedlogom izmjene lokacije lječilišta te da će potom, u koliko Općinsko vijeće podrži njegovu inicijativu, uputiti Županu i Zavodu inicijativu za nastavak aktivnosti na pripremi projekta na novoj lokaciji.

**Općinsko vijeće Općine Dobrinj 13.ožujka 2019.g.** donijelo je **Zaključak kojim je utvrđena nova lokacija za smještaj odnosno izgradnju i realizaciju projekta Lječilišno-turističkog kompleksa Meline na dijelu nekretnine koja je nakon spora s RH pripala Općini Dobrinj te je u cijelosti u njenom vlasništvu, a nalazi se uz jugoistočni rub naselja Čižići (Slika 2).**

**Slika 2:** Nova predložena lokacija u odnosu na lokacije analizirane u Prostorno-programskoj studiji





GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - PPUO Dobrinj (SN PGŽ 24/08, 07/09)



ZEMLIŠTE U DRŽAVNOM/OPĆINSKOM VLASNIŠTVU IZVAN GP NASELJA



PREDLOŽENA LOKACIJA LJEČILIŠNO TURISTIČKOG KOMPLEKSA "MELINE"



ALTERNATIVNA LOKACIJA LJEČILIŠNO TURISTIČKOG KOMPLEKSA "MELINE"



LOKACIJA DRŽAVNOG/OPĆINSKOG ZEMLIŠTA ZA ZAMJENU



PRIJEDLOG NOVE LOKACIJE LJEČIŠTA-čestica u cijelosti u vlasništvu Općine

Općinsko vijeće konstatiralo je u obrazloženju Zaključka (PRILOG 1) da se na temelju analize imovinsko-pravnog statusa zemljišta došlo do saznanja da na velikom broju privatnih čestica u sklopu ranije odabrane lokacije (br. 1) postoje tzv. tereti kao što su hipotekarni upisi, zabilježbe spora i sl. Nadalje, konstatirano je da je veliki broj čestica imovinsko-pravno potpuno neriješen odnosno da se ne znaju stvarni vlasnici nekretnina. Općinsko vijeće je u obrazloženju također naglasilo kako u sklopu provedenog javnog poziva za iskaz interesa investitora nije pristiglo niti jedno pismo namjere te iskazalo uvjerenje da će na novoj lokaciji za smještaj lječilišta zbog riješenih imovinsko-pravnih odnosa biti iskazan interes potencijalnih investitora.

Mogućnosti nastavka pripreme projekta sukladno zaključku Općinskog vijeća razmatrane su na sastanku JU Zavod i Načelnika Općine Dobrinj, 14. ožujka 2019. g. Zaključeno je da je **preduvjet za nastavak pripreme projekta na novoj lokaciji odobrenje, odnosno odluka Župana** te da je s obzirom na protek vremena (aktivnosti I. Etape dovršene su u 2016. g.) i nove okolnosti potrebno utvrditi koje je aktivnosti i postupke potrebno izvršiti/ponoviti u cilju pripreme projekta na novoj lokaciji.

Na sastanku je Načelnik upozoren da je posebnu pažnju potrebno posvetiti prostorno-planskim rješenjima PPUO Dobrinj, temeljem čijih će se odredbi izdavati akti za građenje i uređenje plaže i površine za eksploataciju mineralne sirovine (uvjeti dani PPPGŽ-om odnose se samo na lječilište). Utvrđeno je da je s tim u vezi potrebno proučiti propise koji normiraju planiranje i korištenje (koncesioniranje) pomorskog dobra i eksploatacijskih površina, a s obzirom na njihove recentne izmjene. Zaključeno je i da je za definiranje detaljnog programa izgradnje i uređenja na novoj lokaciji **potrebno pravovremeno uključivanje investitora što znači da je odmah potrebno poduzeti aktivnosti u pogledu njegovog pronalaženja.**

## 2.6. Nove okolnosti u odnosu na prijedlog nove lokacije i protek vremena od dovršenja I Faze pripreme

Po održanom sastanku s Načelnikom Općine Dobrinj, proučeni su (novi) propisi kojima je normirano planiranje i korištenje (koncesioniranje) pomorskog dobra i eksploatacijskih površina, te je ustanovljeno da oni sadrže promjene u načinu planiranja koje mogu biti od utjecaja na mogućnost osiguranja osnovne sirovine na kojoj se temelji cijeli projekt-peloida.

Naime, Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19) **eksploatacija mineralnih sirovina definirana je kao aktivnost državnog značaja te se u skladu s time planira Državnim planom prostornog razvoja.** Također, treba naglasiti da je Uredbom o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN 61/14 i 3/17) navedeno da je za sve zahvate eksploatacije mineralnih sirovina obavezno provođenje Procjene utjecaja zahvata na okoliš.

Nadalje, prema Zakonu o prostornom uređenju, **eksploatacija mineralnih sirovina nije dopuštena u zaštićenom obalnom pojasu,** osim za pojedine iznimke (eksploatacija morske soli, istraživanje mineralne i geotermalne vode te eksploatacija arhitektonsko-građevnog kamena na otoku Braču i Korčuli te poluotoku Pelješcu i eksploatacija pijeska morskog dna u svrhu uređenja plaža.) Eksploatacija peloida za balneološke svrhe nije prepoznata kao iznimka, iz čega proizlazi da u prostoru ograničenja dokumentom prostornog uređenja ne bi bilo moguće planirati eksploatacijsko polje peloida, kao mineralne sirovine nužne za provođenje medicinsko – terapijskih tretmana koji čine osnovnu djelatnost ovakve vrste lječilišta.

U svrhu otklanjanja mogućih nedoumica oko mogućnosti planiranja lječilišta koje se temelji na korištenju peloida, Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja upućen je **prijedlog za dopunu Zakona o prostornom uređenju, na način da se eksploataciju peloida izuzme iz ograničenja kako je to učinjeno za eksploataciju morske soli.**

Naime, kao i morska sol, i peloid je obnovljiv resurs koji kontinuirano nastaje taloženjem, a njegova eksploatacija za potrebe lječilišta podrazumijeva samo periodično otkopavanje relativno malih količina sirovine koja se nakon upotrebe vraća u ležište u kojem se „obnavlja“. Zabrana iskorištavanja peloida unutar zaštićenog obalnog pojasa značila bi da je planiranje lječilišta koje koriste ljekovito blato (morsko) onemogućena na području cijele Države, a ne samo na području Primorsko-goranske županije.

Kako bi inicijativa za dopunu Zakona o prostornom uređenju na predloženi način dobila na značaju, JU Zavod je kontaktirao i Ministarstvo zdravstva, Zavod za zdravstvene usluge u turizmu s prijedlogom da podrže inicijativu.

Pri razmatranju mogućnosti daljnje pripreme projekta potrebno je sagledati i odredbu županijskog plana kojom je određena neposredna provedba za gradnju lječilišta u Dobrinju. Naime, u Prostornom planu Primorsko-goranske županije (SN PGŽ 32/13, 2017-07-ispravak, 2018-47), uz predmetnu odredbu za neposrednu provedbu priložen je i grafički prilog na kojemu je naznačena lokacija za gradnju lječilišta, a koja se nalazi uz samu plažu. Nova predložena lokacije udaljena je više od 1km od oznake u važećem Planu. Kako ne bi bilo nedoumica kod provedbe Prostornog plana Primorsko-goranske županije, a s obzirom da je u tijeku priprema za izradu izmjena i dopuna Prostornog plana Primorsko-goranske županije, predlaže se da se predmetnim izmjenama na grafičkom prilogu (shemi) koji je sastavni dio uvjeta za neposrednu provedbu, umjesto prethodne, ucrtta nova lokacija zahvata lječilišta.

Imajući u vidu da nova lokacija za smještaj lječilišta nije neposredno povezana s prirodnim prostorom i plažom koji čine osnovu za provođenje lječilišnih programa,

potrebno je doraditi Prostorno-programsko rješenje kako bi se definirao način funkcioniranja lječilišnog kompleksa u odnosu na novu lokaciju. **Kroz doradu prostorno-programskog rješenja potrebno je ispitati načine i mogućnosti povezivanja lječilišta i plaže, potrebe parkirališnih površina i sl.**

Sa ciljem da se već ranoj fazi pripreme projekta sagleda što više mogućih prepreka koje bi mogle onemogućiti ili znatno poskupiti zahvat, proveden je i postupak Glavne ocjene o prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, iako se on uobičajeno provodi u okviru postupka ishođenja akata za građenje. Utvrđeno je da **namjeravani zahvat nema negativnih utjecaja na ekološku mrežu, što je potvrđeno Rješenjem.** Dobiveno Rješenje o prihvatljivosti zahvata više ne vrijedi s obzirom da u propisanom roku nije podnesen zahtjev za gradnju, odnosno produženje valjanosti. Međutim, ocjenjuje se da **u ovoj fazi nije potrebno ponavljati postupak prethodne (i glavne) ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, jer se predložena nova lokacija za smještaj lječilišta nalazi izvan većine područja ograničenja koja su prepoznata u Prostornom planu Općine Dobrinj, a za lokaciju plaže nisu planirane izmjene u odnosu na već postavljene i provjereni program lječilišta.**

Postupak provjere prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu eventualno će se ponoviti u okviru samog postupka izdavanja akata za gradnju, a za očekivati je da će zbog izmjene propisa biti potrebno provesti i postupak **procjene utjecaja zahvata eksploatacije mineralne sirovine (peloida) za potrebe lječilišta na okoliš.**

## **2.7. Aktivnosti koje bi trebale uslijediti**

Iz prethodne točke dalo bi se zaključiti da promjene propisa kojima se normira planiranje eksploatacije mineralnih sirovina općenito, a naročito na području ZOP-a, apriori onemogućava nastavak aktivnosti na pripremi projekta lječilišta, jer se u pitanje dovodi mogućnost osiguranja osnovne sirovine potrebne za njegovo funkcioniranje (peloida).

Međutim, činjenica je da je lječilište temeljeno na peloidu već planirano prostornim planom Primorsko-goranske županije, a tim je planom utvrđena i potencijalnost predmetne sirovine na lokaciji Soline, kao osnova za planiranje eksploatacije u PPUO Dobrinj, pa stoga navedene izmjene regulative **ne bi trebale biti prepreka stvaranju preduvjeta za realizaciju ovog projekta.** Navedeni stav razmatran je i potvrđen na sastanku u Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, na kojem je Zavod upozorio na nelogičnosti u reguliranju eksploatacije peloida kao specifične mineralne sirovine i zatražio izmjene članka 48. Zakona s tim u vezi. Iz dopisa Ministra koji je uslijedio može se zaključiti da je inicijativa stigla prekasno, ali da će se o ukazanom problemu svakako voditi računa prilikom iduće izmjene i dopuna Zakona, kako bi se otklonile nelogičnosti vezane uz planiranje eksploatacije peloida za balneološke svrhe.

Spomenuta problematika pozicioniranja nove lokacije u odnosu na grafički prilog Plana u naravi nije ograničenje, jer se njime razgraničenje namjena prikazuje shematski, a pozicija lječilišta simbolom. Iako se lokacija lječilišta ne mora nužno nalaziti na poziciji simbola predlaže se da se, u koliko se pokrenu izmjene i dopune

Plana sa ciljem realizacije nekih drugih zahvata, simbol lječilišta ipak pomakne na novu lokaciju, radi izbjegavanja bilo kakvih nedoumica u provedbi. Što se tiče izmjena i dopuna propisa iz domene zaštite prirode i okoliša one ne sprječavaju realizaciju projekta, već samo iziskuju veći broj postupaka koje je potrebno provesti kada investitor krene u realizaciju projekta.

Iz svega do sada navedenog razvidno je da je kroz dosadašnje aktivnosti JU Zavod definirao program izgradnje lječilišta i provjerio, odnosno dokazao mogućnost njegove realizacije na osjetljivoj i mjerama zaštite opterećenoj lokaciji uz plažu Uvale Meline. Za očekivati da će smještaj utvrđenog programa na novu lokaciju, koja je u pogledu zahtjeva za očuvanjem prirode i okoliša manje opterećena, biti jednostavniji. Međutim, u nastavku pripreme projekta ipak će biti potrebno doraditi prostorno-programsko rješenje, sa ciljem prilagodbe programa novoj lokaciji i uspostave odnosa lječilišta i (sada udaljene) plaže, kao njegovog funkcionalnog dijela. No temeljni preduvjet **za nastavak aktivnosti na pripremi projekta je odobrenje, odnosno odluka Župana.**

Ukoliko nastavak na pripremi projekta bude potvrđen, ocijenjeno je da će zbog protoka vremena od pripreme projekta i nove lokacije za smještaj lječilišta biti potrebno provesti sljedeće aktivnosti, podijeljene u 3 tematske skupine:

#### **I. Aktivnosti u okviru pripreme projektne dokumentacije:**

Potrebno je izraditi/dopuniti sljedeću dokumentaciju:

- I.1. Doraditi Programsko-prostorno rješenje s obzirom na novu lokaciju koja je udaljena od resursa (peloida) i plaže

#### **II. Aktivnosti u okviru pripreme prostorno-planske dokumentacije:**

Usporedno sa aktivnostima izrade/dopune projektne dokumentacije, potrebno je u Prostorno-planskoj dokumentaciji izvršiti sljedeće izmjene:

- II.1. U slučaju pokretanja izmjene i dopune Prostornog plana Primorsko-goranske županije, u cilju precizne definicije zahvata, preporuča se tom izmjenom korigirati grafički dio uvjeta za neposredno provođenje, odnosno shemu na kojoj je simbolom označen načelni položaj lječilišta
- II.2. U Prostornom planu uređenja Općine Dobrinj omogućiti uređenje plaže i utvrditi površinu za eksploataciju mineralne sirovine – peloida za Lječilište Meline.
- II.3. Pored navedenih aktivnosti, potrebno je pri Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja nastaviti s inicijativom vezano za prijedlog izmjene i dopune Zakona o prostornom uređenju, a vezano za omogućavanje iznimke za eksploataciju mineralne sirovine-peloida unutar prostora ograničenja Zaštićenog obalnog pojasa, bez obzira na mogućnost planiranja eksploatacije putem PPUO Dobrinja.

### **III. Aktivnosti u okviru pronalaženja potencijalnog investitora**

III.1. S obzirom da je utvrđeno da je za definiranje detaljnog programa izgradnje i uređenja na novoj lokaciji potrebno pravovremeno uključivanje investitora potrebno je odmah poduzeti aktivnosti u pogledu njegovog pronalaženja. Aktivnosti pronalaženja investitora treba provoditi Općina Dobrinj, a s navedenim je potrebno započeti odmah po odluci Župana o nastavku aktivnosti na pripremi projekta.

### **3. IZNOS NOVČANIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU**

Za provođenje daljnjih aktivnosti u 2019.g. osigurana su sredstva u okviru Proračuna Primorsko-goranske županije za 2019. godinu, Razdjela 3. Glave 2. Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

### **4. PRIJEDLOG ZAKLJUČAKA**

Slijedom navedenog, predlaže se Županu Primorsko-goranske županije da donese zaključak u tekstu kako slijedi:

„Na temelju članka 52. točke 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13-pročišćen tekst) i članka 25. stavka 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16- pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije dana \_\_\_\_\_ 2019. godine donio je slijedeći

#### **Z a k l j u č a k**

1. Prihvaća se Informacija o izvršenim aktivnostima na pripremi projekta „Lječilište Meline u uvali Soline“ i prijedlog daljnjih aktivnosti na novoj lokaciji prema zaključku Općinskog vijeća Općine Dobrinj od 13. ožujka 2019.
2. Zadužuje se Javna ustanova „Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije“ da nastavi s aktivnostima na pripremi projekta na novoj lokaciji.
3. Predlaže se nositelju projekta, Općini Dobrinj, da odmah pokrene aktivnosti u pogledu pronalaženja investitora.

#### **PRILOG:**

Prilog 1: Zaključak Općinskog vijeća Općine Dobrinj o utvrđivanju lokacije za smještaj odnosno izgradnju i realizaciju Projekta lječilišno-turističkog kompleksa „Meline“ (KLASA:021-05/19-01/2, URBROJ:2142-04-01-19-4, Dobrinj, 13.ožujka 2019.g.)





REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA DOBRINJ

JAVNA USTANOVA  
"ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE  
PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE"

Priljeno	14-03-2019	
Klasifikacijska oznaka:	Org. Jed.	
350-07/14-02/1	69-03	
Uredžbeni broj:	Pril.	Vrij.
2142/04-19-24	1	-

Na temelju odredbi članka 19. i 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17) i članka 31. Statuta Općine Dobrinj („Službene novine Primorsko goranske županije“ broj 35/09, 10/13, 36/13 i 2/18), Općinsko vijeće Općine Dobrinj, na 16. sjednici održanoj 13. ožujka 2019. godine, donijelo je

### ZAKLJUČAK

I. Utvrđuje se lokacija za smještaj odnosno izgradnju i realizaciju Projekta lječilišno – turističkog kompleksa „Meline“. Predmetna lokacija se nalazi na dijelu nekretnine zemljišnoknjižnih oznaka z.č. 1839/, k.o. Sužan, na lokalitetu Plišivica, a koja se nalazi uz jugo-istočni rub naselja Čičići. Nekretnina je u vlasništvu Općine Dobrinj.

II. Ovaj Zaključak stupa na snagu dan nakon objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

KLASA:021-05/19-01/2  
URBROJ:2142-04-01-19-4  
Dobrinj, 13. ožujka 2019. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE DOBRINJ  
Predsjednik Općinskog vijeća  
Zoran Kirinčić





## OBRAZLOŽENJE

Općinsko vijeće Općine Dobrinj na sjednici koja je održana 10. prosinca 2014. godine donijelo je Zaključak o prihvaćanju lokacije 1 za smještaj lječilišno – turističkog kompleksa "Meline" blizu plaže uz južni rub naselja Čičići, a sve sukladno programsko – prostornom rješenju.

Analizirajući imovinski – pravni status zemljišta na prihvaćenoj lokaciji 1 došlo se je do spoznanje da se radi o velikom broju usitnjenih čestica koje su u privatnom vlasništvu te da su iste ograničene u raspolaganju zbog višestrukih razloga.

Naime, na niz čestica postoje tzv. teret na istima kao što su hipotekarni upisi, zabilježbe spora i sl.

Nadalje, iznimno veliki broj čestica je imovinsko- pravno potpuno neriješen odnosno ne znaju se stvarni vlasnici nekretnina.

Bez obzira na navedene okolnosti u smislu iznimno nepovoljne situacije statusa zemljišta, a sukladno Zaključku Župana i temeljem dokumentacije koju je kroz prethodne aktivnosti pripremila Javna ustanova – zavod za prostorno uređenje PGŽ, objavljen je "Javni poziv za iskaz interesa za izgradnju Lječilišta Meline u uvali Soline".

Javni poziv objavljen je u "Novom listu" 11. studenog 2018. godine. Predmet neobvezujućeg javnog poziva bio je iskazivanje interesa dostavom pisma namjere za izgradnju "Lječilišta Meline". Cilj javnog poziva bio je ispitati interes za realizaciju ovog projekta i utvrditi uvjete za moguće raspisivanje obvezujućeg javnog poziva.

Po isteku roka za podnošenje pisama namjere konstatirano je da nije pristiglo niti jedno pismo namjere odnosno nije pokazan nikakav interes od strane potencijalnih investitora za realizaciju predmetnog projekta. S obzirom na ishod Javnog poziva Općinsko vijeće donijelo je Zaključak o utvrđivanju lokacije za smještaj predmetnog projekta "Lječilište Meline" na zemljištu u vlasništvu Općine Dobrinj.

Ovaj projekt od iznimnog je značaja za razvoj zdravstvenog turizma korištenjem ljekovitog blata kao jedinstvene ponude na širem području.

Također je značajan za gospodarski razvoj Općine Dobrinj i Primorsko-goranske županije, te smo uvjereni da će na lokaciji za smještaj predmetnog projekta zbog riješenih imovinsko – pravnih odnosa čestice 1839/1 k.o. Sužan koja je u cijelosti vlasništvo Općine Dobrinj, biti iskazan interes potencijalnih investitora za izgradnju "Lječilišta Meline".