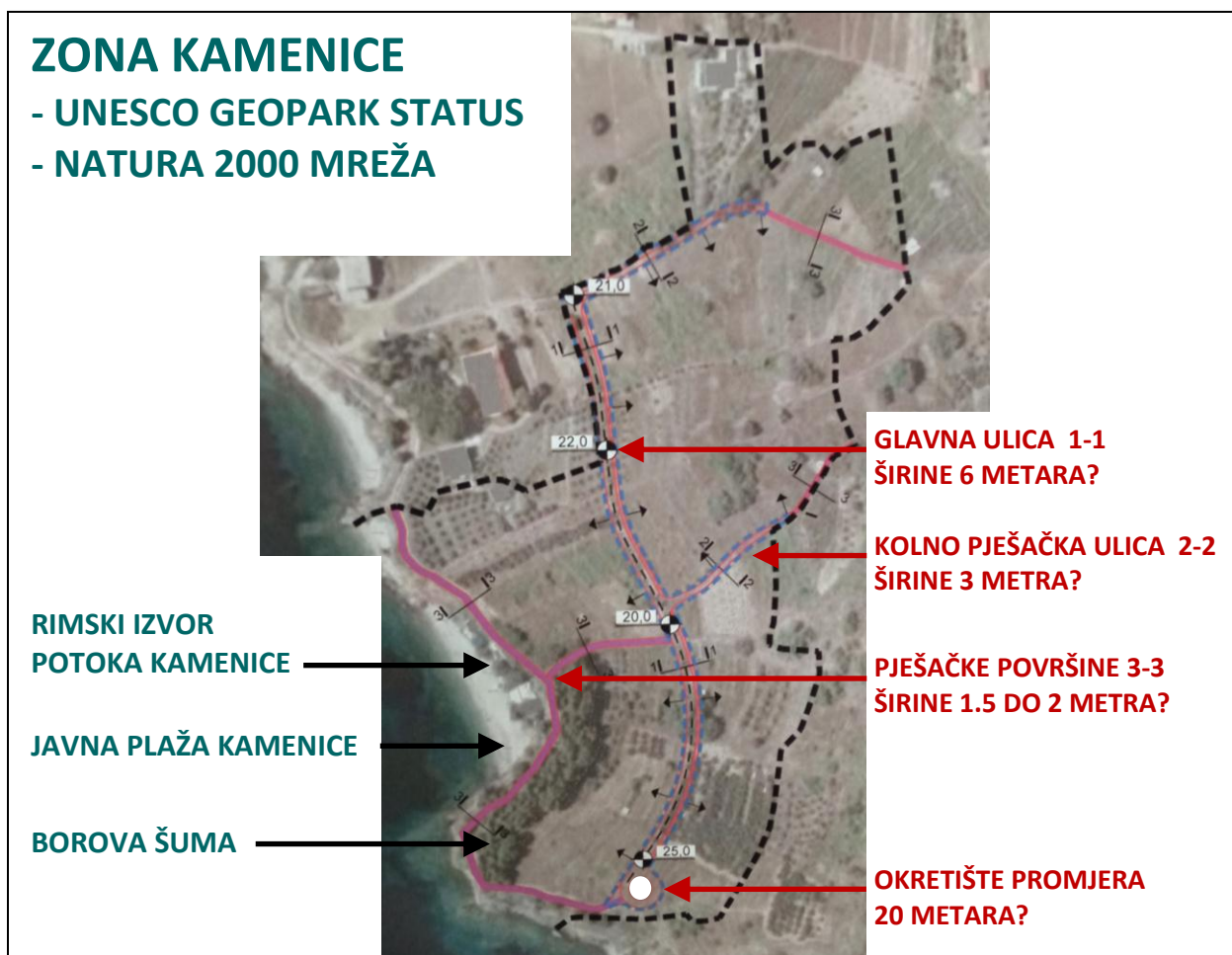


# POMALO

ODRŽIVI RAZVOJ OTOKA VISA



## UDRUGA POMALO

### IZVJEŠĆE O PRIJEDLOGU PROMETNOG RJEŠENJA ZONE KAMENICE TVRTKE URBOS D.O.O

PRIJEDLOG PROMETNOG RJEŠENJA OD 10.05.2023

Komiža 16.04.2023

## **Sadržaj:**

- **TREKUTNO STANJE?**
- **STUPANJ ZAŠTITE?**
- **IZ ČEGA SE MIJENJA?**
- **ŠTO SE PREDVIĐA?**
- **TKO JE INVESTITOR I IZRAĐIVAČ PRIJEDLOGA PROMETNOG RJEŠENJA?**
- **TKO SU VLASNICI ZEMLJIŠTA?**
- **KOJA JE RAKCIJA VLASNIKA ZEMLJIŠTA?**
- **KOJI JE DOBITAK I KOJE SU POSLJEDICE ZA KOMIŽU I OTOK VIS?**
- **KADA JE PREDVIĐENA JAVNA RASPRAVA?**
- **KAKO REAGIRATI U NOVONASTALOJ SITUACIJI?**

- **TREKUTNO STANJE?**

Zona Kamenice obuhvaća velik broj privatnih zemljišta u poljoprivrednoj namjeni, korito potoka/bujice Kamenice, javnu plažu Kamenice i pojas borove šume uz javnu plažu Kamenice (*Škarica 2019*). Obuhvat zone je 6.2 ha (*Grad Komiža 2018*).

- **STUPANJ ZAŠTITE?**

Javna plaža Kamenice (1628/1), pristupni putevi plaži (7817/1 i 7817/2), te sliv potoka/bujice Kamenice (8064 i 8065) su pomorsko i javno dobro.

Zona Kamenice grada Komiže na otoku Visu, kao i cjelokupni viški arhipelag je prostor iznimne kulturne i prirodne vrijednosti uvršten u UNESCO-ovu u svjetsku mrežu Geoparkova. Jedan od razloga za prepoznavanje značaja prirodnih vrijednosti otoka Visa su svakako i geomorfološke karakteristike zone Kamenice (*Salopek 1938*).

Zona Kamenice grada Komiže na otoku Visu i viški arhipelag nalaze se u međunarodnoj NATURA 2000 mreži. Konkretno, područje zone Kamenice zaštićeno je mjerom o zaštiti ptica HR1000039 (pučinski otoci), mjerom o staništima HR2000942 (Otok Vis) i mjerom o staništima HR3000097 (Otok Vis-podmorje) (*Natura 2000*).

- **IZ ČEGA SE MIJENJA?**

Postojećim prostornim planom zona Kamenice definirana je ugostiteljsko turističkom zonom-turističko naselje T2-6 (prateća namjena unutar turističkog naselja-sportska igrališta), obuhvata 6.2 ha i maksimalnog kapaciteta 500 ležajeva (*Grad Komiža 2018*).

Trenutni stupanj prometne povezanosti zone Kamenice je pješačka staza širine cca. 2 metra betonske podloge uz morsku obalu prema javnoj plaži Kamenice, koja prolazi česticama 7817/1 (pomorsko dobro) i 7817/2 (javno dobro).

- **ŠTO SE PREDVIĐA?**

Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja predviđa se prenamjena zone Kamenice iz ugostiteljsko turističke zone T2-6, u ugostiteljsko turističku zonu kamp T3, obuhvata 5.8 ha, na neizgrađenom području poviše plaže Kamenice (*Grad Komiža 2018*).

Zona se planira prenamjeniti za glamping, tj. glamurozni kamping resort, namjenjen ljudima koji žele kombinirati užitak i slobodu kampiranja bez odricanja od komfora (*Grad Komiža 2018*). Maksimalan broj ležajeva u obuhvatu zone iznosi 430 ležaja (*Grad Komiža 2023*).

Prometnim rješenjem zone Kamenice izvodača tvrtke URBOS d.o.o. predviđa se izgradnja:

1. **Glavne ulice** širine 6.0 metara, u dužini cca. 300 m od zone Neptun prema prostoru iznad nudističke plaže Novo pošta, koja zahvaća velik broj čestica u privatnom vlasništvu većinom poljoprivredne namjene, uključujući i čestice 8064 i 8065 koje su sliv potoka/bujice Kamenice (javno dobro).

2. **Okretišta** u punom profilu glavne ulice, promjera cca. 20 metara na česticama 1655/2 1655/3 i 1655/4 u privatnom vlasništvu.

3. **Kolno pješačke ulice** širine 3.0 metra, u dva odvojka dužine cca. 200 m od predviđene glavne ulice prema crkvi Sv. Nikole, koja zahvaća velik broj čestica u privatnom vlasništvu većinom poljoprivredne namjene, uključujući i česticu 8064 koja je sliv potoka/bujice Kamenice (javno dobro).

4. **Pješačkog puta** širine 1.5 do 2.0 metara, u dužini cca. 300 m, uz morsk obalu prema javnoj plaži Kamenice na česticama 7817/1 (pomorsko dobro) i 7817/2 (javno dobro), te se nastavlja česticama 1652/1, 1655/1 i 1655/2 u privatnom vlasništvu pod nasadom borove šume. Nadalje, pješački put predviđa se i u tri odvojka ukupne dužine cca. 60 m, na česticama u privatnom vlasništvu većinom poljoprivredne namjene, ali i na čestici 8065 koja je sliv potoka/bujice Kamenice (javno dobro).

- **TKO JE INVESTITOR I IZVODAČ PRIJEDLOGA PROMETNOG RJEŠENJA?**

Investitori izrade izmjena i dopuna prostornog plana uređenja grada Komiže i izrade urbanističkog plana zone Kamenice su Mislav Samarđija i grad Komiža.

Izrađivač izmjena i dopuna prostornog plana uređenja grada Komiže i izrade urbanističkog plana zone Kamenice, kao i predloga prometnog rješenja zone Kamenice je tvrtka Urbos d.o.o. iz Splita.

**TKO SU VLASNICI ZEMLJIŠTA?**

Uz javnu plažu Kamenice (1628/1), pristupnih puteva (7817/1 i 7817/2), te sliva potoka/bujice Kamenice (8064 i 8065), koji su pomorsko i javno dobro, zona Kamenice uključuje velik broj posjeda u privatnom vlasništvu većinom poljoprivredne namjene.

- **KOJA JE RAKCIJA VLASNIKA ZEMLJIŠTA?**

Na poziv vlasnicima od strane grada Komiže, nekolicina vlasnika zemljišta u zoni Kamenice suglasila se sa predloženim prometnim rješenjem (*Grad Komiža, URBOS 2020*). Ipak, predloženo prometno rješenje predviđa urbanizaciju zone Kamenice u prevelikoj mjeri. Predloženo prometno rješenje naime nije u skladu sa **prvotnim nakanama izmjena prostornog plana**, kojima je definirana **minimalna intervencija u krajolik, bez negativnog utjecaja i infrastrukturnog opterećenja okoline** (*Grad Komiža 2018*).

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

Izmjene urbanističkog plana uređenja zone Kamenice provode se sa ciljem razvoja elitnog turizma. Glamping, tj. Glamurozno kampiranje je forma elitnog turizma sa dugoročno nepovoljnim posljedicama za grad Komižu. Elitni turizam je prvenstveno uvjetovan ekonomskim faktorom odlučivanja, te pogoduje manjem broju odabranih građana. 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*).

Pri urbanizaciji zone Kamenice treba biti izrazito oprezan. Konfiguracija terena zone Kamenice nije povoljna za visok stupanj izgradnje budući da ju karakterizira znatan nagib terena u

smjeru prema moru. Predloženim prometnim rješenjem zone Kamenice predviđa se prevelik stupanj urbanizacije. Infrastruktura nužna za glamping poput predložene glavne ulice, okretišta, kolno pješačke ulice, te pješačkog puta, svojim neumjerenim gabaritima dovode do prenamjene poljoprivrednih nasada zone Kamenice u prevelikoj mjeri, a time nije u skladu sa zaštitom kulturno povijesnih i prirodnih vrijednosti zone Kamenice.

Područje zone Kamenice je u postojećem stanju većinom poljoprivredne namjene, te ju karakteriziraju autohtoni maslinici i nasadi vinove loze, te autohtona ruralna arhitektura suhozida i pristava. U kontekstu očuvanja tradicije, te uz uvjet minimalne intervencije u stanje okoliša, u slučaju prenamjene prostornog plana prikladno je da se zona Kamenice usmjerava ka održivom razvoju kamp turizma na poljoprivrednim gospodarstvima. Pri tome treba nastaviti razvijati ideju da turisti dolaze na otok Vis kako bi se upoznali sa održivim načinom života lokalnih zajednica (*Udruga Pomalo 2020*).

Stajalište udruge Pomalo je da je turistički razvoj zone Kamenice prihvatljiv u kontekstu održivog razvoja turizma i poljoprivrede (*Udruga Pomalo 2020*). Ukoliko se izgradnja novih prometnih rješenja pokaže nužnim, tada su za zonu Kamenice prikladne kolno pješačke ulice maksimalne širine 3 metra, što je dovoljno za pristup turista i poljoprivredne mehanizacije. Navedene ulice treba izvesti tehnikom suhozida i mokrozida u skladu sa tradicijskim oblicima gradnje otoka Visa. Postojeće pješačke staze u postojećim gabaritima cca. 1 m, su dovoljne i potrebno ih je urediti tehnikom suhozida. Trasu buduće ulice treba kritički razmotriti, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti položaju i uređenju korita potoka/bujice Kamenice, koje je u iznimno lošem stanju. Zona Kamenice nije prikladna lokacija za gradnju okretišta.

- **KADA JE PREDVIĐENA JAVNA RASPRAVA?**

**Javna rasprava održava se u periodu od 11. 04. do 10. 05. 2023. godine.**

Načelni prigovor na Urbanistički plan uređenja zone Kamenice u naselju Komiža odnosi se na nedostatnu primjenu načela učešća javnosti u izradi navedenog plana.

Na osnovu dokumenta Izvješće o očitovanju zainteresiranih sudionika na prijedlog prometnog rješenja zone Kamenice od 02.06. 2020 (*Grad Komiža, URBOS*), može se zaključiti da je članak 97 Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19), primjenjen nedostatno.

Iako je javna rasprava otpočela 10.05.2023. godine, dokumenti plana IDPPU Grada Komiže, plana UPU zone Kamenice i studija strateške procjene utjecaja na okoliš predmetnog zahvata nisu dostupni na mrežnim stranicama grada Komiže.

Zbog navedenog propusta, nedostatno su poštovana načela prostornog uređenja koja su utvrđena člancima 7. i 14. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19), u kojima se među glavnim načelima prostornog uređenja navodi i **načelo javnosti i slobodnog pristupa informacijama, podacima i dokumentima značajnima za prostorno uređenje**.

- **KAKO REAGIRATI U NOVONASTALOJ SITUACIJI?**

Stajalište udruge Pomalo je da je potrebno kritički razmotriti da li je predviđena glavna ulica znatnih gabarita neophodna. Nadalje, potrebno je kritički razmotriti trasu i obim predviđenih prometnih rješenja. Za zonu Kamenice prikladne su kolno pješačke površine izvedene tehnikom zuhozida i mokrozida maksimalne širine 3 metra, što je dovoljno za pristup turista i poljoprivredne mehanizacije. Postojeće pješačke površine u postojećim gabaritima su dovoljne i potrebno ih je urediti tehnikom suhozida. Pri odabiru trase budućih kolno pješačkih površina posebnu pažnju potrebno je posvetiti položaju i uređenju korita potoka/bujice Kamenice, koje je u iznimno lošem stanju. Zona Kamenice nije prikladna lokacija za gradnju okretišta.

**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.

Dosadašnja procedura izmjena i dopuna prostornog plana upućuje na nedostatnu primjenu socio-kulturalnih aspekata pri donošenju odluka, a time i nedostatno poštovanje načela prostornog uređenja koja su utvrđena člancima 7. i 14. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19), u kojima se među glavnim načelima prostornog uređenja navodi i **načelo javnosti i slobodnog pristupa informacijama, podacima i dokumentima značajnima za prostorno uređenje.**

Dosadašnjom procedurom izmjena prostornog plana zone Kamenice, tj. Izmjenom prostornog plana sa ciljem razvoja elitnog turizma, nedostavno se provode i smjernice definirane **člankom 3** pročišćenog teksta odredbi za provođenje prostornog plana uređenja grada Komiže u pogledu: **Prostornog razvoja zasnovanog na demografskom razvitku, koji se temelji na prirodnom priraštaju stanovništva, doseljavanju i povratku stanovnika, kao i zaštite vrijednih područja, arheoloških i spomeničkih zona i lokaliteta, te vrijednih krajolika.**

Prijedlog prometnog rješenja zone Kamenice **u kontekstu izgradnje pješačkih površina** na privatnim zemljištima pod nasadom borove šume (1652/1, 1655/1 i 1655/2), nije u skladu sa **članakom 28. i 92.** pročišćenog teksta odredbi za provođenje prostornog plana uređenja grada Komiže (*Grad Komiža 2019*), kojim se navodi: **Prilikom gradnje građevine obvezno je očuvanje prirodne konfiguracije terena građevne čestice na način da se iskopi izvode samo radi gradnje podruma i temelja, a kosi teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom ili zatečenom nagibu.** Nadalje, **Članak 92, stavak 2,** kojim su definirane mjere zaštite šumskih područja navodi: **Postojeće šume u privatnom vlasništvu nemogu se prenamjeniti za druge namjene.**

Prijedlog prometnog rješenja zone Kamenice **u kontekstu izgradnje okretišta** na privatnim zemljištima 1655/2, 1655/3 i 1655/4, ukazuje na nesklad sa **člancima 31. i 38.** pročišćenog teksta odredbi za provođenje prostornog plana uređenja grada Komiže (*Grad Komiža 2019*). **Članakom 31.** dokumenta navodi se da je **pri intervenciji u građevinska područja potrebno koristiti tradicijske građevne materijale i tradicijske detalje karakteristične baš za otok Vis.**

Nadalje, **člankom 38. stavak 1.** istog dokumenta navodi se: **Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Građevine treba oblikovati koristeći recentna ili tradicijska arhitektonska rješenja uklapanja u postojeća naselja. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i slikom naselja.**

**Prijedlog cjelokupnog prometnog rješenja zone Kamenice** nije u skladu sa izvornim arhitektonskim rješenjima zone Kamenice, a time ga karakterizira i nedostatna primjena **članaka 62 a. i 76.** pročišćenog teksta odredbi za provođenje prostornog plana uređenja grada Komiže (*Grad Komiža 2019*). **Člankom 62 a.** dokumenta navodi se da građevnim intervencijama u područjima zona kampa neophodno: **ostvariti kvalitetu oblikovanja uvažavajući izvorna urbana i arhitektonska rješenja, uvažavajući mjere koje se odnose na poboljšanje komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, te su položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika.** Nadalje, **člankom 76, stavak 5.** istog dokumenta navodi se da **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.**

**Prijedlog cjelokupnog prometnog rješenja zone Kamenice** nije u skladu sa **zaštitom kulturno povijesnih i prirodnih vrijednosti** zone Kamenice poput sliva potoka/bujice kamenice i Rimskog izvora, te autohtonih terasastih maslinika i vinograda, a time ga karakterizira i nedostatna primjena **članaka 86. 89. i 90.** pročišćenog teksta odredbi za provođenje prostornog plana uređenja grada Komiže (*Grad Komiža 2019*). **Članak 86. stavak 2,** navodi da **zaštita kulturno povijesnih i prirodnih vrijednosti podrazumjeva ponajprije sljedeće:**

**a) očuvanje i zaštitu prirodnog i kultiviranog krajolika kao temeljne vrijednosti prostora,**  
**b) poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zaštićenih poljodjelskih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj (osobito terasastih vinograda i maslinika), te**  
**j) očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, kultivirani krajolik - budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.**

Nadalje, u **članku 89. stavak 1,** kojim su definirani **uvjeti zaštite prirode** navodi se: **na zaštićenim prirodnim vrijednostima i onima predviđenim za zaštitu potrebno je zabraniti sve radnje kojima se umanjuje njihova prirodna vrijednost, zatim: u što većoj mjeri treba zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno posvetiti pažnju očuvanju cjelokupnog pejzaža i okruženja, te: kao posebnu vrijednost treba očuvati šume, prirodne vodotoke i područja uz njih.**

U **članku 89 a, stavak 5,** navodi da se zona Kamenice kao dio grada Komiže nalazi se u području ekološke mreže (*Natura 2000*). Ekološka mreža Republike Hrvatske uspostavljena je temeljem Uredbe o ekološkoj mreži (NN124/13). Područje grada važno je za divlje svojte i staništa i važno područje za ptice.

**Članak 89 c. stavak 3,** kojim su definirani **uvjeti i mjere zaštite prirode** navodi: **uređenje postojećih i širenje građevinskih i turističkih područja planirati na način da se očuvaju postojeće krajobrazne vrijednosti, te pri oblikovanju građevina koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima i tradicionalnoj arhitekturi, kao i da: postojeće šume zaštititi od prenamjene i krčenja.**

**Članak 90, stavak 1**, kojim su definirane **mjere očuvanja slike naselja** navodi:

**h) treba poticati i unaprijeđivati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu, a to se osobito odnosi na zapuštene terasaste vinograde i maslinike.**

**Iz navednih argumenata vidljivo je da je prijedlog prometnog rješenja potrebno značajno doraditi. U tom kontekstu posebno je bitan odziv građana tijekom postupka javne rasprave, na kojoj je nužno reagirati na odgovarajući način.**

U Komiži, 16.04.2023

Udruga Pomalo

## **LITERATURA**

Zakon o prostornom uređenju (2019). NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19.

*Grad Komiža (2023)*. Urbanistički plan uređenja Kamenice – prijedlog plana. Urbos d.o.o., Split.

*Grad Komiža, URBOS (2020)*. Izvješće o očitovanju zainteresiranih sudionika na prijedlog prometnog rješenja zone Kamenice.

*Udruga Pomalo (2020)*. Izvješće o predviđenim izmjenama i dopunama prostornog plana za zonu Kamenice.

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

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

*Ljubičić Davor (2016)*. Analiza održivog razvoja turističke destinacije. Naše more 63(1).  
<https://hrcak.srce.hr/154109>

*Spasimo Bišovo*, web stranica, posjet 13.04.2023. Komiški zaljev osnovna geološka karta: *Salopek, M. (1938)*. O tektonskom okviru trijasa u Komiškom zalivu. *Rad JAZU*, knjiga 263, p.p. 113-138.

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