

POMALO

ODRŽIVI RAZVOJ OTOKA VISA



UDRUGA POMALO

IZVJEŠĆE O PREDVIĐENIM IZMJENAMA I DOPUNAMA PROSTORNOG PLANA ZA ZONU NEPTUN

Komiža 09.05.2020

Sadržaj:

- **TREKUTNO STANJE?**
- **STUPANJ ZAŠTITE?**
- **IZ ČEGA SE MIJENJA?**
- **ŠTO SE PREDVIĐA?**
- **TKO SU VLASNICI ZEMLJIŠTA?**
- **TKO JE INVESTITOR U PROMJENE PROSTORNOG PLANA?**
- **KOJI JE DOBITAK I KOJE SU POSLJEDICE ZA KOMIŽU I OTOK VIS?**
- **KADA JE PREDVIĐENA JAVNA RASPRAVA?**
- **KAKO REAGIRATI U NOVONASTALOJ SITUACIJI?**

ZONA NEPTUN

- **TREKUTNO STANJE?**

Zona Neptun obuhvaća zapuštene objekte bivše tvornice Neptun u privatnom stranom vlasništvu, javnu plažu Mlin, javnu plažu za pse, privatna zemljišta poljoprivredne namjene uz zaobilaznu cestu oko bivše tvornice Neptun, te izgrađeno zemljište uz cestu prema javnoj plaži Kamenice. Obuhvat zone je 3.1 ha. *Grad Komiža (2018)*.

- **STUPANJ ZAŠTITE?**

Izuzev javne plaže u uvali Mlin (1609/3) i javne plaže za pse (1609/1, 7817/2), te pristupnih puteva koje su pomorsko i javno dobro, objekti bivše tvornice Neptun i preostala zemljišta zone Neptun nisu niti pod jednim stupnjem zaštite.

- **IZ ČEGA SE MIJENJA?**

Postojećim prostornim planom zona Neptun definirana je turističko ugostiteljskom zonom predviđenom za novu izgradnju i prihvata gospodarskih djelatnosti za ribarsku luku T2-5 (prateća namjena unutar turističkog naselja-bazeni i prateći ugostiteljski objekti). Obuhvat zone je 3.1 ha, maksimalnog kapaciteta 350 ležajeva. *Grad Komiža (2018)*.

Postojećim prostornim planom predviđena je zaštita, uređivanje i unepređenje vrijednosti bivše tvornice Neptun kao cjeline. Konkretno, uređenje vrijednih industrijskih građevina i njihovo uklapanje u turističku ponudu, tj. prenamjena objekata u hotele, pensione i motele, uređenje parkovnih nasada, te izgradnja parkirališta i sportskih sadržaja poput bazena, otvorenih teniskih i drugih igrališta. Na obalnom dijelu predviđena je realizacija ribarske luke i uređenje obale. Također, postojećim prostornim planom predviđena je izgradnja dvokatnih privatnih kuća sa apartmanima. *Grad Komiža (2018)*.

- **ŠTO SE PREDVIĐA?**

Izmjenama i dopunama prostornog plana predviđa se prenamjena zone Neptun iz ugostiteljsko turističke zone T2-5, u mješovitu, pretežito stambenu zonu M1. *Grad Komiža (2018)*.

Područje zone Neptun obuhvaćeno izmjenama i dopunama prostornog plana iznose 3.9 ha i uključuju dijelom izgrađeno područje bivše tvornice Neptun i Radnički dom. Planira se urediti dio naselja koji bi oblicima građevina, otvorenim trgovima i javnim prostorima potvrdio kulturno povijesnu i estetsku osobnost povjesne jezgre. Umjesto gradnje stereotipnih turističkih naselja planira se organsko i kulturnom krajoliku prilagođeno širenje naselja Komiže. Organsko u smislu povezivanja s povjesnom jezgrom i okolnim područjem očuvanjem postojećih povijesnih puteva, te prilagođeno kulturnom krajoliku na način da komunicira s postojećom slikom naselja i planiranom lukom. Daljnji turistički razvoj mjesta može se ostvariti na području Kamenica. *Grad Komiža (2018)*.

- **TKO SU VLASNICI ZEMLJIŠTA?**

Javna plaža u uvali Mlin (1609/3) i javna plaža za pse (1609/1, 7817/2) su pomorsko i javno dobro. Vlasnik bivše tvornice Neptun je Philip Vermeulen, tj. vlasnik Buisness doctor d.o.o. Također, zona Neptun uključuje i nekolicinu zemljišta u privatnom vlasništvu lokalnog stanovništva, većinom u poljoprivrednoj namjeni.

- **TKO JE INVESTITOR U PROMJENE PROSTORNOG PLANA?**

Investitori izrade izmjena i dopuna prostornog plana su sadašnji vlasnik bivše tvornice Neptun Philip Vermeulen, i grad Komiža.

- **KOJI JE DOBITAK I KOJE SU POSLJEDICE ZA KOMIŽU I OTOK VIS?**

Preseljenjem ribarske luke u uvalu Mlin ispred bivše tvornice Neptun, otvara se mogućnost sidrenja većeg broja jahti u glavnoj gradskoj luci. Sidrenje jahti ispred gradske rive nije dugoročno kvalitetno rješenje za Komižu, niti je u skladu sa održivim razvojem grada Komiže, i otoka Visa. Naime, sidrenje ribarskih brodova ispred rive pogoduje i održivom razvoju ribarstva, i održivom razvoju turizma. Komiža ima izrazito dugu tradiciju ribarstva, te je jedan od rjetkih gradova u RH u čijoj se glavnoj gradskoj luci još uvijek većinom sidre ribarski brodovi. Stajalište Udruge Pomalo je da tako treba i ostati, budući da turistima treba ponuditi ono što nemogu vidjeti u drugim sredinama, ribarstvo kao jednu od osnovi kulturnog identiteta grada. Nadalje, Komiža je posljednjih godina gotovo isključivo usmjerena ka nautičkom turizmu. U tom kontekstu održivi razvoj ribarstva je gotovo jedina alternativa turizmu, te je od presudnog značaja za raznolikost gospodarske lokalne ekonomije, socio-kulturnu stabilnost i i kvalitetu življenja.

Bivša tvornica Neptun je jedan od najbitnijih resursa grada Komiže. Velik je propust što grad Komiža nije prije prodaje ishodovao zaštitu Tvornice Neptun na državnom nivou, tj. zatražio proglašenje Neptuna zaštićenim objektom industrijske baštine RH. Nažalost, isti propust napravio je i vlasnik sada bivše tvornice Neptun. Sadašnja situacija je da niti bivša tvornica Neptun, niti jedan njen dio nije naveden u registru kulturnih dobara RH. Udruga Pomalo smatra da je nužno podnijeti zahtjev za proglašenje bivše tvornice Neptun nepokretnim kuturnim dobrom RH. *Gizdavić (2018)*. Nadalje, u skladu sa interesima lokalnih ribara, bivšu tvornicu Neptun treba nastaviti koristiti za potrebe ribarstva, ali ne samo ribarstva. Osnovne djelatnosti stanovnika Komiže su ribarstvo, poljoprivreda i turizam. U skladu sa time, bivšu tvornicu Neptun treba prenamjeniti za održive djelatnosti ribarstva, poljoprivrede i turizma. *Škarica (2019)*. U kontekstu održivog razvoja ribarstva to su svrhe za potrebe održavanja ribarskih brodova, spremanja ribarskih brodova, jedriličarski klub, veslački klub, izvlačilište ribarskih brodova i jedrilica, udruge palagruža itd.

Predloženim izmjenama prostornog plana zone Neptun iz ugostiteljsko turističke zone T2-5, u mješovitom, pretežito stambenu zonu M1, otvara se mogućnost za prenamjenu dijelova bivše tvornice Neptun u prostore za stanovanje. Objekti bivše tvornice koji su pogodni za tu vrstu prenamjene su Radnički dom, upravna zgrada i skladište ulja. *Škarica (2019)*.

Novouređene stanove bi trebalo iznajmljivati lokalnom stanovništvu pod povoljnim uvjetima tijekom cijele godine. Time bi se pogodovalo rješavanju problema depopulacije, koji je jedan

od najbitnijih problema grada Komiže i otoka Visa. Naime, budući da je Komiža posljednjih godina usmjerena gotovo isključivo ka turizmu, javlja se problem sa pronalaženjem smještaja za ljude koji ne posjeduju imovinu na otoku, a zainteresirani su za život i rad na otoku tijekom cijele godine. Trenutna situacija je da sa početkom turističke sezone podstanari bivaju iseljeni iz stanova u kojima su proveli zimski period budući da ih vlasnici stanova iznajmljuju turistima po puno višoj cijeni.

Stajalište udruge Pomalo je da prostore bivše tvornice Neptun treba prenamjeniti, kratkoročno u gradsku tržnicu i to po načelima zadrugarstva. Pod pojmom zadrugarstvo podrazumjevaju se udruženja privatnih poduzetnika i udruga civilnog društva. Prostore bivše tvornice Neptun također treba početi koristiti za razne oblike kulturnih djelatnosti. *Škarica (2019)*. Za prenamjenu te vrste pogodni su objekti skladišta starijeg dijela bivše tvornice Neptun. Naime, način na koji je izveden stariji dio bivše tvornice Neptun (manje prostorije, cigla), prilagodljiv je za prenamjenu u veći broj manjih trgovina i prostorija udruga i klubova građana u sastavu moderne tržnice. Dugoročno treba težiti da se bivša tvornica Neptun prenamjeni u Institut za održivi razvoj. Objekti prilagodljivi za prenamjenu te vrste su noviji dijelovi bivše tvornice Neptun, tj. bivši objekti postrojenja za hlađenje i preradu ribe. Naime, prostorije tih objekata su odreda većih dimenzija, a i konstrukcijski (armirani beton, prefabricirani elementi) prilagodljivi potrebama istraživačkog centra.

Turistički razvoj grada Komiže od zone Neptun prema javnoj plaži Kamenice prihvatljiv je u kontekstu održivog razvoja turizma i poljoprivrede. U kontekstu daljnje urbanizacije u smjeru javne plaže Kamenice treba biti izrazito oprezan. Naime, konfiguracija terena zone Kamenice nije povoljna za visok stupanj izgradnje budući da ju karakterizira znatan nagib terena u smjeru prema moru. Neadekvatna urbanizacija može prouzrokovati pojave klizišta i odron stijena na plaže.

- **KADA JE PREDVIĐENA JAVNA RASPRAVA?**

-8.11.2018-te grad Komiža objavio je odluku o izmjeni urbanističkog plana za zonu Neptun.

-Početak javne rasprave u trajanju od 30 dana zonu Neptun predviđan je za Lipanj 2019-te. Javna rasprava do danas nije održana.

Činjenica da do danas nije započet postupak javne rasprave upućuje na problematiku investitorskog urbanizma. Investitorski urbanizam karakterizira vođenje urbanističke politike u interesu krupnog kapitala, a često na štetu javnog interesa, odnosno bez osvrtnja na potrebe građana. Ova pojava podrazumjeva, između ostalog, praksu prilagodbe urbanističkih planova potrebama investitora, a bez konsultacija sa građanima.

- **KAKO REAGIRATI U NOVONASTALOJ SITUACIJI?**

ZA ZONU NEPTUN: RIBARSKA LUKA U UVALI MLIN ISPRED NEPTUNA NIJE RJEŠENJE.

Člankom 3. pročišćenog teksta odredbi za provođenje prostornog plana uređenja grada Komiže navodi se: Svrha i opći cilj Plana je osiguranje razvoja Grada na načelima održivog razvoja. *Grad Komiža (2019)*. Osnovno načelo održivog razvoja je integracija aspekata zaštite okoliša, socio-kulturalnih aspekata i ekonomskih aspekata pri donošenju odluka. Turizam je

osnovna grana gospodarstva grada Komiže i otoka Visa. Ipak, sve nade u turizam polažu samo najsiromašnije zemlje. Primjera radi, to je kao da osoba očekuje da sve probleme riješava netko drugi. Nadalje, udruga Pomalo smatra da treba težiti održivom razvoju turizma. Održivi razvoj turizma nije moguć ukoliko gradovi Komiža i Vis, ali i preostala naselja otoka Visa ne teže ka održivom razvoju. Otok Vis je bio dugi niz godina zatvoren za razvoj turizma. Sreća u nesreći je da je velik broj djelatnosti lokalnih zajednica zadržao kontekst održivosti. Lokalne zajednice trebaju razvijati i preostale strateške grane gospodarstva poput ribarstva i poljoprivrede. Time se održivi turizam javlja kao rezultat preostalih održivih djelatnosti. Drugim rječima, razvijati turističku ponudu zasnovanu na osnovi da turisti dolaze na Vis kako bi se upoznali sa održivim načinom života lokalnih zajednica.

-treba pripremiti dokumentaciju te pokrenuti postupak za proglašenje starijeg djela bivše tvornice Neptun zaštićenim objektom industrijske bastine RH. *Gizdavčić (2018)*. Bivša tvornica Neptun jedan je od najbitnijih resursa grada Komiže. U skladu sa time, velik je propust što grad Komiža nije prije prodaje ishodovao zaštitu Tvornice Neptun na državnom nivou, tj. zatražio proglašenje Neptuna zaštićenim objektom industrijske baštine RH. Nažalost, isti propust napravio je i vlasnik sada bivše tvornice Neptun. Najstariji, ujedno i najvrijedniji dijelovi bivše tvornice Neptun u najlošijem su stanju, k.č.br. *1222 i 160/32, k.o. Komiža.

-treba osigurati da se ribarski brodovi i dalje sidre u glavnoj gradskoj luci, tj. ispred rive. Bivšu tvornicu Neptun treba nastaviti koristiti za potrebe ribarstva, ali ne samo ribarstva. Osnovne djelatnosti ljudi koji žive u Komiži su ribarstvo, poljoprivreda i turizam. U skladu sa time bivšu tvornicu Neptun treba prenamjeniti za održive djelatnosti ribarstva, poljoprivrede i turizma.

-zonu Neptun treba prenamjeniti, kratkoročno u gradsku tržnicu i to po načelima zadrugarstva. Pod pojmom zadrugarstvo podrazumjevaju se udruženja privatnih poduzetnika i udruga civilnog društava. Prostore bivše tvornice Neptun također treba početi koristiti za razne oblike kulturnih djelatnosti. *Škarica (2019)*. Charter marina za prihvat jahti treba se razvijati u uvali Mlin, dakle ispred bivše tvornice Neptun. Dugoročno treba težiti da se bivša tvornica Neptun prenamjeni u Institut za održivi razvoj.

-treba razmotriti dali je moguće ispregovarati povoljnije uvjete za iznajmljivanje stambenog prostora za lokalnu zajednicu. Pojedine objekte bivše tvornice Neptun poput radničkog doma, upravne zgrade i skladišta ulja, moguće je prenamjeniti u prostore za stanovanje. *Škarica (2019)* Novouređene stanove trebalo bi iznajmljivati lokalnom stanovništvu pod povoljnim uvjetima tijekom cijele godine. Time bi se pogodovalo rješavanju problema depopulacije, koji je jedan od najbitnijih problema grada Komiže i otoka Visa.

U Komiži 09.05.2020.

Udruga Pomalo

LITERATURA

Grad Komiža (2018). Obavijest o izradi UPU zone Neptun. Jedinostveni upravni odjel grada Komiže.

Grad Komiža (2019). Pročišćeni tekst odredbi za provođenje prostornog plana uređenja grada Komiže. Komisija za statut, poslovnik i normativnu djelatnost grada Komiže.

Jana Gizdavčić (2018). Povijesni kontekst i konzervatorski aspekti sklopa tvornice „Neptun“ u Komiži. Diplomski rad. Sveučilište u Zagrebu, Filozofski fakultet.

Sara Škarica (2019). Projektna studija prehrambeno - raziskovalnega vozlišča v Komiži, Magistrsko delo, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo.