

POMALO

ODRŽIVI RAZVOJ OTOKA VISA



UDRUGA POMALO

IZVJEŠĆE ZA JAVNU RASPRAVU O PREDVIĐENIM IZMJENAMA I DOPUNAMA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZONE ČEŠKA VILA

Komiža 04.05.2022

Sadržaj:

- **POVEĆANJE SMJEŠTAJNIH KAPACITETA**
Prijedlog izmjene i dopune
Argumentacija investitora
Argumentacija protiv izmjene i dopune
Zaključak

- **OPTIMIZACIJA PROMETNIH RJEŠENJA**
Prijedlog izmjene i dopune
Argumentacija investitora
Argumentacija protiv izmjene i dopune
Zaključak

- **POVEĆANJE TLOCRTNE POVRŠINE NOVOG HOTELA**
Prijedlog izmjene i dopune
Argumentacija investitora
Argumentacija protiv izmjene i dopune

POVEĆANJE SMJEŠTAJNIH KAPACITETA

Prijedlog izmjene i dopune

Prijedlogom izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja zone Češka vila predlaže povećanje ukupnih smještajnih kapaciteta zone sa 100 na 160 ležaja (*Kavurić 2021*). Povećanje smještajnih kapaciteta predviđeno je unutar prostorne cjeline 2 zone Češka vila (*Kavurić 2021*). Konkretno, izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja zone Češka vila predlaže se povećanje broja novoizgrađenih vila sa inicijalno predviđene 3 (*Mihotić et al. 2016*), na 9 vila (*Kavurić 2021*).

Argumentacija Investitora

Povećanje smještajnih kapaciteta argumentirano je ciljanjem na kvalitetne goste više platežne moći i produženjem ukupne turističke sezone (*Kavurić 2021*), te usklađivanjem ukupnih smještajnih kapaciteta zone sa uvjetima definiranim Prostornim planom uređenja grada Visa (*Grad Vis 2017*), sa svrhom što kvalitetnijeg funkcioniranja ugostiteljsko-turističkog kompleksa (*Grad Vis 2021*). Naime, budući da **članak 61. i 111.** prostornog plana uređenja Grada Visa definira maksimalan smještajni kapacitet zone Češka vila u iznosu od 160 ležaja (*Grad Vis 2017*), investitor zahtjeva usklađenje ukupnog smještajnog kapaciteta s prostornim planom uređenja Grada Visa (*Kavurić 2021*).

Argumentacija protiv izmjena i dopuna

U slučaju prihvatanja predloženog povećanja smještajnih kapaciteta **umanjuju se prirodne i ambijentalne vrijednosti** područja zone Češka vila i **povećavaju se kapaciteti potrošnje vode** iz vodovodne mreže grada Visa.

Umanjenje prirodne i ambijentalne vrijednosti područja zone Češka vila

Predloženim povećanjem smještajnih kapaciteta u sklopu prostorne cjeline 2 sa trenutno predviđene 3 na 9 vila, a time i ukupnih smještajnih kapaciteta zone Češka vila sa 100 na 160 ležaja, **umanjuju se prirodne i ambijentalne vrijednosti područja**. Konkretno, povećanjem smještajnih kapaciteta gradnjom novih 6 vila direktno se povećava stupanj izgrađenosti, a time se smanjuje i postotak zelenih površina na predmetnom području. Nadalje, postotak zelenih površina smanjuje se i indirektno, uslijed posrednog povećanja parkirnih kapaciteta koje je nužno uskladiti sa predloženim povećanjem smještajnih kapaciteta. Time se dodatno otežava pronalaženje i provedba optimalnih prostornih rješenja zone.

Prema **članku 25., stavak 1.** važećeg urbanističkog plana (*Mihotić et al. 2016*), **obuhvat Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja**, za koje se propisuju uvjeti uređenja i gradnje sukladno Zakonu o prostornom uređenju, te planovima šireg područja (PPSDŽ i PPUG Visa). Uvjeti gradnje i uređenja u obuhvatu plana određuju se na način da **štite prirodne i ambijentalne vrijednosti** (*Mihotić et al. 2016*).

Nadalje, prema **članku 7., stavak 1.** važećeg prostornog plana uređenja grada Visa (*Grad Vis 2017*), **zaštićeno obalno područje mora je krajobrazna cjelina sa statusom područja od posebnog državnog interesa**, a obuhvaća ukupni prostor otoka (Otok Vis i sve pripadajuće otoke na području

grada Visa). Planiranje i korištenje tog prostora provodi se uz ograničenja u pojasu u širini od 1000 m od obalne crte i pojasu mora u širini od 300 m od obalne crte.

Prema **članku 7. stavak 2.**, važećeg prostornog plana uređenja grada Visa (*Grad Vis 2017*), uvjeti određivanja namjene površina u okviru zaštićenog obalnog područja određeni su na način:

- **da se u najvećoj mogućoj mjeri sačuvaju neizgrađeni dijelovi obale od izgradnje stambenih, ugostiteljsko turističkih i ostalih građevina;**
- **da se zaštite i hortikulturno uredi zelene površine u građevinskim područjima naselja u cilju očuvanja i unapređenja krajobraza.**

U skladu sa preporukama konzervatorskog elaborata (*Mardešić 2015*), općim mjerama zaštite i smjernicama za planske odredbe Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Splitu, prostor u zoni obuhvata UPU-a Ugostiteljsko turističke zone „Češka vila“ **valoriziran je visoko vrijednim ambijentalnim područjem** (*Mihotić et al. 2016*).

U skladu sa navedenim, **člankom 25., stavak 3.** važećeg urbanističkog plana uređenja zone Češka vila (*Mihotić et al. 2016*), definirane su planske odredbe:

- **očuvati i zaštititi krajolik kao temeljnu vrijednost prostora nastalu funkcionalnom povezanošću arhitektonske baštine i prirodnih osobitosti,**
- **sakralnu i memorijalnu baštinu – crkvicu sv. Jurja i memorijalno englesko groblje štititi od nove izgradnje i sadržaja visokim zelenilom.** Također, predloženo je da se novi objekti polože u smjeru slojnica, te da im visina bude prilagođena konfiguraciji terena, tj. da ne budu vidljivi s otvorenog mora.

Nadalje, **vrijednosti krajobraza predmetnog područja štite se i planskim odredbama**, sukladno karakteristikama prostora, načelima PPUG-a Visa (*Grad Vis 2017*), i zahtjevima postavljenim od strane Ministarstva zaštite okoliša i prirode, Uprave za zaštitu prirode (Klasa 612-07/15-57/177, Urbroj 517-07-2-15-2 od 5.5.2015.). Također, **prema Uredbi o ekološkoj mreži** (Narodne novine broj 124/2013), cijeli **obuhvat Plana se nalazi unutar područja ekološke mreže**, značajnog za vrste i stanišne tipove HR2000942- Otok Vis i područja ekološke mreže značajnog za ptice HR1000039- Pučinski otoci, te obalnim dijelom granici sa područjem ekološke mreže značajnim za vrste i stanišne tipove HR3000097- Otok Vis- podmorje.

U skladu sa navedenim, **člankom 25., stavak 5.** važećeg urbanističkog plana (*Mihotić et al. 2016*), definirani su slijedeći **objedinjeni uvjeti i smjernice**:

- **zahvate u obuhvatu Plana planirati na način da njihova izgradnja ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova, te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojti,**
- **planirane građevine smjestiti što dalje od obale,**
- **prilikom ozelenjivanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a eventualne postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri, te integrirati u krajobrazno uređenje,**
- **očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip i ne unositi strane (alohtone) vrste,**
- **očuvati u najvećoj mogućoj mjeri postojeće krajobrazne vrijednosti i ne dozvoliti da planirani zahvati u prostoru negativno utječu na krajobrazne vrijednosti područja.**

Također, **člankom 25., stavak 7.** važećeg urbanističkog plana (*Mihotić et al. 2016*), propisuju se **dodatne mjere i preporuke za očuvanje i unaprjeđenje prirodnih i ambijentalnih vrijednosti područja**:

- **rješenjima za uređenje prostornih cjelina predvidjeti uz očuvanje i rekultiviranje postojećeg vrijednog raslinja formiranjem zelenog fonda u longitudinalnim potezima koji slijede slojnice u cilju formiranja slike zahvata s mora kao izgradnje u zelenilu;**

- obzirom na pad terena, **preporuča se strukturirati izgradnju novog hotela u nekoliko različitih nivoa, međusobno razdijeljenih potezima zelenila,**
- **pri pozicioniranju planiranih građevina unutar površine u kojoj se mogu graditi, kao i prilikom izvedbe izgradnje istih, u najvećoj mogućoj mjeri treba sačuvati kvalitetnu visoku vegetaciju, a projektom krajobraznog uređenja dati prikaz stanja biljnog fonda, kao i način zaštite, rekultivacije i nove sadnje.**

Predloženim povećanjem smještajnih kapaciteta u prostornoj cjelini 2, **otežava se provedba navedenih važećih planskih odredbi u kontekstu očuvanja i zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti zone Češka vila, tj. umanjuje se njihov značaj.**

Povećanje kapaciteta potrošnje vode iz vodovodne mreže grada Visa.

Povećanjem smještajnih kapaciteta **povećavaju se kapaciteti potrošnje vode** iz vodovodne mreže grada Visa. Vodoopskrbni plan Splitsko-Dalmatinske županije (Plišić, et al. 2008), definira normu potrošnje vode za smještaj u hotelu i hotelsko apartmanskom od 400 l/ležaju/dan, tj. 0.4 m³/ležaju/dan. U slučaju smještajnog kapaciteta od 100 ležaja, proizlazi da je nužno osigurati 40 m³/ležaju na dan. Ipak, **članak 21., stavak 4.** važećeg urbanističkog plana uređenja zone Češka vila (Mihotić et al. 2016), definira značajno veću normu potrebne količine vode za planiranu turističku zonu od 150 m³/dan. Nadalje, iz navedenog je moguće procijeniti da će se **uslijed povećanja smještajnih kapaciteta zone sa 100 na 160 ležaja, potrebna količina vode povećati na cca 240 m³/dan.** Time će se dodatno opteretiti potrošnja vode iz vodoopskrbnog sustava grada Visa. **Vis nema dovoljno kvalitetne pitke vode, osobito ljeti, kada je najpotrebnija** (Plišić et al. 2008).

Za podmirenje potreba s raspoloživim resursima u vrijeme vršne potrošnje, za crpilište Korita (Plišić et al. 2008) navodi vrijednost od 45 l/s, uz gubitke od 66 %. Nadalje prema podacima iz 2005 godine, (Plišić et al. 2008) navodi da je otok Vis u situaciji da u periodu vršne potrošnje koristi svoje maksimalne kapacitete, te da će se nestašica vode pokazati uskoro, imajući u vidu da je ovisno o hidrološkoj godini ona već povremeno i prisutna. Trenutno, **maksimalni kapaciteti crpljenja pitke vode** u skladu sa vodopravnom dozvolom **iznose 52 l/s uz 23 % gubitaka** u sustavu (Plenca 2022). Maksimalna dnevna potrošnja u vršnom opterećenju sezone procjenjena je na 3/4 instaliranog kapaciteta zajedno s gubicima u sustavu (Plenca 2022).

Prema **članaku 85., stavak 1.** važećeg prostornog plana uređenja grada Visa (Grad Vis 2017), vodoopskrba Grada Visa temelji se na korištenju vlastitih vodnih resursa s lokaliteta Korita. **Osnovni problem u funkcioniranju sustava predstavlja nemogućnost osiguranja potrebnih količina vode u ljetnom razdoblju** (Grad Vis 2017). Trenutačno crpljene količine vode su dovoljne za zadovoljavanje potreba za vodom domicilnog stanovništva (Grad Vis 2017). **Daljnjoj izgradnji može se pristupiti tek po osiguranju dostatnih količina vode u vodoopskrbnom sustavu, odnosno uz suglasnost nadležnog komunalnog poduzeća** (Grad Vis 2017).

Nadalje, treba posebice istaknuti da **članak 105., stavak 2.** važećeg prostornog plana uređenja grada Visa (Grad Vis 2017), definira da je uvažavanjem mjera za zaštitu voda potrebno posebno **ispitati vodoopskrbne resurse,** te da se njihovo potencijalno korištenje mora uskladiti s potrebama opskrbe vodom na način **da se koriste na održiv način kako se izbjeglo narušavanje vodnog režima.** U protivnom, stanovnicima otoka Visa prijeto mogućnost redukcije opskrbe vodom tijekom perioda vršne potrošnje ili neopravdano visoki troškovi vodoopskrbe i odvodnje.

Prekomjerno crpljenje otočkih rezervi podzemne vode može prouzrokovati prodor slane morske vode u vodonosnik, i smanjenje ili trajan gubitak rezervi pitke vode otoka Visa. Najveća opasnost

vodoopskrbe otoka proizlaze iz mogućnosti precijene održivi kapaciteta crpljenja vodnih resursa otoka Visa, uslijed **neopravdanih zahtjeva i lobiranja izgradnje nove infrastrukture turističke ili druge namjene na samom otoku**. Navedeni zaključke treba sagledati u kontekstu ograničenosti otočkih resursa rezervama pitke vode i osjetljivosti otočkih resursa pitke vode na neodrživu razinu eksploatacije.

Zaključak

Predloženim povećanjem smještajnih kapaciteta **umanjuju prirodne i ambijentalne vrijednosti područja**, uz istovremeno **povećanje limitiranih kapaciteta potrošnje vode** iz vodovodne mreže grada Visa, koja potencijalno mogu prouzročiti dugoročne probleme nestašice pitke vode na otoku Visu.

Navedeno je u **suprotnosti sa jednim od temeljnih načela prostornog plana uređenja grada Visa (Grad Vis 2017)**, koji definira uvjete za određivanje namjene površina unutar građevinskog područja naselja. Konkretno, **člankom 8., stavak 3.** definirano je da se **unutar građevinskog područja** odnosno u njegovoj neposrednoj blizini **ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, posredno ili neposredno, ugrožavale život i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti postojećeg okoliša naselja (Grad Vis 2017).**

Nadalje, predloženo povećanje smještajnih kapaciteta u suprotnosti su sa nizom **mjera zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti definiranih** prostornim plana uređenja grada Visa (*Grad Vis 2017*).

Konkretno, **članak 89., stavak 2.** prostornog plana uređenja (*Grad Vis 2017*), definira da se povijesne urbane i ruralne cjeline, građevinski sklopovi, pojedinačne građevine, **prirodni i kultivirani krajobrazi**, kao i pojedinačne građevine spomeničkih obilježja s pripadajućim česticama, te **fizičkim vizualno istaknutim okolišem, moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvitak. Zaštita kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti** podrazumijeva ponajprije sljedeće:
a) Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajobraza kao temeljne vrijednosti prostora;
g) Očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, **naslijeđenih vrijednosti krajobraza i slikovitih pogleda (vizura);**
j) Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, **kultivirani krajobraz – budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.**

Prema **članku 90., stavak 5.**, prostornog plana uređenja grada Visa (*Grad Vis 2017*), **područjem ekološke mreže upravlja se u skladu s Uredbom o ekološkoj mreži, a radi očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti i zaštite prirodnih vrijednosti.** Nadalje, sukladno s Uredbom o ekološkoj mreži i posebnim propisima, **člankom 91. stavak 1.** prostornog plana uređenja (*Grad Vis 2017*), definirani su **uvjeti prirode:**

- na zaštićenim prirodnim vrijednostima i onima predviđenim za zaštitu potrebno je **zabraniti sve radnje kojima se umanjuje njihova prirodna vrijednost**, odnosno narušavaju svojstva zbog kojih su zaštićeni ili ih se želi zaštititi;
- za planirane zahvate u prirodi, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba ocijeniti, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti;
- u što većoj mjeri treba zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno posvetiti pažnju očuvanju cjelokupnog pejzaža i okruženja;

- prije bilo kakvih zahvata na zaštićenim prirodnim vrijednostima i prirodnim vrijednostima predviđenim za zaštitu potrebno je izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa i posebno izdvojiti i zaštititi vrste i područja;
- potrebno je osigurati racionalno korištenje prirodnih dobara bez oštećivanja ili ugrožavanja njenih dijelova i uz što manje narušavanje prirodnih faktora.

Sagledavanjem navedenih mjera važeće prostorne legislative, jasno je da se predloženim povećanjem smještajnih kapaciteta **umanjuju prirodne i ambijentalne vrijednosti područja**, uz istovremeno **povećanje limitiranih kapaciteta potrošnje vode** iz vodovodne mreže grada Visa, koja potencijalno mogu prouzročiti dugoročne probleme nestašice pitke vode na otoku Visu.

OPTIMIZACIJA PROMETNIH RJEŠENJA

Prijedlog izmjene i dopune

Prijedlogom izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja zone Češka vila predlaže se optimizacija prometnih rješenja zone (*Grad Vis 2021*). Naime, predlaže se izmjena prometnog rješenja planirane pristupne ceste i predviđa se novo rješenje parkirališta za potrebe gostiju i posjetitelja (*Kavurić 2021*). Konkretno, predlaže se ukidanje uzdužnog parkinga u sklopu prometnice uz javnu plažu Grandovac (*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 (*Kavurić 2021*).

Argumentacija Investitora

Novo prometno rješenje argumentirano je svrhom kvalitetnijeg funkcioniranja ugostiteljsko-turističkog kompleksa sukladno novim potrebama zone, te visokim troškovima gradnje uzdužnog parkinga cijelom duljinom prometnice uz plažu Grandovac zbog neophodne nivelacije terena (*Kavurić 2021*).

Argumentacija protiv izmjene i dopune

U slučaju prihvaćanja predložene optimizacije prometnih rješenja **umanjuju se uvjeti gradnje prometne infrastrukture, kao i mjere zaštite područja javne namjene zone Češka vila**. Nadalje, predloženom optimizacijom prometnih rješenja **umanjuju se mjere i smjernice zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti, zaštite objekta kulturne baštine i sadržaja memorijalnog karaktera zone Češka vila**.

Umanjenje uvjeta gradnje prometne infrastrukture

Potreba za predloženom optimizacijom prometnih rješenja povezana je sa prijedlogom povećanja smještajnih kapaciteta prostorne cjeline 2. Naime, povećanjem ukupnih smještajnih kapaciteta zone Češka vila, povećavaju se i gabariti potrebnih parkirališta, tj. broj parkirnih mjesta. Time inicijalno predviđena rješenja i lokacije parkirališta postaju neadekvatna. Iz tog razloga investitor predlaže novu lokaciju parkirališta koja je **u kontekstu uvjeta gradnje prometne infrastrukture, zaštite**

prirodnih i ambijentalnih vrijednosti, zaštite objekta kulturne baštine i sadržaja memorijalnog karaktera, kao i zaštite područja javne namjene zone nepovoljnija u usporedbi sa rješenjem predviđenim važećim urbanističkim planom (Mihotić et al. 2016).

Važeći urbanistički plan (Mihotić et al. 2016), **članak 7., stavak 2.** koji se odnosi na prostornu cjelinu 1, i **članak 8., stavak 2.** koji se odnosi na prostornu cjelinu 2, u kontekstu uvjeta za ishođenje akta kojim se odobrava gradnja definira da potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta treba osigurati sukladno normativu PPUG-a (Grad Vis 2017), koji **definira obvezu izvedbe po 1 PM na 2-4 sobe**, odnosno u skladu s posebnim propisom, ovisno o vrsti i kategoriji hotela.

Prema **članku 6., stavak 6.** važećeg urbanističkog plana (Mihotić et al. 2016), maksimalni smještajni kapacitet prostorne cjeline 1 je 20 ležaja, maksimalni smještajni kapacitet prostorne cjeline 2 je 74 ležaja, dok je maksimalni smještajni kapacitet prostorne jedinice 3 iznosi 6 ležaja.

U kontekstu javnih parkirališta i garaža **članak 17., stavak 5.1.1.(3).** važećeg urbanističkog plana (Mihotić et al. 2016), definira da se javna parkirališna mjesta u obuhvatu plana osiguravaju: 29 parking mjesta duž jugoistočne strane izvedene prometnice planirane za rekonstrukciju proširenjem ukupnog poprečnog profila, te 27 parking mjesta (23 i 4 za osobe s invaliditetom) uz planirano okretište na kraju te iste prometnice, a istočno od građevine jedriličarskog kluba. **Ukupan broj parkirališnih mjesta u obuhvatu s javnim režimom korištenja iznosi 56 (Mihotić et al. 2016).** Iz navedenog je moguće procijeniti da se povećanjem smještajnih kapaciteta zone Češka vila sa 100 ležaja na 160 ležaja, broj neophodnih parkirališnih mjesta povećava sa 56 na cca 90, što je **povećanje za cca 34 parkirna mjesta.**

Nadalje, prema **članku 7., stavak 2.** važećeg urbanističkog plana (Mihotić et al. 2016), parkirališna mjesta se za prostornu cjelinu 1 rješavaju **izvan obuhvata prostorne cjeline 1, u sklopu javnih parkinga zone**, definiranih Planom (koncesija) ili u sklopu zahvata novoplaniranog hotela (zajedničko ulaganje ili najam). Također, prema **članku 8., stavak 2.** važećeg urbanističkog plana (Mihotić et al. 2016), parkirališna mjesta se za prostornu cjelinu 2 rješavaju **unutar građevine hotela kao podrumka/suterenska etaža, ili kao parkiralište na otvorenom, u granicama površine u kojoj se može graditi hotel**, prikazanoj na kartografskom prikazu broj 4. Za prateće sadržaje u građevinama oznake (19) i (11), rješavanje parkirališnih površina se može osigurati i izvan obuhvata prostorne cjeline, u sklopu javnih parkinga zone, definiranih Planom (koncesija) (Mihotić et al. 2016).

Budući da je **članakom 8., stavak 2.** važećeg urbanističkog plana (Mihotić et al. 2016), definirano da se parkirališna mjesta za prostornu cjelinu 2 rješavaju unutar građevine hotela kao podrumka/suterenska etaža, ili kao parkiralište na otvorenom, u granicama površine u kojoj se može graditi hotel, **ostaje nejasno po kojim je osnovama tim istim važećim urbanističkim planom parkiralište sa okomitim parkingom na otvorenom predviđeno izvan granica prostorne cjeline 2, i to na površini gdje su se prije početka gradnje nalazili ruševni objekti tradicijske gradnje.** Potrebno naglasiti da su ruševni objekti tradicijske gradnje prema smjernicama konzervatorskog elaborata **predloženi za obnovu u skladu s obilježjima tradicijske više arhitekture, uz upotrebu tradicijskih materijala (Mardešić 2015).** Nadalje, **članak 25., stavak 3.** važećeg urbanističkog plana (Mihotić et al. 2016), definira da prema općim mjerama zaštite i smjernicama za planske odredbe Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Splitu, prostor u zoni obuhvata UPU-a Ugostiteljsko turističke zone „Češka vila“ **valorizira se kao visoko vrijedno ambijentalno područje.** U skladu s valorizacijom prostora kao **visoko vrijednog ambijentalnog područja** definirana je planska odredba da je 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 više arhitekture, uz upotrebu tradicijskih materijala (Mihotić et al. 2016).** U skladu sa navedenim, pri određivanju lokacije parkirališta sa okomitim parkiranjem, važećim urbanističkim planom (Mihotić et al. 2016), **zanemarene su planske**

odredbe Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Splitu. Dakle, postojanje ruševnih objekata tradicijske gradnje zanemareno je, budući da je na prostoru na kojem su se nalazili ruševni objekti tradicijske gradnje važećim urbanističkim planom (*Mihotić et al. 2016*), predviđena gradnja parkirališta sa okomitim parkiranjem. Objekti ruševne tradicijske gradnje uklonjeni su građevinskim radovima, a provedenim radnjama nije na odgovarajući način čuvan i zaštićen krajolik kao temeljna vrijednost prostora nastao funkcionalnom povezanošću arhitektonske baštine i prirodnih osobitosti.

Pregledom stanja postojeće prometnice uz plažu Grandovac koja je planirana za rekonstrukciju i uz koju je predviđena izvedba 29 javnih parkirališnih mjesta proširenjem ukupnog poprečnog profila, ustanovljeno je da **neophodna nivelacija terena sa ciljem izvedbe uzdužnog parkinga ne zahtjeva iskop značajnije mase stijenskog materijala.** Navedeno navodi na zaključak da je jedan od osnovnih razloga ukidanja uzdužnog parkirališta sa 29 parkirališnih mjesta, činjenica da uz prometnicu koja je planirana za proširenje **nije moguće izvesti odgovarajući broj parkirališnih mjesta kojima bi se popratilo predloženo povećanje smještajnih kapaciteta zone Češka vila.** Investitor/projektant predlaže izgradnju novoplanirane prometnice i parkirališta sa okomitim parkingom, neposredno uz parkiralište planirano do planiranog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (*Kavurić 2021*). **Nova lokacija parkirališta je u kontekstu područja zone sa javnom namjenom nepovoljnija u usporedbi sa rješenjem predviđenim važećim urbanističkim planom (*Mihotić et al. 2016*).** Budući da je parkiralište predviđeno za potrebe gostiju i posjetitelja, rješenje uzdužnog parkinga povoljnije je zbog blizine javne plaže Grandovac. Prijedlogom izgradnje novoplanirane prometnice sa okomitim parkingom u sastavu prostorne cjeline 2, **umanjuju se uvjeti gradnje prometne infrastrukture, povećava se stupanj izgrađenosti cjelokupne zone, te se istovremeno umanjuju prirodne i ambijentalne vrijednosti zone Češka Vila.**

Umanjenje mjera i smjernica zaštite objekta kulturne baštine i objekta memorijalnog karaktera

Prihvatanjem predložene optimizacije prometnih rješenja **umanjuju se mjere i smjernice zaštite objekta kulturne baštine i objekta memorijalnog karaktera, kao i mjere kojima se nastoje zaštititi područja javne namjene zone Češka vila.**

Prema članku 25., stavak 1. važećeg urbanističkog plana (*Mihotić et al. 2016*), **obuhvat Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja,** za koje se propisuju uvjeti uređenja i gradnje sukladno Zakonu o prostornom uređenju, te planovima šireg područja (PPSDŽ i PPUG Visa). Uvjeti gradnje i uređenja u obuhvatu plana određuju se na način da **štite prirodne i ambijentalne vrijednosti (*Mihotić et al. 2016*).**

Nadalje, prema članku 7., stavak 1. važećeg prostornog plana uređenja grada Visa (*Grad Vis 2017*), **zaštićeno obalno područje mora je krajobrazna cjelina sa statusom područja od posebnog državnog interesa,** a obuhvaća ukupni prostor otoka (Otok Vis i sve pripadajuće otoke na području grada Visa). Planiranje i korištenje tog prostora provodi se uz **ograničenja u pojasu u širini od 1000 m od obalne crte** i pojasu mora u širini od 300 m od obalne crte.

Prema članku 7. stavak 2., važećeg prostornog plana uređenja grada Visa (*Grad Vis 2017*), **uvjeti određivanja namjene površina u okviru zaštićenog obalnog područja** određeni su na način:

- da se u najvećoj mogućoj mjeri sačuvaju neizgrađeni dijelovi obale od izgradnje stambenih, ugostiteljsko turističkih i ostalih građevina;
- da se zaštite i hortikulturno urede zelene površine u građevinskim područjima naselja u cilju očuvanja i unapređenja krajobraza.

Članak 5., stavak 2. važećeg urbanističkog plana (*Mihotić et al. 2016*), koji se odnosi na **uvjete određivanja i razgraničavanja površina pojedinih namjena definira:**

- **moгуćnost pristupa obali** i prolaz uz obalu (pješački s mogućnošću interventnog pristupa), **te se osigurava javni interes u korištenju, osobito pomorskog dobra,**
- **položaj, veličina, a osobito visina građevina usklađuju se s obilježjima krajolika i zatečene izgradnje u obalnom potezu naselja.**

U kontekstu uvjeta gradnje prometne mreže, **članak 16., stavak 2.** važećeg urbanističkog plana (*Mihotić et al. 2016*), navodi da se **prometne površine definiraju uglavnom prema trasama postojećih kolnih i pješačkih veza**, uz planirane radove rekonstrukcije- povećanja poprečnog profila kolnog dijela prometnice, dodavanjem nogostupa i podužnih parkirališnih mjesta, planiranjem polaganja komunalne infrastrukture u trupu prometnih površina, postavom rasvjete i hidranata.

Nadalje, prema **članku 11., stavak 5.** važećeg urbanističkog plana (*Mihotić et al. 2016*), „Sakralnu i memorijalnu baštinu – **crkvicu sv. Jurja i memorijalno englesko groblje potrebno je štititi od nove izgradnje (prilaza, ceste, parkirališta) i sadržaja visokim zelenilom.**

Predloženom optimizacijom prometnih rješenja **umanjuju se mjere i smjernice zaštite objekta kulturne baštine i objekta memorijalnog karaktera, kao i mjere kojima se nastoje zaštititi područja javne namjene zone Češka vila.**

Umanjenje prirodne i ambijentalne vrijednosti područja zone Češka vila

U slučaju prihvaćanja predložene optimizacije prometnih rješenja **umanjuju se prirodne i ambijentalne vrijednosti** zone Češka vila.

Po pitanjima uvjeta utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava, **članak 71., stavak 1.** važećeg prostornog plana uređenja grada Visa (*Grad Vis 2017*), jasno navodi da **prostor za razvoj infrastrukture treba graditi i uređivati uvažavajući najviše standarde zaštite okoliša.**

U skladu sa preporukama konzervatorskog elaborata (*Mardešić 2015*), općim mjerama zaštite i smjericama za planske odredbe Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Splitu, prostor u zoni obuhvata UPU-a Ugostiteljsko turističke zone „Češka vila“ valoriziran je **visoko vrijednim ambijentalnim područjem** (*Mihotić et al. 2016*).

U skladu sa navedenim, **članakom 25., stavak 3.** važećeg urbanističkog plana uređenja zone Češka vila (*Mihotić et al. 2016*), **definirane su planske odredbe:**

- **očuvati i zaštititi krajolik kao temeljnu vrijednost prostora nastalu funkcionalnom povezanošću arhitektonske baštine i prirodnih osobitosti,**
- **sakralnu i memorijalnu baštinu – crkvicu sv. Jurja i memorijalno englesko groblje potrebno je štititi od nove izgradnje (prilaza, ceste, parkirališta) i sadržaja visokim zelenilom.**

Nadalje, **vrijednosti krajobraza predmetnog područja štite se i planskim odredbama**, sukladno karakteristikama prostora, načelima PPUG-a Visa (*Grad Vis 2017*), i zahtjevima postavljenim od strane Ministarstva zaštite okoliša i prirode, Uprave za zaštitu prirode (Klasa 612-07/15-57/177, Urbroj 517-07-2-15-2 od 5.5.2015.). Također, **prema Uredbi o ekološkoj mreži** (Narodne novine broj 124/2013), cijeli obuhvat Plana se nalazi unutar područja ekološke mreže, značajnog za vrste i stanišne tipove HR2000942- Otok Vis i područja ekološke mreže značajnog za ptice HR1000039-

Pučinski otoci, te obalnim dijelom granici sa područjem ekološke mreže značajnim za vrste i stanišne tipove HR3000097- Otok Vis- podmorje.

U skladu sa navedenim, **člankom 25., stavak 5.** važećeg urbanističkog plana (*Mihotić et al. 2016*), definirani su slijedeći **objedinjeni uvjeti i smjernice:**

- **zahvate u obuhvatu Plana planirati na način da njihova izgradnja ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova, te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojti,**
- **očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip i ne unositi strane (alohtone) vrste,**
- **očuvati u najvećoj mogućoj mjeri postojeće krajobrazne vrijednosti i ne dozvoliti da planirani zahvati u prostoru negativno utječu na krajobrazne vrijednosti područja.**

Također, **člankom 25., stavak 7.** važećeg urbanističkog plana (*Mihotić et al. 2016*), propisuju se **dodatne mjere i preporuke za očuvanje i unapređenje prirodnih i ambijentalnih vrijednosti područja:**

- **rješenjima za uređenje prostornih cjelina predvidjeti uz očuvanje i rekultiviranje postojećeg vrijednog raslinja formiranje zelenog fonda u longitudinalnim potezima koji slijede slojnice u cilju formiranja slike zahvata s mora kao izgradnje u zelenilu;**
- **pri pozicioniranju planiranih građevina unutar površine u kojoj se mogu graditi, kao i prilikom izvedbe izgradnje istih, u najvećoj mogućoj mjeri treba sačuvati kvalitetnu visoku vegetaciju, a projektom krajobraznog uređenja dati prikaz stanja biljnog fonda, kao i način zaštite, rekultivacije i nove sadnje.**

Predloženom optimizacijom prometnih rješenja **otežava se provedba navedenih važećih planskih odredbi u kontekstu očuvanja i zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti zone Češka vila, tj. umanjuje se njihov značaj.**

Zaključak

Predloženom optimizacijom prometnih rješenja **umanjuju se uvjeti gradnje prometne infrastrukture, umanjuju se prirodne i ambijentalne vrijednosti područja, umanjuju se mjere i smjernice zaštite objekta kulturne baštine i objekta memorijalnog karaktera, kao i mjere kojima se nastoje zaštititi područja javne namjene zone Češka vila na otoku Visu.**

Članakom 75., stavak 5. važećeg prostornog plana uređenja grada Visa (*Grad Vis 2017*), definirano je da se **prilikom izrade projektne dokumentacije, ali i izvedbe pojedinih planiranih prometnica, treba posvetiti osobitu skrb za očuvanje krajobraza. Ceste treba prilagoditi terenu kako bi građevnih radova bilo što manje (vijadukata, usjeka, zasjeka i nasipa) (Grad Vis 2017).**

Nadalje, predložena optimizacija prometnih rješenja u suprotnosti je sa nizom **mjera zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti definiranih prostornim plana uređenja grada Visa (Grad Vis 2017).**

Po pitanjima mjera zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, **članak 89., stavak 2.** važećeg prostornog plana uređenja grada Visa (*Grad Vis 2017*), definira da povijesne urbane i ruralne cjeline, građevinski sklopovi, pojedinačne građevine, prirodni i kultivirani krajobrazi, kao i pojedinačne građevine spomeničkih obilježja s pripadajućim česticama, te fizičkim vizualno istaknutim okolišem, moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvitak.

Zaštita kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti podrazumijeva ponajprije sljedeće:

- a) Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajobraza kao temeljne vrijednosti prostora;**

g) Očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajobrazra i slikovitih pogleda (vizura);

j) Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, kultivirani krajobraz – budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

Prema članku 90., stavak 5., prostornog plana uređenja grada Visa (*Grad Vis 2017*), područjem ekološke mreže upravlja se u skladu s Uredbom o ekološkoj mreži, a radi očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti i zaštite prirodnih vrijednosti. Nadalje, sukladno s Uredbom o ekološkoj mreži i posebnim propisima, člankom 91. stavak 1. prostornog plana uređenja (*Grad Vis 2017*), definirani su **uvjeti prirode**:

- na zaštićenim prirodnim vrijednostima i onima predviđenim za zaštitu potrebno je **zabraniti sve radnje kojima se umanjuje njihova prirodna vrijednost**, odnosno narušavaju svojstva zbog kojih su zaštićeni ili ih se želi zaštititi;

- za planirane zahvate u prirodi, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba ocijeniti, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti;

- u što većoj mjeri treba zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno posvetiti pažnju očuvanju cjelokupnog pejzaža i okruženja;

- prije bilo kakvih zahvata na zaštićenim prirodnim vrijednostima i prirodnim vrijednostima predviđenim za zaštitu potrebno je izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa i posebno izdvojiti i zaštititi vrste i područja;

- potrebno je osigurati racionalno korištenje prirodnih dobara bez oštećivanja ili ugrožavanja njenih dijelova i uz što manje narušavanje prirodnih faktora.

Sagledavanjem navedenih mjera važeće prostorne legislative, jasno je da se predloženom optimizacijom prometnih rješenja **umanjuju se uvjeti gradnje prometne infrastrukture, umanjuju se prirodne i ambijentalne vrijednosti područja, umanjuju se mjere i smjernice zaštite objekta kulturne baštine i objekta memorijalnog karaktera, kao i mjere kojima se nastoje zaštititi područja javne namjene zone Češka vila na otoku Visu.**

POVEĆANJE TLOCRTNE POVRŠINE NOVOG HOTELA

Prijedlog izmjene i dopune

Prijedlogom izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja zone Češka vila predlaže 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*).

Argumentacija Investitora

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*).

Argumentacija protiv izmjene i dopune

Predloženom izmjenom i dopunom krši se jedna od osnovnih smjernica prostorne dokumentacije sadržana u važećem urbanističkom planu zone Češka vila i prostornom planu uređenja grada Visa, a ta je da je **urbanističkim planom zone potrebno razgraničiti zonu smještajnih kapaciteta od pratećih turističkih sadržaja**, kao i zonu privezišta.

Umanjenje uvjeta određivanja namjene površina i zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti

Površina između novog hotela i objekta bivše vojne hale namijenjene pratećim turističkim sadržajima, važećim je urbanističkim planom (*Mihotić et al. 2016*), definirana zelenim površinama u obuhvatu turističke namjene, kao što je vidljivo iz kartografskog prikaza 3.

Člankom 111., stavak 4. prostornog plana uređenja (*Grad Vis 2017*), definirano je da je urbanističkim planom potrebno **razgraničiti zonu smještajnih kapaciteta od pratećih sadržaja** kao i zonu privezišta. Uz razgraničenje zona planom je potrebno riješiti uličnu mrežu, obalnu šetnicu i mrežu pješačkih staza, zelene površine, te način priključka na cestovnu prometnicu, kao i odvodnju otpadnih i oborinskih voda (*Grad Vis 2017*). Temeljna svrha navedene odredbe je **zaštititi područja javne i posebne namjene** (prateći turistički sadržaji i plutajući vez Lučice), unutar zone isključive turističko ugostiteljske namjene T1 Češka vila. Cilj navedene odredbe je omogućiti posjetiteljima i lokalnom stanovništvu ravnopravnu mogućnost korištenja pratećih turističkih sadržaja zone.

Navedena odredba u skladu je sa **člankom 7. stavak 2.** prostornog plana uređenja grada Visa (*Grad Vis 2017*), koji definira da su **uvjeti određivanja namjene površina u okviru zaštićenog obalnog područja** određeni na način:

- da se u najvećoj mogućoj mjeri sačuvaju neizgrađeni dijelovi obale od izgradnje stambenih, ugostiteljsko turističkih i ostalih građevina;
- da se osigura slobodan pristup obali, prolaz uz obalu te javni interes u korištenju, osobito pomorskog dobra.

Nadalje, **članak 5., stavak 2.** važećeg urbanističkog plana (*Mihotić et al. 2016*), koji se odnosi na uvjete određivanja i razgraničavanja površina pojedinih namjena definira da je ugostiteljsko - turistička zona "Češka Vila" prostor unutar građevinskog područja naselja, neizgrađeni dio, namijenjen za izgradnju hotela s pratećim sadržajima prema osnovnim uvjetima izgradnje određenim PPUG-om Visa. Prema položaju zone u obalnom području naselja i zakonskim obvezama propisanim za **zaštićeno obalno područje mora**, u planskim rješenjima se definira **mogućnost pristupa obali i prolaz uz obalu** (pješački s mogućnošću interventnog pristupa), **te se osigurava javni interes u korištenju**, osobito pomorskog dobra (*Mihotić et al. 2016*).

Već postojećim urbanističkim planom zanemaren je javni interes zone na način da je parkiralište za potrebe prostorne cjeline 2, koje je prema **članku 8, stavak 2** važećeg urbanističkog plana (*Mihotić et al. 2016*), trebalo riješiti unutar građevine hotela kao podrumaska/suterenska etaža, ili kao parkiralište na otvorenom, u granicama površine u kojoj se može graditi hotel, iz nepoznatih razloga smješteno sa istočne strane jedriličarskog kluba kao što je vidljivo iz kartografskog prikaza 3. Time su uz **zanemarivanje javnog interesa, zanemarene i odredbe kojima se prirodne i ambijentalne karakteristike prostorne cjeline štite od nove gradnje**. Naime, **članak 25., stavak 1.** važećeg urbanističkog plana (*Mihotić et al. 2016*), definira da se obuhvat plana nalazi unutar zaštićenog obalnog područja, za koje se propisuju uvjeti uređenja i gradnje sukladno Zakonu o prostornom

uređenju, te planovima šireg područja (PPSDŽ i PPUG Visa). Planom se osigurava mogućnost slobodnog javnog pristupa obali i duž obale, a **uvjeti gradnje i uređenja određuju se na način da štite prirodne i ambijentalne vrijednosti**. Potrebno je posebno istaknuti da je u skladu sa preporukama konzervatorskog elaborata (*Mardešić 2015*), općim mjerama zaštite i smjernicama za planske odredbe Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Splitu, prostor u zoni obuhvata UPU-a Ugostiteljsko turističke zone „Češka vila“ valoriziran je **visoko vrijednim ambijentalnim područjem** (*Mihotić et al. 2016*).

Sagledavanjem navedenih mjera važeće prostorne legislative, jasno je bi se usvajanjem predloženog objedinjenja tlocrtna površine novog hotela sa tlocrtnom površinom bivše vojne hale dodatno **naštetilo javnom interesu i pridonijelo umanjenju prirodnih i ambijentalnih vrijednosti zone Češka vila**.

U Komiži, 04.05.2022

Udruga Pomalo

LITERATURA

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*.

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*.

Plišić, I., Jakić, Z., Čelan, Z., Marinović, G. Fuštar, A. & Barun, T. (2008). Vodoopskrbni plan Splitsko-Dalmatinske županije. *Hrvatske vode*.

Plenca, M. (2022). Vodovod i odvodnja otoka Visa, komunikacija elektronskom poštom.