

POMALO

ODRŽIVI RAZVOJ OTOKA VISA



UDRUGA POMALO

IZVJEŠĆE O PREDVIĐENIM IZMJENAMA I DOPUNAMA PROSTORNE DOKUMENTACIJE - HOTEL BIŠEVO

Komiža 27.02.2022

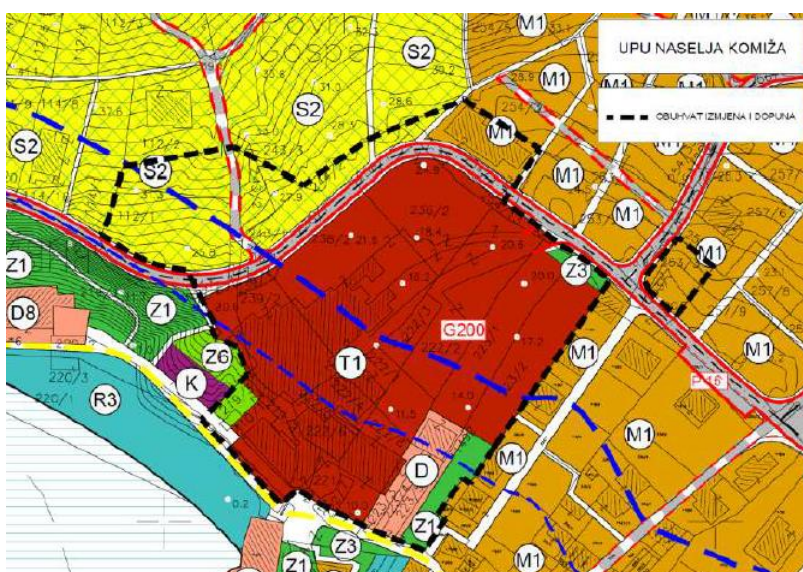
Sadržaj:

- **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 HOTEL BIŠEVO

• TRENUTNO STANJE?

Područje zahvaćeno izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja naselja Komiža, i s time u vezi izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Grada Komiže prikazano *Slikom 1*, obuhvaća područje izgrađenog hotela Biševo s parkiralištem i zelenim površinama, skladište hotela Biševo, meteorološku stanicu, objekt bivše zdravstvene stanice, zelene površine bivše zdravstvene stanice, kao i pripadajuća zemljišta u vlasništvu investitora iznad prometnice (*Grad Komiža 2021*). Izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja naselja Komiža obuhvaćena je i bivša tvornica za preradu ribe Mardešić (*Grad Komiža 2021*). Obuhvat područja zahvaćen izmjenama i dopunama prostorne dokumentacije iznosi cca. 1.7 ha. (*Grad Komiža 2021*).



Slika 1. Područje zahvaćeno izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja naselja Komiže, i s time u vezi izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Grada Komiže (*Grad Komiža 2021*).

• STUPANJ ZAŠTITE?

Područje zahvaćeno izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja naselja Komiža, i s time u vezi izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Grada Komiže (vidi *Sliku 1*) uključuje infrastrukturu i zemljišta javne i društvene namjene. To su objekt i područje bivše zdravstvene stanice javne i društvene namjene D (*1492, 223/3, 223/4, 223/5), zelene površine javnog parka Z1 (južni dio parcele 223/2, uz bivšu zdravstvenu stanicu), zelene površine uređenog odmorišta Z3 (sjeverni dio parcela 223/1 i 223/2, uz prometnicu, neuređeno), te zelene površine zaštitnog i pejzažnog prirodnog krajobraza Z6 (219/3, izgrađeno) (*Grad Komiža 2021, Katastar 2022*). Nadalje, područje obuhvaćeno izmjenama i dopunama prostorno planske dokumentacije uključuje i površine javnih puteva (djelomično parcele 7744 i 7764/1), kao i površine prometnice (parcele 239/1, 238/1, 236/1, i djelomično parcela 254/13) (*Grad Komiža 2021, Katastar 2022*).

Izmjenama i dopunama prostorno planske dokumentacije zahvaćena je i bivša tvornica za preradu ribe Mardešić javne i društvene namjene D6 (721/1, *10/2) (*Grad Komiža 2019, Grad Komiža 2021*). Prostornim planom uređenja grada Komiže, ruševna građevina nekadašnje tvornice Mardešić nalazi unutar zone A zaštićene cjeline i mora se obnoviti u zatečenim gabaritima u skladu s posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe (*Grad Komiža 2019*). Nadalje, prema važećem urbanističkom planu uređenja naselja Komiža bivša tvornica za preradu ribe namijenjena je visokom učilištu (znanstveno – istraživačkom centru s pratećim javnim i ugostiteljskim sadržajima) (*Grad Komiža 2021, Katastar 2022*).

U kontekstu mjera zaštite predmetnog područja treba navesti podmorsku arheološku zonu akvatorija otoka Visa, Biševa, Brusnika i Sveca, koja je u registru kulturnih dobara kategorizirana je kao nepokretno kulturno dobro – kulturno povijesna cjelina, Oznaka: Z-6496 (*Registar kulturnih dobara 2022*).

Područje zahvaćeno izmjenama i dopunama prostorno planske dokumentacije, dio je otoka Visa, koji je kao i cjelokupni Viški arhipelag je prostor iznimne kulturne i prirodne vrijednosti uvršten u UNESCO-ovu svjetsku mrežu Geoparkova (*Geopark-Viški arhipelag*).

Područje zahvaćeno izmjenama i dopunama prostorno planske dokumentacije, dio je otoka Visa koji se nalazi se pod zaštitom Natura 2000 - Europske mreže područja važnih za očuvanje ugroženih vrsta i stanišnih tipova Europske unije. Konkretno, područje zahvaćeno izmjenama i dopunama prostorno planske dokumentacije zaštićeno je mjerom o zaštiti ptica HR1000039 (pučinski otoci) i mjerom o staništima HR2000942 (Otok Vis), a nalazi se i u neposrednoj blizini područja zaštićenog mjerom o staništima HR3000097 (Otok Vis-podmorje) (*Natura 2000*).

- **IZ ČEGA SE MIJENJA?**

Prostorno-planska dokumentacija na snazi za područje turističke zone hotela Biševo (T1), propisana je člankom 7. urbanističkog plana uređenja naselja Komiže, te člankom 63. prostornog plana uređenja Grada Komiže (*Grad Komiža 2015, Grad Komiža 2019, Grad Komiža 2021*). Postojeća turistička zona hotela Biševo (T1), obuhvaća cca 1,1 ha sa maksimalnim smještajnim kapacitetom od 400 ležajeva (*Grad Komiža 2015, Grad Komiža 2019*). Postojeći smještajni kapacitet koji iznosi 250 ležajeva i 5 apartmana, može se rekonstruirati samo u cilju povećanja kvalitete ponude u višu kategoriju hotela i pratećih sadržaja (*Grad Komiža 2019*). Moguće povećanje smještajnih kapaciteta iznosi 130 – 150 ležaja (*Grad Komiža 2019*). Postojeće građevine moguće je rekonstruirati zbog usklađivanja s posebnim propisima iz oblasti ugostiteljsko-turističke djelatnosti, te zamjenjivati stare novim građevinama ugostiteljsko-turističke namjene hoteli, s pratećim sadržajima i garažama (*Grad Komiža 2015*). Dio proširenja kapaciteta predviđa se u starijoj sporednoj građevini hotela (*Grad Komiža 2015*).

Smjernicama za uređenje zone omogućena je rekonstrukcija, te samo iznimno dogradnja postojećih građevina isključivo u funkciji poboljšanja uvjeta ugostiteljsko-turističke namjene, te rekonstrukcija u cilju povećanja kvalitete ponude i smještaja u kontekstu pratećih sadržaja

ŠTO SE PREDVIĐA?

Izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja naselja Komiža, i s time u vezi izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja grada Komiže predviđa se: povećanje kvalitete ugostiteljsko-turističke ponude, podizanje postojećih kapaciteta na viši standard, usklađenje sa važećim propisima vezano za kategorizaciju i standarde ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli, praćenje razvoja turističkih djelatnosti i trendova, te očuvanje lokalnih vrijednosti – kulturnog naslijeđa, autohtonog urbanog okvira i prirodnog ambijenta (*Grad Komiža 2021*).

Informacije o svrsi izmjena i dopuna prostorno planske dokumentacije objavljene na službenoj web stranici grada Komiže vrlo su štire (*Grad Komiža 2021*). Na osnovi javno dostupnih dokumenta na stranici grada Komiže razaznaju se osnovni razlozi i ciljevi prijedloga izmjena i dopuna prostorno planske dokumentacije predmetnog područja kako slijedi:

-Povećanje površine obuhvata zone turističko ugostiteljske namjene T1

Važeće odredbe za provođenje prostorno planske dokumentacije izmijenit će se na način da se poveća obuhvat postojeće zone turističko ugostiteljske namjene T1, sa cca 1.1 ha na cca 1.7 ha. Dakle, jedan od ciljeva predloženih izmjena i dopuna prostorno planske dokumentacije je omogućiti povećanje površine zone turističko ugostiteljske namjene T1. Navedeno povećanje obuhvata zone namjerava se provesti priključenjem zemljišta u vlasništvu investitora koje se nalazi u zonama S2- stanovanje u zelenilu (sa sjeverne strane postojeće prometnice), zoni M1- mješovite, pretežito stambene zone (meteorološka stanica), te manjih zona oznake Z1- javni park, Z3- uređeno odmorište i D – javna namjena (*Grad Komiža 2021*).

-Povećanje smještajnih kapaciteta zone turističko ugostiteljske namjene T1

Važeće odredbe za provođenje izmijenit će se na način da se omogući realizacija programa gradnje, posebno u pogledu omogućavanja realizacije planiranih kapaciteta od maksimalno 700 ležajeva u hotelu, turističkim apartmanima i vilama (*Grad Komiža 2021*). Dakle, jedan od ciljeva predloženih izmjena i dopuna prostorno planske dokumentacije je omogućiti povećanje ukupnih smještajnih kapaciteta na predmetnom području, sa trenutno maksimalno dopuštenih 400 na 700 ležaja. Navedeno povećanje smještajnih kapaciteta predviđa se provesti rušenjem cjelokupnog postojećeg hotela Biševo i realizacijom gradnje novog hotela, turističkih apartmana i vila, sa pratećim turističkim sadržajima (*Grad Komiža 2021*). U okviru obuhvata namjerava se realizirati i smještaj za djelatnike ugostiteljsko – turističke zone, te ostalih pratećih ugostiteljsko – turističkih sadržaja (*Grad Komiža 2021*).

-Izmjena namjene zone bivše tvornice za preradu ribe Mardešić

Za zonu bivše tvornice za preradu ribe oznake D6 – koja je prema važećem urbanističkom planu uređenja naselja Komiža namijenjena visokom učilištu (znanstveno – istraživačkom centru) s pratećim javnim i ugostiteljskim sadržajima, predviđeno je je korigirati namjenu na

način da se omogući realizacija različitih sadržaja javnih i kulturnih namjena, ugostiteljskih sadržaja i ostalih pratećih sadržaja kompatibilnih s ugostiteljsko-turističkom djelatnošću (*Grad Komiža 2021*). Dakle, jedan od ciljeva predloženih izmjena i dopuna prostornog planske dokumentacije je izmijeniti, tj. redefinirati namjenu zone bivše tvornice za preradu ribe Mardešić D6, na način da se postojeća javna i društvena namjena zone D6 (visoko učilište - znanstveno istraživački centar), redefinira u interesu Investitora, kako bi se u navedenoj zoni mogli realizirati ugostiteljski sadržaji i ostali prateći sadržaji kompatibilni s ugostiteljsko-turističkom djelatnošću.

-Izmjene prometne i ulične infrastrukture zone turističko ugostiteljske namjene T1

Uz izmjene i dopune prostorno planske dokumentacije kojima se predviđaju promjene namjene i granica zone, te načina i uvjeta gradnje, izmjenom i dopunom prostorno planske dokumentacije predviđaju se i promjene na prometnoj i uličnoj mreži poput promjena trase kolno-pješačke ulice, te ukidanje poprečne pješačke ulice (*Grad Komiža 2021*). Na osnovi dostupnih informacija o novim planskim rješenja po pitanju prometne infrastrukture, uz modifikacije trase kolno-pješačke ulice, te ukidanje poprečne pješačke ulice, razaznaje se i predviđena gradnja podzemne garaže (*Vruja - Festival bespravne gradnje i devastacije prirode 2022*).



Slika 3. Studija volumena nove infrastrukture zone turističko - ugostiteljske namjene T1 (Vruja - Festival bespravne gradnje i devastacije prirode 2022).

TKO SU VLASNICI ZEMLJIŠTA?

Vlasnik većine zemljišta u području obuhvata izmjena i dopuna prostorno- planske dokumentacije je firma Modra špilja d.d. Većinski vlasnik dionica firme Modra špilje d.d. je Mirovinski fond Privredne banke Zagreb- Croatia osiguranje (*Katastar 2022*). Uz firmu Modra

špilja d.d., vlasnik dijela zemljišta pod obuhvatom izmjena i dopuna prostorno planske dokumentacije je grad Komiža (*1492, 254/13, 236/1, 238/1, 239/1, 243/1) i zdravstvena stanica (223/1, 223/2, 223/3, 223/4, 223/5) (*Katastar 2022*).

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

Zajednička izrada izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja i s tim u vezi Izrada izmjena i dopuna prostornog plana uređenja inicirana je od strane Investitora i Grada Komiže (*Grad Komiža 2021*). Izrada urbanističkog plana uređenja i s tim u vezi Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja financira se iz sredstava Investitora (*Grad Komiža 2021*). Investitor izrada izmjena i dopuna planske dokumentacije je Modra špilja d.d. koja upravlja hotelom Biševo. Nositelj izrade izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja i izmjena i dopuna prostornog plana uređenja je Jedinostveni upravni odjel Grada Komiže, a izrađivač izmjena i dopuna predmetnih planova tvrtka URBOS d.o.o. iz Splita (*Grad Komiža 2021*).

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

Osnovni razlog prijedloga izmjena i dopuna prostornog plana zone Hotel Biševo T1, je značajno povećanje smještajnih kapaciteta zone sa 400 na 700 ležaja. Uzimajući u obzir trenutne hotelske kapacitete otoka Visa (Hotel Issa, Hotel Tamaris), kao i najavljenju gradnju novog hotela u zoni Češka vila kapaciteta 160 ležajeva, te rekonstrukciju Hotela Issa, povećanje smještajnih kapaciteta novom hotelskom infrastrukturom zone Hotel Biševo 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 rušenje postojećeg hotela Biševo i gradnja novog hotela, turističkih apartmana i vila (*Grad Komiža 2021*). Posljedično, predviđa se povećanje izgrađenosti zone, a time se umanjuju prirodne značajke predmetnog područja.

Posebno je važno istaknuti i problematiku potrošnje vode iz vodovodne mreže otoka Visa koju treba sagledati u kontekstu limitiranih vodoopskrbnih kapaciteta i povećanja turističkih kapaciteta i prateće infrastrukture. Povećani kapaciteti potrošnje vode mogu prouzrokovati redukcije opskrbe vodom tijekom ljetnih mjeseci.

Najavljenim promjenama temeljito se mijenjaju uvjeti gradnje i namjene definirane postojećom prostorno planskom dokumentacijom predmetnog područja na način da se umanjuje vrijednost zone u kontekstu javne i društvene namjene. Navedeno se prije svega odnosi na predviđene izmjene namjene zapuštenog objekta bivše tvornice za preradu ribe Mardešić, kao i zapuštenog objekta bivše zdravstvene stanice i pripadajućih zelenih površina.

Redefiniranjem namjene zone bivše tvornice za preradu ribe Mardešić, umanjuje se kvaliteta namjene zone u kontekstu javne i društvene svrhe. Potrebno je posebno naglasiti da se zona bivše tvornice za preradu ribe Mardešić oznake D6, nalazi unutar zone A zaštićene cjeline, te njena obnova podliježe posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe (*Grad Komiža*

2019). Ostaje nejasno, po kojim osnovama izuzev financijskog profita i trendova u turizmu, Investitor argumentira nužnost prenamjene zone u kontekstu postojeće razine turističke infrastrukture otoka Visa, te istovremeno dugogodišnjeg zanemarivanja infrastrukture namijenjene preostalim gospodarskim djelatnostima, kao i nedostatne infrastrukture javnog društvenog i obrazovnog karaktera.

Problematiku zapuštenih bivše zdravstvene stanice treba sagledati u kontekstu dugogodišnjih praksi kojima se prostori namijenjeni općem dobru lokalnih zajednica otoka Visa učestalo rasprodaju i prenamijenjuju, a često i neadekvatno obnavljaju ili prepuštaju propadanju. Posljedično, onemogućuje se i provedba aktivnosti koje mogu pomoći zaustavljanju negativnog trenda prenamjene prostora od općeg interesa lokalne zajednice u komercijalne svrhe ili njihove devastacije.

Iako se pri argumentaciji za izradu i donošenje izmjena i dopuna postojeće prostorno - planske dokumentacije navodi da će se način i uvjeti gradnje uskladiti s vrijednostima kulturnog krajobraza naselja Komiže (*Grad Komiža 2021*), temeljita izmjena i redefiniranje uvjeta gradnje postojeće turističko ugostiteljske zone, kao i dostupne informacije o novoplaniranoj gradnji buduće zone upućuju na moguće zanemarivanje vrijednosti kulturnog i prirodnog krajobraza grada Komiže (vidi *Sliku 4*) (*Vruja - Festival bespravne gradnje i devastacije prirode 2022*).

Područje pod utjecajem izmjena i dopuna prostorno planske dokumentacije zaštićeno je područje Europske mreže Natura 2000 (*Natura 2000*). Od 9 javnopravnih tijela od kojih je Grad Komiža 12.07.2021. godine zatražio mišljenje o potrebi izrade strateške procjene utjecaja na okoliš, očitovale su se 4 tijela, i to na način da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš (*Splitsko - Dalmatinska Županija 2021b*). Nadalje, po istome pitanju 27.07.2021. godine očitovale se i Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja RH zaključujući da se može isključiti mogućnost značajnijih negativnih utjecaja na cjelovitost i ciljeve očuvanja područja ekološke mreže, te da nije potrebno provesti glavnu ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu (*Splitsko - Dalmatinska Županija 2021a*). Ipak, pri procjeni Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja RH o mogućnosti značajnijih negativnih utjecaja na cjelovitost i ciljeve očuvanja područja ekološke mreže uzete su u obzir samo dvije mjere zaštite, i to: mjera o zaštiti ptica HR1000039 (pučinski otoci) i mjera o staništima HR2000942 (Otok Vis), dok je mjera o staništima HR3000097 (Otok Vis-podmorje) zanemarena (*Splitsko - Dalmatinska Županija (2021a)*). Budući da se područje zahvaćeno izmjenama prostorno planske dokumentacije nalazi u neposrednoj blizini područja zaštićenog mjerom o staništima HR3000097 (Otok Vis-podmorje), izostanak sveobuhvatne studije utjecaja na okoliš može se negativno odraziti na prirodne i kulturne značajke predmetnog područja i grada Komiže u cjelini.

Postojeći hotel Biševo funkcionalna je turističko - ugostiteljska infrastruktura koja se svojim arhitektonskim rješenjima vrlo dobro uklapa u vizure i kulturne osobitosti grada Komiže. Posebice treba istaknuti vrijednosti i vizualni značaj uređenog vrta u blizini postojećeg hotela Biševo i bivše zdravstvene stanice. Nepovoljna situacija hotela Biševo, kao i najveći nedostaci hotela proizlaze iz činjenice dugogodišnjeg neodržavanja, te loših strateških procjena uprave hotela. Među loše strateške procjene sa stanovišta održivog razvoja grada Komiže i otoka

Visa, ubrajaju se i tendencije rušenja postojećeg hotela i gradnje nove turističko ugostiteljske infrastrukture koju karakterizira razvoj elitnog turizma.

Razvoj grada Komiže 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. Uzimajući u obzir probleme turizma sa kojima se grad Komiža suočava, poput masovnog turizma i posljedično kontinuiranog opadanja kvalitete života stanovnika otoka, 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 omogućavanje razvoja elitnog turizma. Usmjerenost Grada Komiže 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*).

Osnovne djelatnosti stanovnika Visa su ribarstvo, poljoprivreda i turizam. U skladu sa time, pri definiranju uređenja zone hotela Biševo trebalo je voditi računa o namjeni postojeće infrastrukture za održive djelatnosti ribarstva, poljoprivrede i turizma. Bivša tvornica za preradu ribe Mardešić prepoznatljiva je lokacija okupljanja mladih tijekom ljetnih mjeseci. Stajalište udruge Pomalo je da objekt treba nastaviti koristiti za organizaciju i provedbu raznih oblika sportskih i kulturnih aktivnosti, ne gubeći iz vida značaj javne i društvene namjene objekta. Srednjeročno, potrebno je poduzeti osnovne mjere zaštite objekta u skladu sa posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe, te razraditi aktivnosti obrazovnog karaktera primjerene mladima (primjerice organizacija gradskog aquariuma). Razrada namjene objekta visokom učilištu (znanstveno – istraživačkom centru) u skladu sa važećem urbanističkom planom uređenja naselja Komiža moguća je tek u kontekstu dugoročnih planova. Sličan zaključak vrijedi i u pogledu bivše zdravstvene stanice javne i društvene namjene. Posebnu pozornost potrebno je posvetiti upravo zadržavanju javne i društvene namjene objekta, kao i uređenju zelenih površina uz bivšu zdravstvenu stanicu (arboretum, javni park). Zbog blizine bivše tvornice za preradu ribe, trebalo bi razmotriti da se i bivša zdravstvena stanica sa pripadajućim uređenim vrtom dugoročno također namjeni za svrhe visokog učilišta (znanstveno – istraživačkog centra). U postojećoj fazi, razradom i organizacijom prikladnih kulturnih, edukativnih i sportskih sadržaja u navedenim objektima mogla bi se podići kvaliteta kulturne i turističke ponude grada tijekom cijele godine. Predložene namjene prostora bivše tvornice za preradu ribe Mardešić i bivše zdravstvene stanice obogatile bi društvenu i turističku ponudu grada Komiže, a na taj bi način stanovnicima grada bili ponuđeni sadržaji interesantni za posjet tijekom cijele godine. Budući da se zona hotela Biševo u datoj situaciji predloženim izmjenama i dopunama prostorno planske dokumentacije predviđa za namjene elitnog turizma, javna i društvena namjena infrastrukture poput objekata bivše tvornice za preradu ribe Mardešić, bivše zdravstvene stanice sa pripadnim zelenim površinama onemogućena je ili otežana zbog različitih interesa investitora i otočana. Iz navedenog, jasno je da predložene izmjene i dopune prostorno planske dokumentacije, nisu dugoročno kvalitetna rješenje za Grad Komižu, niti su u skladu sa održivim razvojem Grada Komiže i otoka Visa.

- **KADA JE PREDVIĐENA JAVNA RASPRAVA?**

Prema informacijama dobivenim od Pročelnika grada Komiže, termin održavanja javne rasprave predviđa se krajem Travnja ili početkom Svibnja 2022. godine.

- **KAKO REAGIRATI U NOVONASTALOJ SITUACIJI?**

ZA ZONU HOTEL BIŠEVO: RUŠENJE HOTELA BIŠEVO I GRADNJA NOVE TURISTIČKE INFRASTRUKTURE S CILJEM RAZVOJA ELITNOG TURIZMA 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, 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 prostorno planske dokumentacije predmetnog područja, grad Komiža, 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 doprinostiti 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 je postojeći hotel Biševo funkcionalna turističko - ugostiteljska infrastruktura koja se svojim arhitektonskim rješenjima vrlo dobro uklapa u vizure i kulturne osobitosti grada Komiže. Nadalje, postojećom prostorno planskom dokumentacijom predmetnog područja uvjeti gradnje i namjene definirani su na zadovoljavajući način. Nepovoljna situacija hotela Biševo, kao i najveći nedostaci hotela proizlaze iz činjenice loših strateških procjena uprave hotela, te dugogodišnjeg neodržavanja. Među loše strateške procjene sa stanovišta održivog razvoja grada Komiže i otoka Visa, ubrajaju se i tendencije rušenja postojećeg hotela i gradnje nove turističko ugostiteljske infrastrukture koju karakterizira razvoj elitnog turizma.

-Trenutna situacija zahtjeva provedbu aktivnosti koje mogu pomoći zaustavljanju negativnog trenda prenamjene prostora od općeg interesa lokalne zajednice u komercijalne svrhe ili njihovu devastaciju. Naime, najavljenim promjenama temeljito se mijenjaju uvjeti gradnje i namjene definirane postojećom prostorno planskom dokumentacijom predmetnog područja na način da se umanjuje vrijednost zone u kontekstu javne i društvene namjene. Navedeno se prije svega odnosi na predviđene izmjene namjene zapuštenog objekta bivše tvornice za preradu ribe Mardešić, kao i zapuštenog objekta bivše zdravstvene stanice i pripadajućih zelenih površina.

- Objekt Bivše tvornica za preradu ribe Mardešić kao i bivšu zdravstvenu stanicu potrebno je koristiti za organizaciju i provedbu raznih oblika društvenih, sportskih i kulturnih aktivnosti, ne gubeći iz vida značaj javne namjene objekata. Srednjeročno, potrebno je poduzeti osnovne mjere zaštite objekata, te razraditi aktivnosti kulturnog, edukativnog i sportskog karaktera primjerene mladima. Posebnu pozornost potrebno je posvetiti uređenju zelenih površina bivše zdravstvene stanice. Razrada namjene objekta bivše tvornice Mardešić visokom učilištu (znanstveno – istraživačkom centru) u skladu sa važećem urbanističkom planom uređenja naselja Komiža moguća je tek u kontekstu dugoročnih planova. Također, trebalo bi razmotriti da se i bivša zdravstvena stanica sa pripadajućim uređenim vrtom dugoročno također namjeni za svrhe visokog učilišta. Predložene namjene navedenih objekata obogatile bi društvenu, kulturnu i turističku ponudu grada Komiže, a na taj bi način stanovnicima grada bili ponuđeni sadržaji interesantni za posjet tijekom cijele godine. Time bi se afirmirala tradicionalna znanja i vještine lokalnog gospodarstva, a time i stabilnost cjelovite destinacijske ponude i kvalitete življenja (*Ljubičić 2016*).

U Komiži 27.02.2022.

Udruga Pomalo

LITERATURA

Grad Komiža (2015). Odluka o donošenju urbanističkog plana uređenja naselja Komiža. *Izrađivač plana: Urbos d.o.o.*

Grad Komiža (2019). Pročišćeni tekst odredbi za provođenje prostornog plana uređenja grada Komiže. *Komisija za statut, poslovnik i normativnu djelatnost grada Komiže. Izrađivač plana: Urban design d.o.o.*

Grad Komiža (2021). Odluka o izradi izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja naselja Komiža i s tim u vezi izmjena i dopuna prostornog plana uređenja grada Komiže. *Jedinstveni upravni odbor grada Komiže.*

Splitsko - Dalmatinska Županija (2021a). Prethodna ocjena o prihvatljivosti izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Komiža i prostornog plana uređenja Grada Komiže. *Upravni odjel za zaštitu okoliša, komunalne poslove, infrastrukturu i investicije, 23.08.2021.*

Splitsko - Dalmatinska Županija (2021b). Ocjena o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja naselja Komiža i s tim u vezi Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Grada Komiže. *Upravni odjel za zaštitu okoliša, komunalne poslove infrastrukturu i investicije Splitsko - Dalmatinske Županije, 14.10.2021.*

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>]

Vruja - Festival bespravne gradnje i devastacije prirode, facebook stranica, posjet 06.02.2022.

[<https://www.facebook.com/VrujaFestival/>]

Održivi turizam Hrvatska, web stranica, posjet 11.02.2022.

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