

# POMALO

ODRŽIVI RAZVOJ OTOKA VISA



## UDRUGA POMALO

### IZVJEŠĆE O PREDVIĐENIM IZMJENAMA I DOPUNAMA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZA ZONU ČEŠKA VILA

Komiža 27.02.2022

**Sadržaj:**

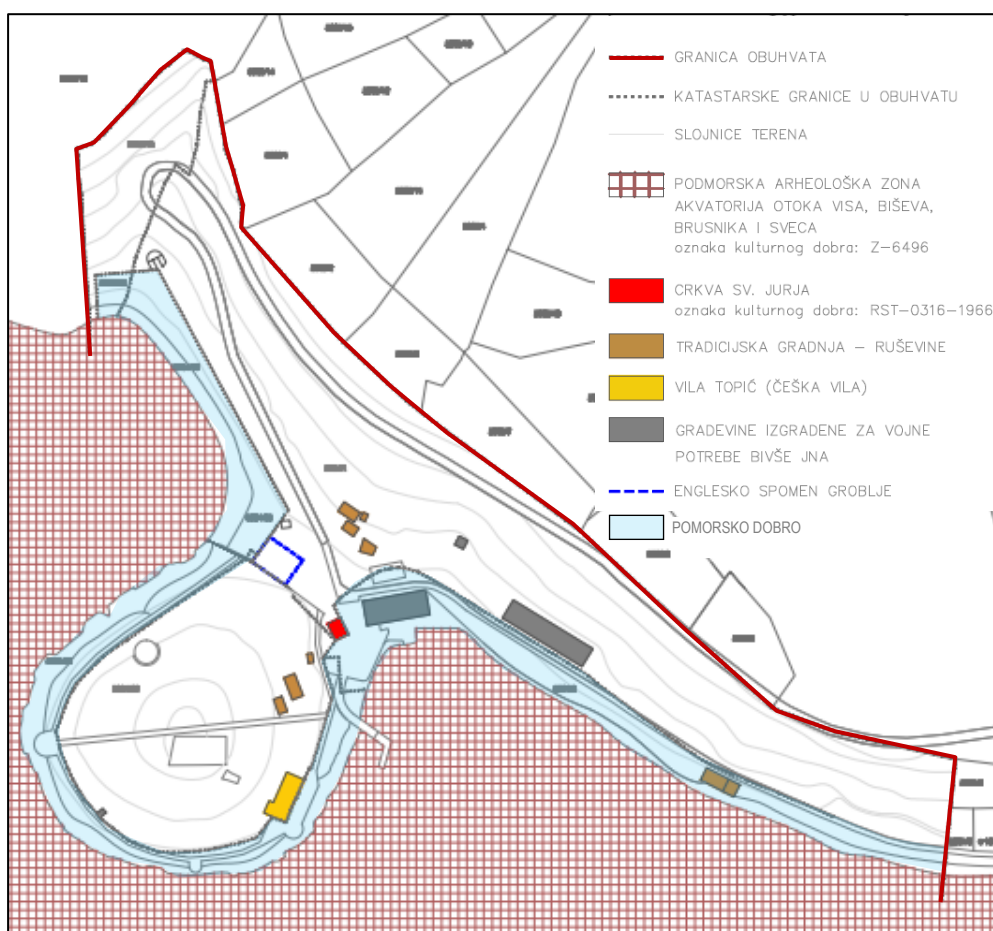
- **TREKUTNO STANJE?**
- **STUPANJ ZAŠTITE?**
- **IZ ČEGA SE MIJENJA?**
- **ŠTO SE PREDVIĐA?**
- **TKO SU VLASNICI ZEMLJIŠTA?**
- **TKO JE INVESTITOR U PROMJENE PROSTORNOG PLANA?**
- **KOJI JE DOBITAK I KOJE SU POSLJEDICE ZA GRAD I OTOK VIS?**
- **KADA JE PREDVIĐENA JAVNA RASPRAVA?**
- **KAKO REAGIRATI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

## ZONA ČEŠKA VILA

### • TRENUTNO STANJE?

Zona Češka vila oznake T1, prikazana *Slikom 1*, obuhvaća područje poluotoka Sv. Juraj, obalni pojas iz smjera Kuta prema poluotoku Sv. Jurja, i javnu plažu Grandovac. Nadalje, zona Češka vila uključuje crkvu sv. Jurja, zapuštene objekte tradicijske arhitekture, englesko spomen groblje, objekt jedriličarskog kluba, te potkop bivše vojne namjene. Obuhvat zone je 7.31 ha, od čega kopneni dio iznosi 6.4 ha (*Mihotić et al. 2016*).

Zona češka vila donedavna je uključivala zapušteni objekt Češke vile, objekt bivše vojne hale, kao i četiri zapuštena objekta tradicijske arhitekture, koji su u potpunosti uklonjeni nedavnim građevinskim radovima (*Slika 1*).



*Slika 1. Zona Češka vila (prema Mardešić 2015, Katastar 2022).*

### • STUPANJ ZAŠTITE?

Zona Češka vila uključuje velik broj zemljišta pomorskog dobra (*Slika 1*), poput javne plaže Grandovac (5931/65, 5924/10, 5315/23), stjenovite plaže u obalnom dijelu poluotoka Sv. Jurja (5931/64) i stjenovite plaže u obalnom pojasu iz smjera Kuta prema poluotoku Sv. Jurja (5924/9) (*Katastar 2022*).

Na osnovi konzervatorskog elaborata, prostor obuhvata urbanističkog plana uređenja zone Češka vila valorizira se visokovrijednim ambijentalnim područjem (*Mardešić 2015*). Zaštićena kulturna dobra arheološke baštine na području obuhvata urbanističkog plana uređenja zone Češka vila su (*Slika 1*): crkva Sv. Jurja i podmorska arheološka zona akvatorija otoka Visa, Biševa, Brusnika i Sveca (*Mardešić 2015*). Crkva Sv. Jurja u registru kulturnih dobara kategorizirana je kao nepokretno kulturno dobro - sakralna graditeljska baština, Oznaka: RST-0316-1966 (*Registar kulturnih dobara 2022*). Podmorska arheološka zona akvatorija otoka Visa, Biševa, Brusnika i Sveca u registru kulturnih dobara kategorizirana je kao nepokretno kulturno dobro – kulturno povijesna cjelina, Oznaka: Z-6496 (*Registar kulturnih dobara 2022*).

Zona Češka vila grada Visa na otoku Visu, kao i cjelokupni Viški arhipelag je prostor iznimne kulturne i prirodne vrijednosti uvršten u UNESCO-ovu svjetsku mrežu Geoparkova (*Geopark-Viški arhipelag*).

Prostor zone Češka vila dio je otoka Visa koji se nalazi pod zaštitom natura 2000, Europske mreže područja važnih za očuvanje ugroženih vrsta i stanišnih tipova Europske unije. Konkretno, prostor zone Češka vila Ovaj zaštićen je mjerom o zaštiti ptica HR1000039 (pučinski otoci), mjerom o staništima HR2000942 (Otok Vis), te mjerom o Staništima HR3000097 (Otok Vis-podmorje) (*Natura 2000*).

- **IZ ČEGA SE MIJENJA?**

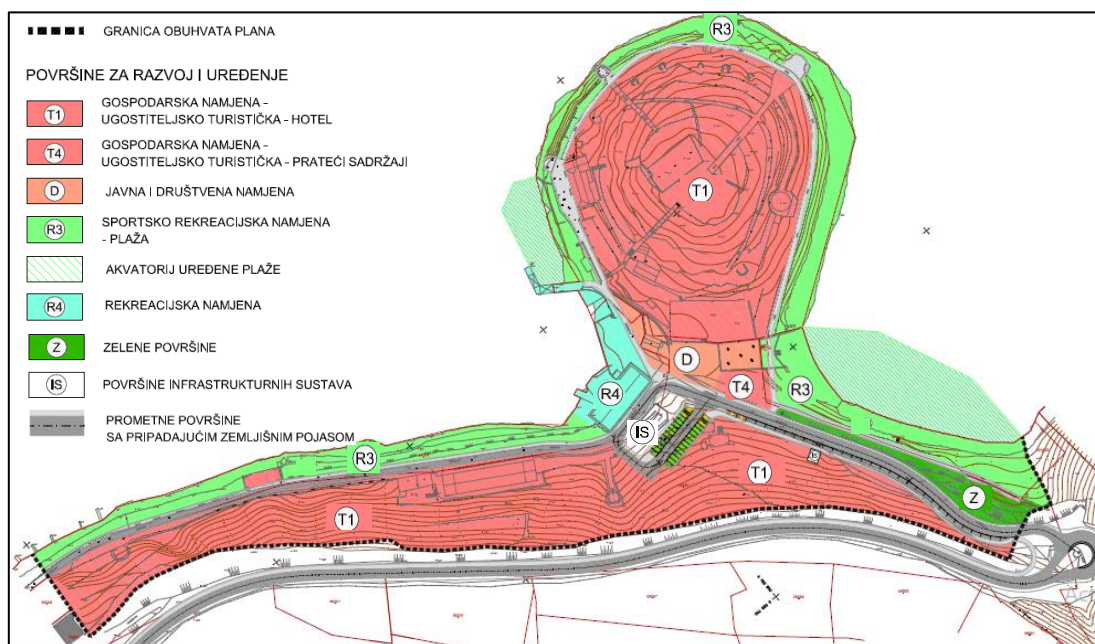
Postojećim prostornim planom zona Češka vila definirana je neizgrađenom zonom isključive ugostiteljsko turističke namjene (T1 - hotel), u kojoj se planira nova gradnja i prenamjena postojećih ex. vojnih građevina (*Grad Vis 2017*). Obuhvat zone je 6.31 ha, maksimalnog kapaciteta 160 ležajeva (*Grad Vis 2017*).

Postojećim prostornim planom predviđena je zaštita, uređivanje i unapređenje vrijednosti kompleksa kao cjeline, očuvanje pretežito zelene slike kompleksa, kvalitetnih stabala i zelenih površina (*Grad Vis 2017*). Konkretno, predviđena je prenamjena potkopa, adaptacija i prenamjena manjih kamenih građevina, uređenje kompleksa groblja, uređenje prostora oko crkve Sv. Jurja kao i prenamjena bivše vojne hale paralelno sa prometnicom. Nadalje, moguća je izgradnja, adaptacija i dogradnja postojećeg objekta Češka vila, sa pratećim sadržajima ovisno o namjeni kompleksa (*Grad Vis 2017*). U okviru zone moguće je uređenje parkova i sportskih sadržaja poput bazena, otvorenih teniskih i drugih igrališta (*Grad Vis 2017*).

Unutar obuhvata zone Češka vila planirane su površine sljedećih namjena (*Slika 2*):

- T1 ugostiteljsko - turistička: hotelski kapaciteti i vile s pratećim sadržajima;
- T4 ugostiteljsko - turistička: prateći sadržaji;
- D javna i društvena: crkva sv. Jurja i englesko spomen groblje;
- R3 sportsko rekreacijska - plaža i akvatorij uređene plaže;
- R4 rekreacijska, aktivnosti vezane uz more;
- Z zelene površine;

- IS površine infrastrukturnih sustava;
- prometne površine s pripadajućim zemljišnim pojasom (Mihotić et al. 2016).



Slika 2. Namjena površina u zoni Češka vila (prema Mihotić et al. 2016).

## • ŠTO SE PREDVIĐA?

Izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja zone Češka vila - T1 predviđa se povećanje ukupnih smještajnih kapaciteta unutar zone, povećanje standarda ponude budućim gostima i posjetiteljima, te optimizacija prometnih rješenja sa svrhom kvalitetnijeg funkcioniranja ugostiteljsko-turističkog kompleksa (Grad Vis 2021).

Informacije o svrsi izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja zone Češka vila objavljene na službenoj web stranici grada Visa vrlo su šture. Na osnovi dokumenta Češka vila idejno rješenje UPU Izmjene i dopune, objavljenoj na stranici grada Visa razaznaju se osnovni razlozi i polazišta prijedloga izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja zone Češka vila kako slijedi:

### *Povećanje smještajnih kapaciteta*

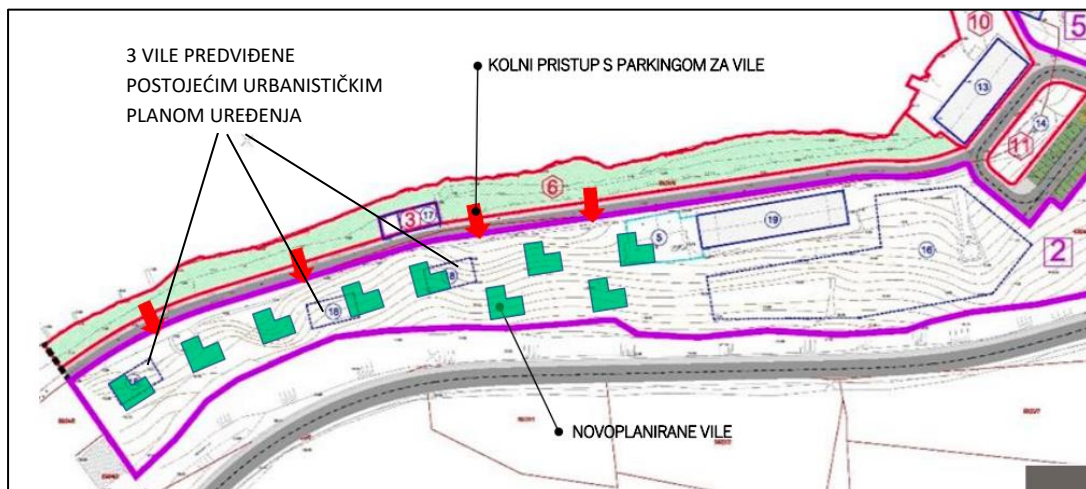
Člankom 6. urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Češka vila definiran je maksimalni smještajni kapacitet zone 100 ležaja (Mihotić et al. 2016). Za prostornu cjelinu 2 predviđenu za novogradnju hotela i vila (Slika 3), članak 8 istog dokumenta navodi da je moguće povećanje smještajnih kapaciteta za max 60 ležaja s obzirom na iznimno veliku površinu ove prostorne cjeline, u slučaju određivanja povećanja ukupnog kapaciteta zone Češka vila u prostornom planu uređenja Grada Visa (Mihotić et al. 2016).

Budući da članak 61. i 111. prostornog plana uređenja Grada Visa definira maksimalan smještajni kapacitet zone Češka vila u iznosu od 160 ležaja, investitor zahtjeva usklađenje ukupnog smještajnog kapaciteta s prostornim planom uređenja Grada Visa (Kavurić 2021, Grad Vis 2017). Nadalje, kako bi se omogućilo navedeno povećanje smještajnog kapaciteta

(vidi *Sliku 4*), izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja zone Češka vila predviđa se povećanje broja novoizgrađenih vila sa inicijalno predviđene 3 (*Mihotić et al. 2016*) na 9 vila (*Kavurić 2021*). Dakle, jedan od ciljeva predloženih izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja je novom distribucijom kapaciteta omogućiti gradnju većeg broja vila (*Kavurić 2021*).



*Slika 3.* Prostorne cjeline u zoni Češka vila (*prema Mihotić et al. 2016*).

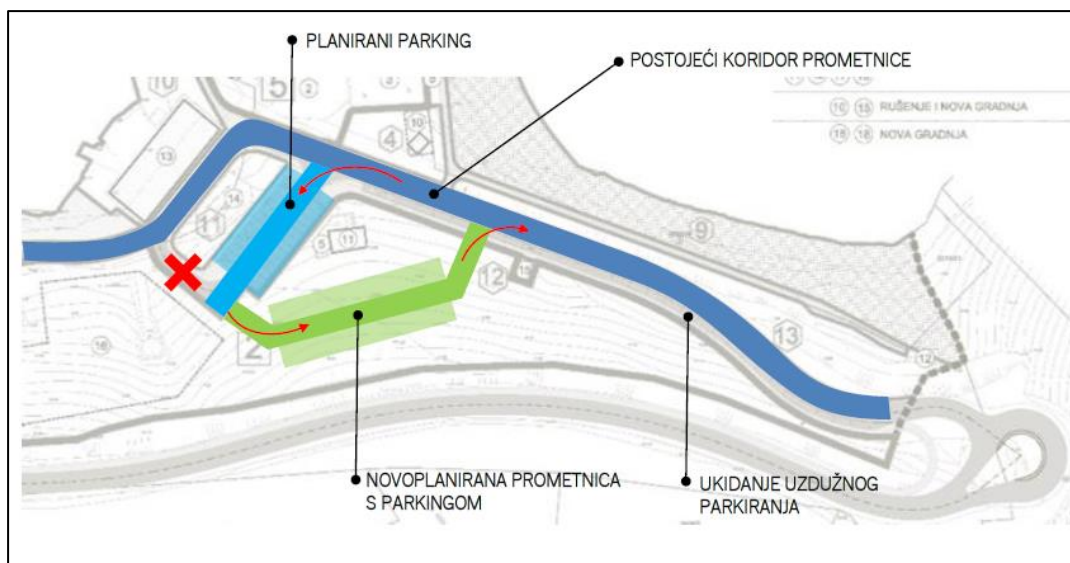


*Slika 4.* Povećanje predviđenog broja novoizgrađenih vila u prostornoj cjelini 2 zone Češka vila sa 3 na 9 (*Kavurić 2021*).

### *Optimizacija prometnih rješenja*

Člankom 17. urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Češka vila definirano je da se javna parkirališna mjesta u obuhvatu plana osiguravaju izvedbom 29 parking mjesta duž jugoistočne strane izvedene prometnice uz plažu Grandovac proširenjem ukupnog poprečnog profila, te 27 parking mjesta (23 i 4 za osobe s invaliditetom) uz planirano okretište istočno od građevine jedriličarskog kluba (*Slika 3*) (*Mihotić et al. 2016*). Tim planom, ukupan broj parkirališnih mjesta u obuhvatu s javnim režimom korištenja iznosi 56 (*Mihotić et al. 2016*).

Prijedlogom izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja zone Češka vila predviđa se izmjena prometnog rješenja planirane pristupne ceste sukladno novim potrebama zone i predviđa se novo rješenje parkirališta za potrebe gostiju i posjetitelja. Konkretno, predlaže se ukidanje uzdužnog parkinga u sklopu prometnice uz javnu plažu Grandovac (Slika 5) (Kavurić 2021). Nadalje, umjesto uzdužnog parkirališta predviđa se izgradnja novoplanirane prometnice i parkirališta sa okomitim parkingom, neposredno uz parkiralište planirano do planiranog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (Slika 5) (Kavurić 2021). Novo prometno rješenje argumentirano je visokim troškovima gradnje uzdužnog parkinga cijelom duljinom prometnice uz plažu Grandovac, zbog neophodne nivelacije terena (Kavurić 2021).

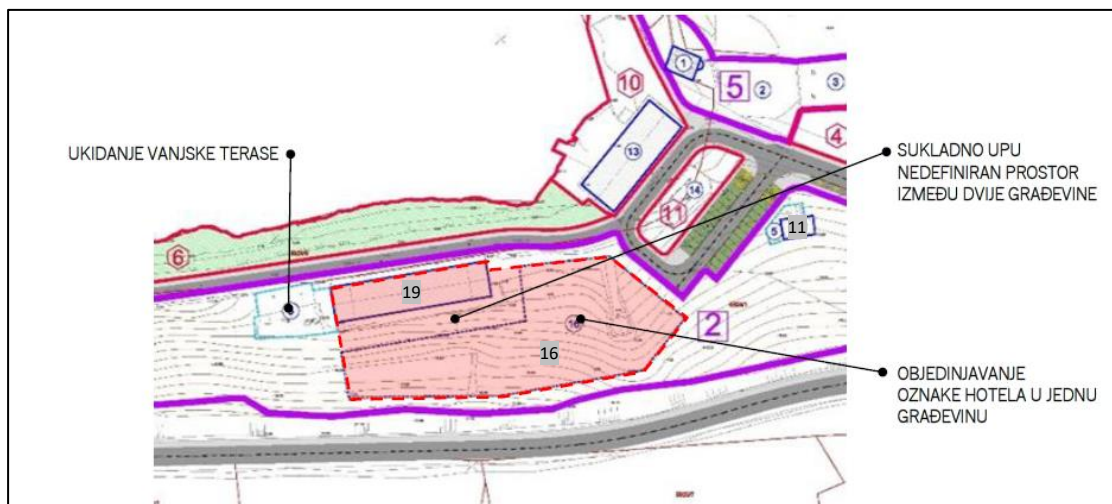


Slika 5. Izmjena prometnog rješenja planirane pristupne ceste i parkirališta (Kavurić 2021).

#### Povećanje tlocrtne površine novog hotela

Člankom 8. urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Češka vila definirano je da je prostorna cjelina 2 namijenjena za gradnju novog hotela (oznaka 16) s pratećim sadržajima ugostiteljstva, usluga, trgovine, zabave i rekreacije (Slika 6) (Mihotić et al. 2016). Nadalje, člankom 8 istog dokumenta prateći sadržaji poput pružanja usluga ugostiteljstva i/ili iznajmljivanja/prodaje opreme za rekreaciju se planiraju i u rekonstruiranoj građevini bivše vojne hale (oznaka 19), kao i u rekonstruiranoj građevini tradicijske gradnje (oznaka 11) (Slika 6) (Mihotić et al. 2016). Dakle, osnovni objekt hotela (oznaka 16), namijenjen je za pružanje usluga smještaja, prehrane i pića te drugih usluga turistima, dok su ostali objekti (oznake 11 i 19), namijenjeni za prateće usluge korisnicima zone (Mihotić et al. 2016). Nadalje, člankom 8 navodi se da se građevine koje se planiraju rekonstruirati zadržavaju u postojećoj tlocrtnoj izgrađenosti i volumenu, uz mogućnost dogradnje otvorene terase, a za građevinu novog hotela određena je površina unutar koje se hotel može graditi (Mihotić et al. 2016).

Prijedlogom izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja zone Češka vila (Slika 6), predviđa se objedinjavanje tlocrtne površine 16, namijenjene za gradnju novog hotela, sa tlocrtnom površinom 19 bivše vojne hale namijenjene za prateće sadržaje u jednu tlocrtnu površinu građevine budućeg hotela (Kavurić 2021). Predložene izmjene argumentirane su jednostavnijom provedbom plana i postizanjem kvalitetnijih prostornih rješenja kojima će se podići nivo i kvaliteta usluge budućim gostima i posjetiteljima (Kavurić 2021).



Slika 6. Objedinjavanje tlocrtno površine namijenjene gradnji novog hotela, sa tlocrtnom površinom bivše vojne hale namijenjene pratećim sadržajima, u jednu tlocrtnu površinu građevine budućeg hotela (Kavurić 2021).

- **TKO SU VLASNICI ZEMLJIŠTA?**

Javna plaže Grandovac (5931/65, 5924/10, 5315/23), stjenovita plaža u obalnom dijelu poluotoka Sv. Jurja (5931/64) i stjenovita plaža u obalnom pojasu iz smjera Kuta prema poluotoku Sv. Jurja (5924/9) su pomorsko dobro (Katastar 2022). Katastarske čestice 5931/63 i 5931/66 na poluotoku Sv. Juraj su u vlasništvu Philip Vermeulen d.o.o. (Katastar 2022). Preostale katastarske čestice u zoni Češka vila (5924/1, 5924/14, 5924/15, 5924/16, 5924/17), su u suvlasničkom vlasništvu Republika Hrvatske i Philip Vermeulen d.o.o. (Katastar 2022).

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

Investitori izrade izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja zone Češka vila je Philip Vermeulen d.o.o. (Grad Vis 2021). Navedena firma u vlasništvu je Philipa Vermeulena, vlasnika bivšeg pogona Jugoplastike u gradu Visu i bivše tvornice Neptun u gradu Komiži.

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

Osnovni razlog prijedloga izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja zone Češka vila T1, je značajno povećanje smještajnih kapaciteta zone od 100 na 160 ležaja. Uzimajući u obzir trenutne hotelske kapacitete otoka Visa (Hotel Issa, Hotel Biševo i Hotel Tamaris), kao i najavljeno rušenje hotela Biševo i gradnju novog hotela kapaciteta 700 ležajeva, te rekonstrukciju Hotela Issa, povećanje smještajnih kapaciteta u novoj hotelskoj infrastrukturi zone Češka vila može značajno utjecati na mogućnost iznajmljivanja apartmana lokalnog stanovništva. Ekonomski gubitak lokalnog stanovništva zbog otežanog iznajmljivanja



apartmana vjerojatno će biti primjetan. Nadalje, kako bi se ostvarilo navedeno povećanje kapaciteta zone, predlaže se gradnja većeg broja vila, sa inicijalno predviđene 3 na 9 vila. Posljedično, povećava se stupanj izgrađenosti zone, a time se otežava pronalaženje i provedba adekvatnih prostornih rješenja u skladu sa smjernicama konzervatorskog elaborata (*Mardešić 2015*). Zahtjevom za objedinjavanje tlocrtne površine novog hotela sa tom objekta bivše vojne hale (predviđene za namjene pratećih turističkih sadržaja), namjeravaju se povećavati gabariti budućeg hotela, što je u suprotnosti sa uvjetima definiranim važećim urbanističkim planom zone Češka Vila (*Mihotić et al. 2016*). Povećanjem ukupnih smještajnih kapaciteta zone povećavaju se i gabariti potrebnih parkirališta, tj. broj parkirnih mjesta (*Grad Vis 2017*). Time inicijalno predviđena rješenja i lokacije parkirališta postaju neadekvatna. Iz tog razloga investitor predlaže novu lokaciju parkirališta koja je u kontekstu javne funkcije zone nepovoljnija u usporedbi sa inicijalnim prijedlogom. Posebno je istaknuti i problematiku potrošnje vode iz vodovodne mreže otoka Visa, koju treba sagledati u kontekstu povećanja kapaciteta i prateće infrastrukture poput gradnje većeg broja bazena. Povećani kapaciteti crpljenja i potrošnje vode mogu prouzrokovati redukcije opskrbe vodom tijekom ljetnih mjeseci.

Razvoj grada Visa je posljednjih godina gotovo isključivo zasnovan na turizmu, pri čemu se gotovo u potpunosti zanemaruju preostale gospodarske grane, uključujući i tradicionalne djelatnosti otočkog stanovništva poput ribarstva i poljoprivrede. Zona Češka vila mogla je poslužiti za cijeli niz funkcija u domeni održivog razvoja poljoprivrede i ribarstva (npr. poput botaničkog vrsta, jedriličarskog i ronilačkog kluba i sl.), a da se istim ne dovede u pitanje uređenje zone Češka vila u namjene održivog turizma. Uzimajući u obzir probleme turizma sa kojima se grad Vis suočava, poput masovnog turizma i posljedično kontinuiranog opadanja kvalitete života stanovnika otoka, osobito mladih, eventualne izmjene prostornog plana uređenja mogle su biti usmjerene upotrebi zone za svrhe održivog razvoja turizma, te održivih društvenih i gospodarskih namjena, a ne za pogodovanje investitorskom urbanizmu i omogućavanju razvoja elitnog turizma. Usmjerenost Grada Visa prema razvoju elitnog turizma doprinijeti će snižavanju kvalitete života i daljnjoj depopulaciji otoka, kao što se već dogodilo na brojnim Hrvatskim otocima. Naime, efekti poput istiskivanja i pražnjenja lokalnog stanovništva su karakteristike gradova koji su svojim povijesnim i kulturnim modelom i identitetom razvoja bili fokusi elitnih turističkih odredišta (*Ljubičić 2016*).

Objekti i sadržaji zone Češka vila: objekt Češke vile (srušeno), crkva Sv. Jurja, javna plaža Grandovac, englesko spomen groblje, potkop bivše vojne namjene, objekti tradicijske arhitekture (dijelom srušeno), kao i zelene šumom prekrivene površine (dijelom uklonjeno), definiraju zonu Češka vila jednim od najvrjednijih resursa grada Visa. Stajalište udruge Pomalo je da je odluka vlade o prodaji zemljišta u zoni Češka vila ishitrena i dugoročno štetna. Odlukom Vlade da o budućnosti zone Češka vila odlučuju tijela lokalne samouprave, počinjena je dugoročna šteta što je vidljivo iz razine devastacije zone do sada provedenim građevinskim zahvatima. Uzimajući u obzir visokovrijedno ambijentalno područje zone Češka vila, te predviđene namjene prostornih cjelina zone, zonu Češka vila lakše je bilo privesti svrsishodnoj namjeni da je nekadašnji vlasnik zemljišta zone RH ustrajao u namjeri davanja objekta Češke vile u koncesiju. Prodajom zemljišta u zoni Češka vila pogodovalo je nepoštivanju općih mjera zaštite prostora i njegovih krajobraznih vrijednosti, mjera zaštite pojedinih građevina koje ga obilježavaju, te smjernica za planske odredbe urbanističkog

plana uređenja kojima se ambijent Češke vile nastoji što bolje očuvati (*Mardešić 2015, Mihotić et al. 2016*).

Arhitektonska rješenja predloženih izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja zone Češka vila (*Kavurić 2021*), karakterizira stihijski pristup, bez odgovarajućih ambijentalnih analiza i osmišljavanja umjetničko vrijednih koncepata. Rezultat ovog pristupa su arhitektonska rješenja kojima se predviđa gradnja stereotipnog hotela i turističkog naselja neprilagođenog kulturnom i prirodnom krajoliku. Zbog niske ambijentalna vrijednost cijelog projekta, kao i činjenice da će dobar dio zelenila biti uništen ili zamijenjen gradnjom, smanjiti će se kvaliteta vizure čitave zone. Dugoročna posljedica provedenih građevinskih zahvata, kao i izmjena i dopuna prostornog plana zone Češka vila je smanjenje vrijednosti čitave zone, kao i dugoročno opadanje kvalitete života otočana.

Vila Topić je sagrađena je na prelazu 19. u 20. stoljeće na mjestu nekadašnje vojne hale (*Pavić 2017*). 1930-tih godina dogradnjom kata ili bolje reći uređenjem potkrovlja, napravljen je Masarykov dom, na otoku poznatiji kao Češka vila. Člankom 25. važećeg urbanističkog plana uređenja zone Češka vila, koji se odnosi na mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti, definirano je Vilu Topić obnoviti u postojećim gabaritima uz poštivanje izvornih materijala i boja (*Mihotić et al. 2016*). Nadalje, Člankom 25. definirano je sve tradicijske gradnje iz 19. i početka 20. stoljeća, kako na poluotočju, tako i na obali prema Kutu potrebno je obnoviti u skladu s obilježjima tradicijske Viške arhitekture, uz upotrebu tradicijskih materijala (*Mihotić et al. 2016*). Usprkos navedenoj regulativi objekt Češke vile srušen je do temelja (*Slika 7*).



*Slika 7.* Lokacija objekta Češka vila srušenog do temelja nedavnim građevinskim radovima, stanje 23.02.2022.

Članakom 8. važećeg urbanističkog plana uređenja za prostornu cjelinu 2 zone Češka vila definirano je: U oblikovanju prostora valorizirati i uvažavati mikroreljef lokacije, uz zadržavanje kvalitetnog visokog raslinja i nadopunu sadnjom autohtonih vrsta, u uređenju okoliša koristiti prirodne materijale ili kombinaciju materijala. Planirani hotel se preporuča rješavati kaskadno, uvažavajući konfiguraciju terena i iznimnu izloženost zahvata vizurama s mora i s druge kopnene strane Viške uvale, uz izvedbu horizontalnih poteza jerula sa zelenilom na terasama etaža, kako bi se ostvario dojam nove gradnje uklopljene i utopljene u pejzaž (Mihotić et al. 2016). Nažalost, budući da je na značajnom dijelu prostorne cjeline 2 proveden iskop stijenskog materijala na način poravnavanja terena na nivo obalne prometnice iz smjera Kuta, provedenim građevinskim radovima u potpunosti su zanemarene karakteristike mikro-reljefa lokacije i kaskadna konfiguracija terena (Slika 8).



Slika 8. Provedeni građevinski radovi iskopa u sklopu prostorne cjeline 2 zone Češka vila, stanje 24.12.2021.

Provedenim građevinskim radovima sa područja prostorne cjeline 2 uklonjena je većina visokog raslinja kvalitetne borove šume bez valorizacije, pri čemu je devastiran prirodni teren. Usprkos preporukama konzervatorskog elaborata da je sve tradicijske gradnje iz 19. i početka 20. stoljeća, kako na poluotočiću, tako i na obali prema Kutu potrebno obnoviti u skladu s obilježjima tradicijske viške arhitekture, uz upotrebu tradicijskih materijala (Mardešić 2015), objekti tradicijske gradnje na području prostorne cjeline 2 uklonjeni su sa predmetnog područja. Provedenim građevinskim zahvatima zanemarene su smjernice konzervatorskog elaborata i uvjetni gradnje definirani važećim urbanističkim planom uređenja zone Češka vila (Mardešić 2015, Mihotić et al. 2016).

Poluotočić sv. Jurja s nenametljivom arhitekturom crkvice i memorijalnog groblja te vilom Topić kao prostornim akcentom, plažom Grandovac, te zelenim neizgrađenim pojasom uz

more prema Kutu prepoznatljivi su dio slike Viškog zaljeva te valorizirani visoko vrijednim ambijentalnim područjem (*Mardešić 2015*). Upravo iz tog razloga konzervatorskim elaboratom zone Češka vila predloženo je očuvati i zaštititi krajolik zone kao temeljnu vrijednost prostora nastalu funkcionalnom povezanošću arhitektonske baštine i prirodnih osobitosti (*Mardešić 2015*). Nadalje, radi se o prostoru koji karakteriziraju šetnica, prirodne i uređene plaže, ugodna mikroklima i značajna količina sunčeve svjetlosti krajem dana. Iz tog razloga ovaj prostor karakterizira visoka posjećenost lokalnog stanovništva, posebice djece i mladih, i to tijekom cijele godine.

Konzervatorskim elaboratom zone Češka vila predloženo je poluotočić Sv. Jurja zadržati kao šumu, neizgrađen prostor uz obnovu i novu namjenu nekadašnjih artiljerijskih položaja i puteva (*Mardešić 2015*). U skladu sa preporukom konzervatora, područje poluotoka Sv. Jurja moglo se obnoviti u formi gradskog parka - tematskog botaničkog vrta, sa obalnom šetnicom, mrežom pješačkih staza i zelenih površina (*Mihotić et al. 2016*). U toj namjeni poluotok Sv. Jurja je bio nekad, na što ukazuju preostale biljke na poluotoku. Uređenjem područja poluotoka Sv. Jurja pod nasadom alepskog bora u gradski park sa tematskim botaničkim vrtom i obalnom šetnicom, očuvala bi se pretežito zelena slika kompleksa, kvalitetnih stabala i zelenih površina (*Mihotić et al. 2016*). Područje poluotoka Sv. Jurja prekriveno nasadima Alepskog bora koji karakterizira ugodna mikroklima u ljetnim mjesecima, česta je destinacija posjetitelja i otočana, posebice djece tijekom ljetnih mjeseci. Ipak, lokaciji nedostaju sadržaji kojima bi grad Vis trebao popratiti interes građana. Posljednjih godina, gradu Visu nedostaju prostori na otvorenom prilagođeni najnižim uzrastima stanovnika. Prilagođavanjem prostora mlađem uzrastu stanovnika, primjerice uređenjem igraonice i dječjeg igrališta, zasigurno bi se podigla kvaliteta života stanovnika grada.

Konzervatorskim elaboratom zone Češka vila predloženo je Vilu Topić obnoviti u postojećim gabaritima uz poštivanje izvornih materijala i boja. Nažalost objekt Češke vile srušen je do temelja nedavnim građevinskim radovima (*Slika 7*). U skladu sa uređenjem okoliša Češke vile u gradski park- tematski botanički vrt, neke od prostorija Češke vile mogle su se koristiti za namjene uređenja i održavanja botaničkog vrta. Nadalje, Konzervatorskim elaboratom zone Češka vila definirano je da je uz začelje vile je moguće izvesti dogradnju, gabaritima podređenu volumenu osnovne povijesne građevine i skrivenu od pogleda s mora (*Mardešić 2015*). Nadalje, mogućnost adaptacije i dogradnje Češke vile definirana je i urbanističkim planom uređenja zone (*Mihotić et al. 2016*). U skladu sa navedenom dokumentacijom, mogućnost dogradnje postojećeg objekta Češke vile mogla je biti korištena za dogradnju i uređenje zimskog vrta. Nadalje, objekt Češke vile bio je poprilično udaljen od preostalih naseljenih dijelova grada, a time i prikladan za organizaciju kulturnih aktivnosti poput koncerata u prostorijama nekadašnjeg objekta.

U neposrednoj blizini nekadašnje Češke vile nalazi se hala jedriličarskog kluba, kojoj je postojeća namjena spremanje jedriličarske opreme. Konzervatorskim elaboratom zone, predlaže se zadržati postojeći ili rekonstruirati jedriličarski klub i uz njega vezanu lučicu kao javni prostor (*Mardešić 2015*). U skladu sa navedenim, dio prostornih kapaciteta objekta Češke vile mogao je biti dan na korištenje jedriličarskom klubu, za svrhe smještaja uprave jedriličarskog kluba, kao i za održavanje javnih događaja u organizaciji kluba. Objekt

jedriličarskog kluba trebalo je nastaviti koristiti za potrebe jedriličarskog kluba, i to za smještaj plovila, pri čemu se za istu namjenu mogla ostvariti suradnja sa lokalnim ribarima koji gravitiraju Lučici, te i njihova plovila spremati i održavati u hali kluba.

Od objekata tradicijske gradnje posebnu važnost ima crkva Sv. Jurja, koja je sagrađena na lokaciji ostataka najstarijeg poznatog sakralnog objekta na otoku Visu. Zbog svog značaja, u registru kulturnih dobara Crkva Sv. Jurja kategorizirana je nepokretnim kulturnim dobrom - sakralna graditeljska baština (*Registar kulturnih dobara 2022*). Prema preporukama konzervatorskog elaborata, Sakralnu i memorijalnu baštinu – crkvicu sv. Jurja i memorijalno englesko groblje potrebno je štititi od nove izgradnje (prilaza, ceste, parkirališta) i sadržaja visokim zelenilom. Prostor sakralne i memorijalne baštine mora biti javno dostupan (*Mardešić 2015*). Preporukama konzervatorskog elaborata sve tradicijske gradnje iz 19. i početka 20. stoljeća, kako na poluotočiću, tako i na obali prema Kutu potrebno je obnoviti u skladu s obilježjima tradicijske viške arhitekture, uz upotrebu tradicijskih materijala (*Mardešić 2015*). Nažalost, objekti tradicijske gradnje u sklopu prostorne jedinice 2, u potpunosti su uklonjeni nedavnim građevinskim radovima. Od preostale tradicijske gradnje, posebno je značajan razrušeni objekt tradicijske gradnje uz more, koji je prikladan za prenamjenu u npr. ronilački klub. Pozicija ovog objekta uz more, mogućnost organizacije veza, kao i neposredna blizina interesantnih lokacija za ronjenje, čine ovaj prostor vrlo prilagodljivim za predloženu namjenu. Time bi u kontekstu održivog razvoja ribarstva, zona Češka vila uz djelatnosti jedriličarskog kluba uključivala i djelatnosti ronilačkog kluba.

Plaža Grandovac nekada je bila prepoznatljiva lokacija okupljanja mladih i održavanja koncerata na otvorenom. Stajalište udruge Pomalo je da plažu Grandovac treba i ubuduće koristiti za istu svrhu, tj. nastaviti koristiti za organizaciju i provedbu raznih oblika kulturnih djelatnosti. Razradom i organizacijom prikladnih kulturnih sadržaja plaže mogla se podići kvaliteta kulturne i turističke ponude grada tijekom cijele godine. U skladu sa navedenom namjenom javne plaže Grandovac, bivši vojni potkop mogao se urediti u prostore interaktivne galerije suvremene umjetnosti i dati na korištenje mladima. Hodnici i prostorije potkopa prikladni su za prenamjenu u izložbene prostore umjetničkih radova i instalacija. Zbog odlične akustike, prostori potkopa prigodni su za održavanje koncerata, interaktivnih izložbi zvuka, a jedna prostorija može se koristiti i za muzičke probe. Nadalje, prostori potkopa mogli su uključivati stalnu tematsku izložbu o nekadašnjoj funkciji potkopa. Pri definiranju novih namjena potkopa treba izbjegavati muzejski pristup i inzistirati na interaktivnosti prostora.

Osnovne djelatnosti stanovnika Visa su ribarstvo, poljoprivreda i turizam. U skladu sa time, pri definiranju uređenja zone Češka vila trebalo je voditi računa o prenamjeni postojeće infrastrukture za održive djelatnosti ribarstva i poljoprivrede, te održivog turizma. Predložene namjene prostora zone Češka vila obogatila bi društvenu i turističku ponudu grada Visa, a na taj bi način stanovnicima grada bili ponuđeni sadržaji interesantni za posjet tijekom cijele godine. Ipak, budući da se zona Češke vile u danoj situaciji postojećim planom i izmjenama predviđa za namjene elitnog turizma, javna namjena infrastrukture poput nekadašnjeg objekta Češke vile, jedriličarskog kluba, lučice i javne plaže Grandovac, onemogućena je ili otežana zbog različitih interesa investitora i otočana. Iz navedenog, jasno

je da predložene izmjene i dopune prostornog plana uređenja grada Visa nisu dugoročno kvalitetna rješenje za Vis, niti je u skladu sa održivim razvojem grada Visa.

- **KADA JE PREDVIĐENA JAVNA RASPRAVA?**

Na upit Gradu Visu od 22.02.2022. godine: Kada je predviđen početak javne rasprave o izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja za zonu Češka vila?; do današnjeg dana udruga Pomalo nije dobila odgovor.

- **KAKO REAGIRATI U NOVONASTALOJ SITUACIJI?**

**ZA ZONU ČEŠKA VILA: RUŠENJE ČEŠKE VILE I GRADNJA NOVE TURISTIČKE INFRASTRUKTURE S CILJEM RAZVOJA ELITNOG TURIZMA NIJE RJEŠENJE.**

**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, lokalne zajednice trebaju razvijati i preostale strateške grane gospodarstva, poput održivog ribarstva i poljoprivrede. Time se održivi turizam javlja kao rezultat preostalih održivih djelatnosti. Drugim riječima, razvijati turističku ponudu zasnovanu na osnovi da turisti dolaze na Vis kako bi se upoznali sa održivim načinom života lokalnih zajednica.

**-Izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja zone Češka vila, grad Vis, a time i otok Vis, dobiva mogućnost za razvoj elitnog turizma.** Budući da je prvenstveno uvjetovan ekonomskim faktorom odlučivanja, elitni turizam je forma turizma sa dugoročno nepovoljnim posljedicama za grad Komižu. Usmjerenost Grada Komiže prema razvoju elitnog turizma doprinijeti će snižavanju kvalitete života i daljnjoj depopulaciji otoka. Naime, efekti poput istiskivanja i pražnjenja lokalnog stanovništva su karakteristike gradova koji su svojim povijesnim i kulturnim modelom i identitetom razvoja bili fokusi elitnih turističkih odredišta (*Ljubičić 2016*).

**- Stajalište udruge Pomalo je da je turistički razvoj predmetnog područja prihvatljiv u kontekstu održivog razvoja turizma, te održivih društvenih i gospodarskih namjena.** Održivi turizam možemo definirati kao: turizam koji u potpunosti uzima u obzir trenutne i buduće gospodarske, društvene i okolišne učinke, brine se o potrebama posjetitelja, sektora, okoliša i destinacije (*Održivi turizam Hrvatska*). Osnovne smjernice održivog razvoja turizma su:

- Optimalno iskoristiti okolišne resurse koji su ključni element turističkog razvoja, zadržavajući bitne ekološke procese i pomažući u zaštiti prirodne baštine i bioraznolikosti.
- Poštivati društveno-kulturnu autentičnost destinacije, očuvati njihovo izgrađeno i živo kulturno nasljeđe i tradicijske vrijednosti, te doprinositi međukulturalnom razumijevanju i toleranciji.

- Osigurati da su gospodarske aktivnosti održive i dugoročne, te da donose društvenu i gospodarsku korist svim dionicima uz pravičnu raspodjelu, između ostaloga stabilnost zaposlenja, mogućnosti zarade društvenih usluga zajednici, pomažući uklanjanju siromaštva (*Održivi turizam Hrvatska*).

**-Stajalište udruge Pomalo je da arhitektonska rješenja predloženih izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja zone Češka vila (Kavurić 2021), karakterizira stihijski pristup, bez odgovarajućih ambijentalnih analiza i osmišljavanja umjetničko vrijednih koncepata.**

Rezultat ovog pristupa su arhitektonska rješenja kojima se predviđa gradnja stereotipnog hotela i turističkog naselja neprilagođenog kulturnom i prirodnom krajoliku. Zbog niske ambijentalna vrijednost cijelog projekta, kao i činjenice da će dobar dio zelenila biti uništeno ili zamijenjeno gradnjom, smanjiti će se kvaliteta vizure čitave zone. Dugoročna posljedica provedenih građevinskih zahvata, kao i izmjena i dopuna prostornog plana zone Češka vila je uz smanjenje vrijednosti čitave zone, dugoročno opadanje kvalitete života otočana.

**-Provednim građevinskim radovima zanemarene su smjernice konzervatorskog elaborata i uvjetni gradnje definirani važećim urbanističkim planom uređenja zone Češka vila**

(*Mardešić 2015, Mihotić et al. 2016*). Iako je konzervatorskim elaboratom i važećim urbanističkim planom zone Češka vila definirano da se Češka vila mora obnoviti u postojećim gabaritima uz poštivanje izvornih materijala i boja, objekt je srušen do temelja (*Slika 7*).

Budući da je na značajnom dijelu prostorne cjeline 2 proveden iskop stijenskog materijala na način poravnavanja terena na nivo obalne prometnice iz smjera Kuta, provedenim građevinskim radovima u potpunosti su zanemare karakteristike mikro-reljefa lokacije i kaskadna konfiguracija terena. Nadalje, provedenim građevinskim radovima uklonjeno je svo visoko raslinje kvalitetne borove šume bez valorizacije, pri čemu je devastiran prirodni teren. Usprkos preporukama konzervatorskog elaborata da je sve tradicijske gradnje potrebno obnoviti u skladu s obilježjima tradicijske viške arhitekture, uz upotrebu tradicijskih materijala (*Mardešić 2015*), objekti tradicijske gradnje na području prostorne cjeline 2 uklonjeni su sa predmetnog područja.

**-Trenutna situacija zahtjeva provedbu aktivnosti koje mogu pomoći zaustavljanju negativnog trenda prenamjene prostora od općeg interesa lokalne zajednice u komercijalne svrhe ili njihovu devastaciju.**

Poluotočić sv. Jurja s nenametljivom arhitekturom crkvice i memorijalnog groblja te vilom Topić kao prostornim akcentom, javnom plažom Grandovac, te zelenim neizgrađenim pojasom uz more prema Kutu bili su prepoznatljivi dio slike Viškog zaljeva te valorizirani visoko vrijednim ambijentalnim područjem (*Mardešić 2015*). Nadalje, radi se o prostoru koji karakteriziraju šetnica, prirodne i uređene plaže, ugodna mikroklima i značajna količina sunčeve svjetlosti krajem dana. Iz tog razloga ovaj prostor karakterizira visoka posjećenost lokalnog stanovništva, posebice djece i mladih, tijekom cijele godine. Iz tog razloga konzervatorskim elaboratom zone Češka vila predloženo je očuvati i zaštititi krajolik zone kao temeljnu vrijednost prostora nastalu funkcionalnom povezanošću arhitektonske baštine i prirodnih osobitosti (*Mardešić 2015*).

**-Površine javne, društvene i sportsko rekreacijske namjene u sklopu zone Češka vila potrebno je koristiti za organizaciju i provedbu raznih oblika društvenih, sportskih i kulturnih aktivnosti, ne gubeći iz vida značaj javne namjene objekata i područja.** Navedeno

se prije svega odnosi na javnu plažu Grandovac, objekt jedriličarskog kluba, uređenu plažu Lučice ispred jedriličarskog kluba, ali i na preostala područja pomorskog dobra i pripadajućih zelenih površina u sastavu zone Češka vila. Primjerice, javna plaža Grandovac, nekada je bila prepoznatljiva lokacija okupljanja mladih i održavanja koncerata na otvorenom. Stajalište udruge Pomalo je da plažu Grandovac treba nastaviti koristiti za organizaciju i provedbu raznih oblika kulturnih djelatnosti. Nadalje, posljednjih godina gradu Visu nedostaju prostori na otvorenom prilagođeni najnižim uzrastima stanovnika. Prilagođavanjem prostora mlađem uzrastu stanovnika, primjerice uređenjem igraonice i dječjeg igrališta, podigla bi se kvaliteta života stanovnika grada.

**-Osnovne djelatnosti stanovnika Visa su ribarstvo, poljoprivreda i turizam. U skladu sa time, pri definiranju uređenja zone Češka vila trebalo je voditi računa o prenamjeni postojeće infrastrukture za održive djelatnosti ribarstva i poljoprivrede, te održivog turizma.** Predložene namjene prostora zone Češka vila obogatile bi društvenu i turističku ponudu grada Visa, a na taj bi način stanovnicima grada bili ponuđeni sadržaji interesantni za posjet tijekom cijele godine. Time bi se umanjila opasnost koja proizlazi iz činjenice da je grad Vis gotovo isključivo orijentiran turizmu, afirmirala bi se tradicionalna znanja i vještine lokalnog gospodarstva, a time i stabilnost cjelovite destinacijske ponude i kvalitete življenja. *Ljubičić (2016).*

U Komiži 27.02.2021.

Udruga Pomalo



## LITERATURA

*Mardešić, A. (2015).* Konzervatorski elaborat za potrebe izrade UPU-a turističke zone Češka vila, *a+u d.o.o., Komiža.*

*Mihotić, T., Bojić, I., Barbarić, G., Vojnović, J., Tramontana A. & Runje, S. (2016).* Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko – turističke zone T1 „Češka vila“. *Geoprojekt d.d., Split.*

*Grad Vis (2017).* Pročišćeni tekst odredbi za provođenje i grafičkog dijela prostornog plana uređenja grada Visa. *Jedinstveni upravni odjel grada Visa.*

*Grad Vis (2021).* Obavijest o izradi izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja „Češka vila“. *Jedinstveni upravni odjel grada Visa.*

*Kavurić, T. (2021).* Prijedlog izmjena i dopuna UPU „Češka vila“. *Qubico d.o.o., Zagreb.*

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Državna geodetska uprava, web stranica, posjet 25.01.2022.

Registar kulturnih dobara Ministarstva kulture Republike Hrvatske, web stranica, posjet 25.01.2022.

*Geopark – Viški arhipelag*, web stranica, posjet 25.01.2022.

*Natura 2000*, web stranica, posjet 25.01.2022.

*Ljubičić Davor (2016).* Analiza održivog razvoja turističke destinacije. *Naše more* 63(1).

[<https://hrcak.srce.hr/154109>]

*Održivi turizam Hrvatska*, web stranica, posjet 11.02.2022.

[<http://www.odrzivi.turizam.hr/default.aspx?id=97>]

*Pavić, S. V. (2017).* Lijevo od kuta. Diplomski rad, *Fakultet Građevinarstva, Arhitekture i Geodezije Split.*