



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD HVAR

JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL
**Odsjek za komunalne djelatnosti, prostorno uređenje,
graditeljstvo, zaštitu okoliša, europske fondove i
javnu nabavu**

KLASA: 024-03/23-01/26
UR BROJ: 2128-2/01-03-23-04
Hvar, 25.10.2023. godine

GRAD HVAR

Gradonačelnik Rikardo Novak

Pročelnik Nino Pijanović

PREDMET: Stručna analiza zaprimljene inicijative u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna.

I PRAVNI TEMELJ

Temeljem odredbe članka 85. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), u nastavku ZPU.

II INICIJATIVA

Na 28. sjednici Gradskog vijeća Grada Hvara održanoj 20. rujna 2023., jedna od točaka Dnevnog reda bila je Inicijativa grupe vijećnika, a u vezi Urbanističkog plana uređenja Pais Temeljen ZPU-a radi se o **inicijativi za izradu izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Hvara te izmjena Urbanističkog plana uređenja (UPU) Pais.**

UPU Pais je usvojen na sjednici Gradskog vijeća održanoj 22. svibnja 2023., a Odluka o usvajanju objavljena je u Službenom glasniku Grada Hvara br. 3/23.

Inicijativa se temelji na pismu namjere u kojem je iskazan interes za gradnju poslovne građevine pretežito trgovačke namjene - supermarketa, na području unutar UPU-a Pais.

Grupa vijećnika Gradskog vijeća Grada Hvara

Hvar, 11.09.2023. godine

GRADSKOM VIJEĆU GRADA HVARA

PREDMET: Zaključak o prihvatanju Pisma namjere PLODINE d.d. o namjeri izgradnje supermarketa na području Grada Hvara

Temeljem članka 25. Statuta Grada Hvara („Službeni glasnik Grada Hvara“ broj: 2/18) te, članaka 31., 58., 59. i 60. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Hvara („Službeni glasnik Grada Hvara“, broj: 6/18), dostavlja se prijedlog akta kako je naveden u predmetu, radi rasprave i donošenja na sjednici Gradskog vijeća.

PRAVNA OSNOVA:

Članak 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, prema kojem predstavničko tijelo donosi odluke i druge opće akte kojima se uređuju pitanja iz samoupravnog djelokruga jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave

PREDLAGATELJI: HDZ, HSS, Nezavisna lista nositelja Pjerina Brčića, nezavisna lista nositelja Joška Rosso

DONOSITELJ: Gradsko vijeće Grada Hvara

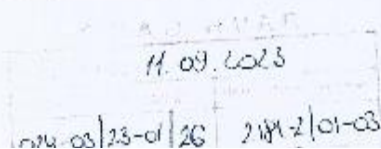
IZVJESTITELJ: Joško Rosso

OBRAZLOŽENJE:

Predstavničkom tijelu se dostavlja prijedlog na raspravu radi ocjene opravdanosti izgradnje supermarketa na navedenoj lokaciji kao i općenitoj koristi za Grad Hvar.

PRIVITAK:

1. Prijedlog Zaključka
2. Pismo namjere PLODINE d.d.



ZA PREDLAGATELJE:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Joško Rosso', written over the 'ZA PREDLAGATELJE:' text.

III ANALIZA

U Prostornom planu uređenja Grada Hvara (PPUG) detaljno su analizirane i planirane lokacije za sve namjene, pa tako i za gradnju većih trgovačkih centara. To je planom omogućeno na lokacijama koje nisu jako vizualno izložene i/ili gdje se zahvatima u prostoru sanira degradirani krajolik. Dodatno, veći su trgovački sadržaji na pojedinim lokacijama ciljano planirani u kombinaciji s ostalim sadržajima kako bi se stvorili urbani podcentri te izbjegle monofunkcionalne zone trgovačke namjene.

Tako je III (ciljanim) Izmjenama i dopunama PPUG Hvara (Sl.gl. 2/07, 9/10, 5/16, 3/19, 6/22 i 12/22), u daljnjem tekstu PPUGH, predviđeno šest (6) lokacija u sklopu kojih je moguća izgradnja poslovnih građevina pretežito trgovačke namjene, i to u zonama za gospodarsku namjenu (K) te javnu i društvenu namjenu (D) na kojima su planirani podcentri s mogućnošću gradnje i trgovačkih sadržaja.

Za svaku od lokacija na kojima je predviđena izgradnja trgovačkih centara izrađena je sva potrebna prostorno planska dokumentacija, koja je usvojena ili je spremna za usvajanje.

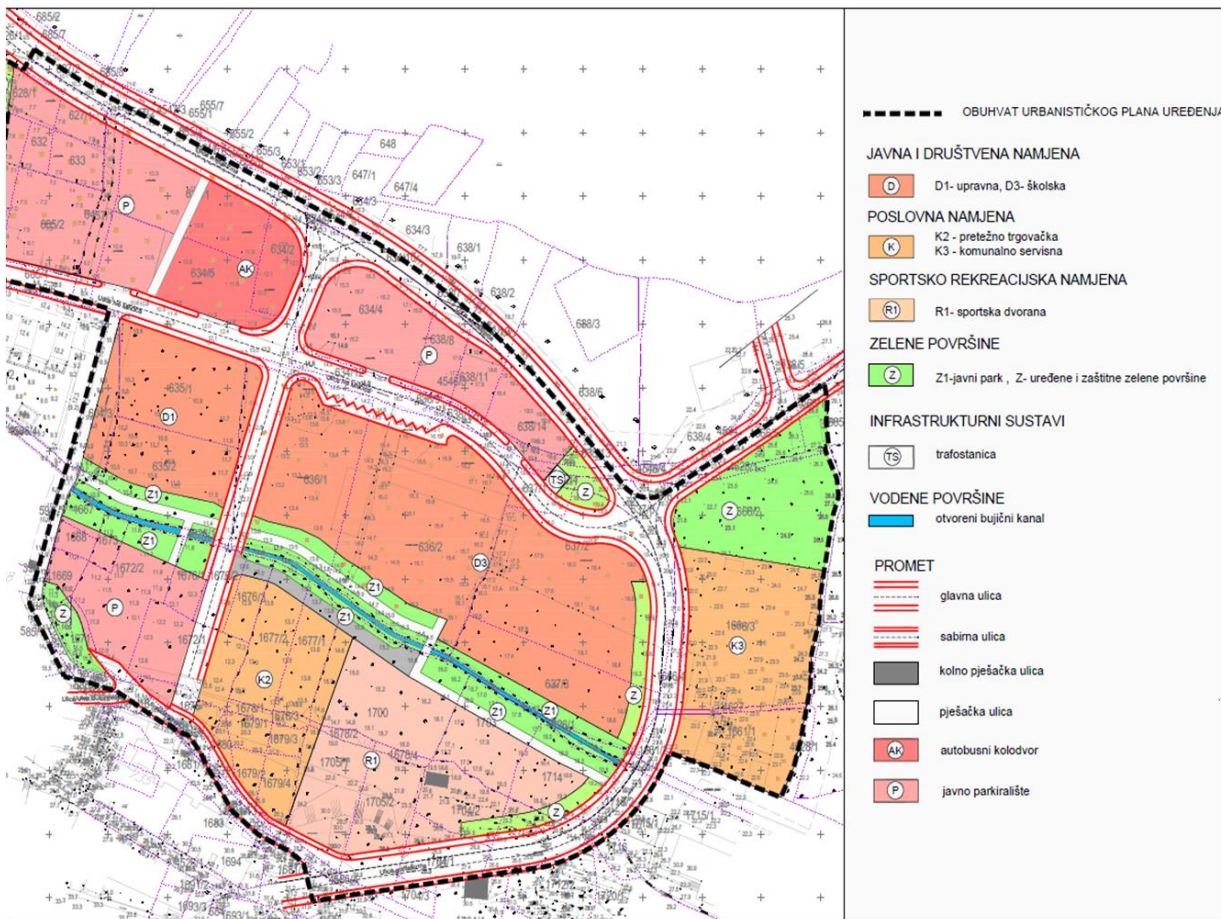
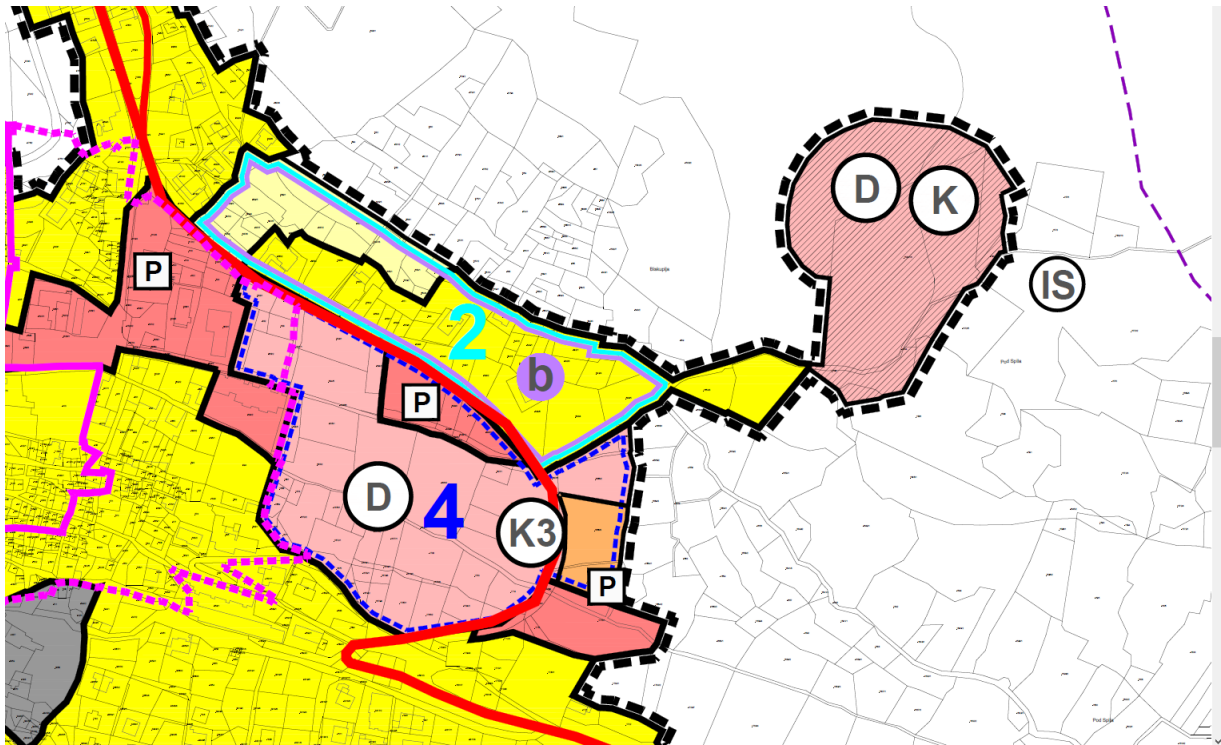
Ova stručna analiza, osim detaljnog sagledavanja svih PPUG-om Hvara predviđenih lokacija za izgradnju većih trgovačkih sadržaja, analizira nedavno (prije nepunih 6 mjeseci) usvojeni UPU Pais za predmetnu lokaciju, karakteristike same lokacije kao i očekivane posljedice usvajanja ove inicijative na vizuru Grada, zaštićena kulturna dobra, širi predio Pais, kao i na planirane prometne zahvate.

Prva lokacija nalazi se na području Dolca. U nastavku je dio grafičkog dijela PPUGH-a (4.g Građevinski područja), gdje je brojem 4 označeno područje UPU-a Dolac. koji je usvojen 11.prosinca 2022. (Sl.gl. Grada Hvara 11/22) i čl.29. koji se odnosi na predmetno područje.

Članak 29.

U zonama određenim za javne i društvene sadržaje planira se pretežito gradnja građevina društvenih i javnih sadržaja i to: administrativnih, kulturnih, obrazovnih, sportskih, zdravstvenih i sličnih.

*U zonama Dolac, Zdravstvenog centra i Križna luka dopušta se i gradnja pratećih sadržaja i to manjih ugostiteljskih sadržaja tipa restorana, kafića i sl. te manji poslovni (banke, agencije, **trgovine** i usluge) sadržaji. **Prateći sadržaji mogu zauzimati maksimalno 20% ukupne GBP ovih zona.***



U nastavku navodimo izvod iz tekstualnog dijela UPU Dolac (Sl.gl. Grada Hvara 11/22) koji se odnosi na mogućnost gradnje objekata trgovačke namjene:

Iskaz planirane namjena površina prikazan je na slijedećoj tablici:

NAMJENA POVRŠINA		POVRŠINA	
		ha	%
1.	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D) ukupno D1 – UPRAVNA D3 – ŠKOLSKA	0,90 0,24 0,66	21,0
2.	POSLOVNA NAMJENA K2 – PRETEŽITO TRGOVAČKA K3- KOMUNALNO SERVISNA	0,36 0,25 0,11	8,4
3.	SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA R1 – SPORT - SPORTSKA DVORANA	0,36	8,4
4.	ZELENE POVRŠINE ukupno Z1 – JAVNI PARK Z – UREĐENE I ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	0,52 0,23 0,29	12,2
5.	VODENE POVRŠINE (otvoreni bujični kanal)	0,002	0,05
6.	JAVNA PARKIRALIŠTA ukupno PARKIRALIŠTE 1 PARKIRALIŠTE 2 PARKIRALIŠTE 3 PARKIRALIŠTE 4	0,85 0,30 0,20 0,17 0,18	20,0
7.	JAVNOPROMETNE POVRŠINE	1,13	26,45
8.	AUTOBUSNI KOLODVOR (AK)	0,15	3,5
UKUPNO (obuhvat Urbanističkog plana)		4,28	100,0

Urbanističkim planom određene su slijedeće prostorne cjeline s osnovnim pokazateljima gradnje i uređenja:

PROSTORNA CJELINA ZAHVAT (moguća građevna čestica)	POVRŠINA ZAHVATA (građevne čestice) m ²	najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice klg	najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice kl s	NAJVEĆA VISINA GRAĐEVINE E= broj etaža V= visina u m	
Gradska uprava (D1)	2.372	0,4	1,5	Po+P+2	15
Osnovna škola (D3)	6.570	0,4	1,2	Po+P+2	15
Trgovački centar (K2)	2.470	0,6	1,5	Po+P+1	12
Sportska dvorana (R1)	3.658	0,6	1,5	Po+P+1	12
Autobusni kolodvor (AK)	1.459	0,1	0,1	Po+P	5*
Reciklažni (zeleni) otok (K3)	1.124	0,3	0,6	P+1	8

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 5.

Na području obuhvata Urbanističkog plana predviđena je gradnja građevine gospodarske - poslovne namjene – pretežito trgovačke (K2), kao prateći sadržaj osnovne javne i društvene namjene te poslovne namjene – komunalno servisna (K3) u funkciji postupanja s otpadom. Površina i oznaka prostorne cjeline i prostorno planskih pokazatelja gradnje prikazani su u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

Članak 6.

Gospodarske djelatnosti poslovne namjene uključuju poslovnu građevinu trgovačkih i uslužnih djelatnosti, a mogu imati i prateće sadržaje npr. kino dvoranu, restoran, bar, servisa i sl., te uključuju komunalno servisne sadržaje (reciklažni – zeleni otok) i odgovarajuće parkiralište.

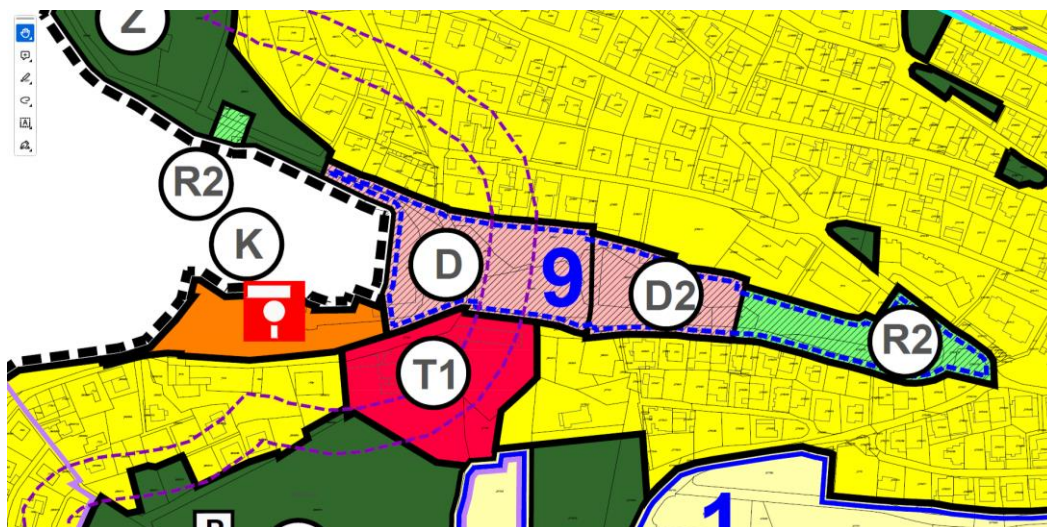
Na 3D prikazu- simulaciji koja slijedi, vidljivo je uklapanje gradnje objekata u okoliš obzirom na konfiguraciju terena, što je bila nit vodilja pri izradi UPU-a Dolac, kao i zaštita važnih vizura grada Hvara, u ovom slučaju posebno u odnosu na položaj hvarske katedrale:



Napomena: na području važećeg UPU-a Dolac, za gradnju svih objekata, tako i objekata trgovačke namjene, potrebno je zatražiti određeni akt za gradnju (lokacijsku i/ili građevinsku dozvolu).

Druga lokacija nalazi se u sekundarnom centru grada Hvara, na području Križna luka.

U nastavku je dio grafičkog dijela PPUGH-a (4.g Građevinski područja), gdje je brojem 9 označeno područje UPU-a Križna luka:



Godine 2018. Započela je izrada UPU Križna luka (istočni dio) prema čl.99. PPUGH-a, sve u skladu s Odlukom o izmjeni i dopuni Zajedničke Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja "Križna luka (istočni dio)" i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Hvara za Križnu luku (istočni dio) (Sl. glasnik Grada Hvara 12/2018), u kojoj je navedeno:

Osnovni cilj izrade predmetnog UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUGH-a je redefiniranje omjera površina za sadržaje javne namjene u odnosu na sadržaje poslovne namjene, kako bi se na ovoj lokaciji mogao formirati novi, sekundarni gradski centar za pružanje usluga stanovništvu u okruženju, ali i gostima - turistima u turističkim smještajnim kapacitetima na kopnu i u plovilima korisnika na privezu u sklopu neposrednih obalnih površina. Ugostiteljski, trgovački, uslužni i zabavni sadržaji, izgradnju kojih se želi omogućiti uz osiguranje dostatnog i dobro organiziranog pružanja usluga smještaja vozila u mirovanju bi trebali stvoriti uvjete za stvaranje novog žarišta okupljanja, a time i rasterećivanja povijesne jezgre centralnog dijela Hvara od namjena koje generiraju promet vozila opskrbe i korisnika.

Odlukom je predviđena izmjena i dopuna čl.63. PPUGH-a na način:

Omogućava se gradnja staračkog doma u zoni D2 Križna luka. Maksimalna nadzemna izgrađenost zone je $KigN= 0,5$, a maksimalna iskorištenost $KisN=1,2$. Maksimalna visina građevine je Po/S i 3 etaže, odnosno maksimalno $V=9,0m$. Građevinu je potrebno uskladiti sa susjednim sadržajima oblikovno i prema načinu korištenja, kako bi tri planirana sadržaja na području Križna luka (poslovni sadržaji-trgovački, ugostiteljski i uslužni, starački dom, zona rekreacije) funkcionirala kao cjelina. U tom smislu potrebno je osigurati neprekinutost pješačkih tokova te najmanje 25% GBP-a etaže prizemlja planirati za javne, društvene ili poslovne sadržaje u javnom režimu korištenja.

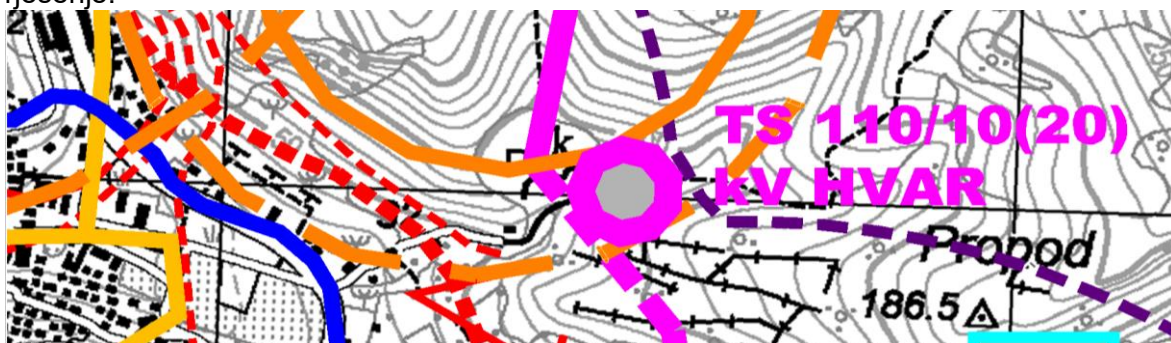
Status plana UPU Križna luka (istočni dio) - završena procedura izrade i plan je spreman za usvajanje.

Treća lokacija nalazi u bivšem kamenolomu Propod, gdje izgradnja trovačkog centra dozvoljena kroz čl.63. PPUGH:

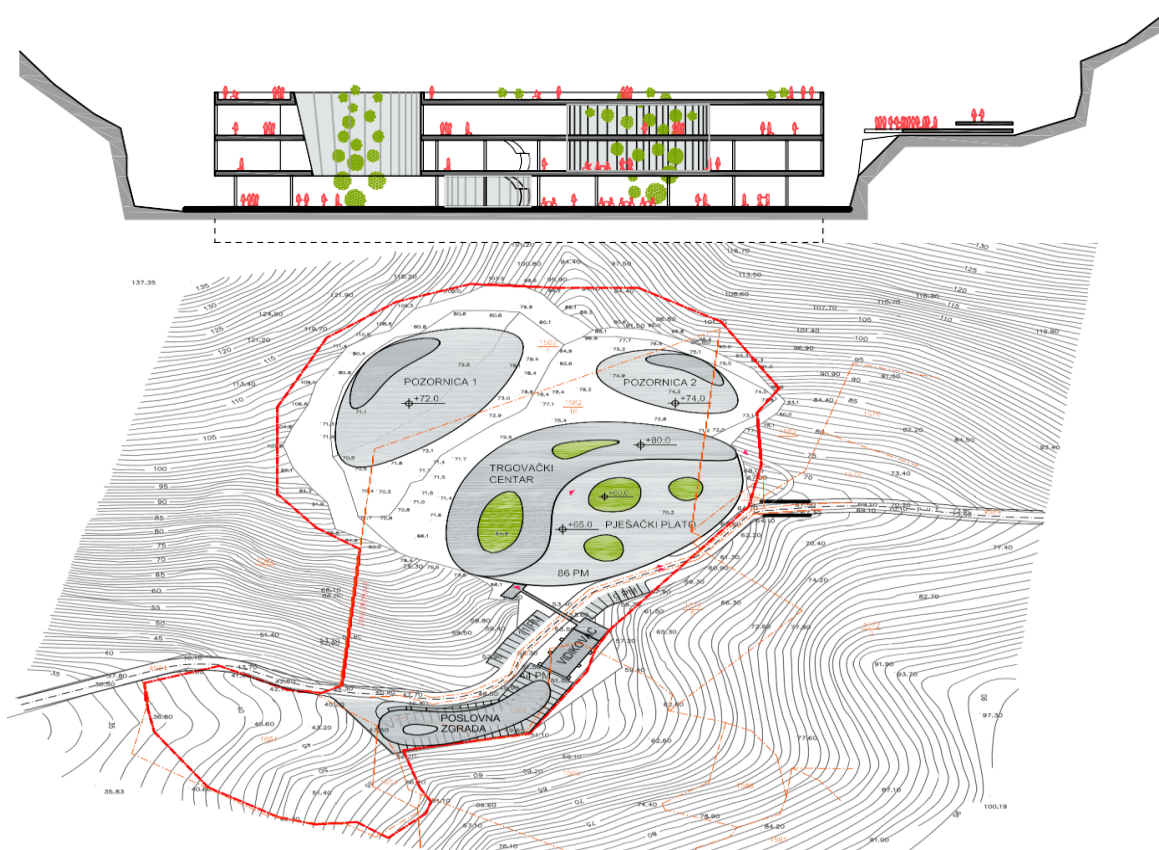
Članak 63.

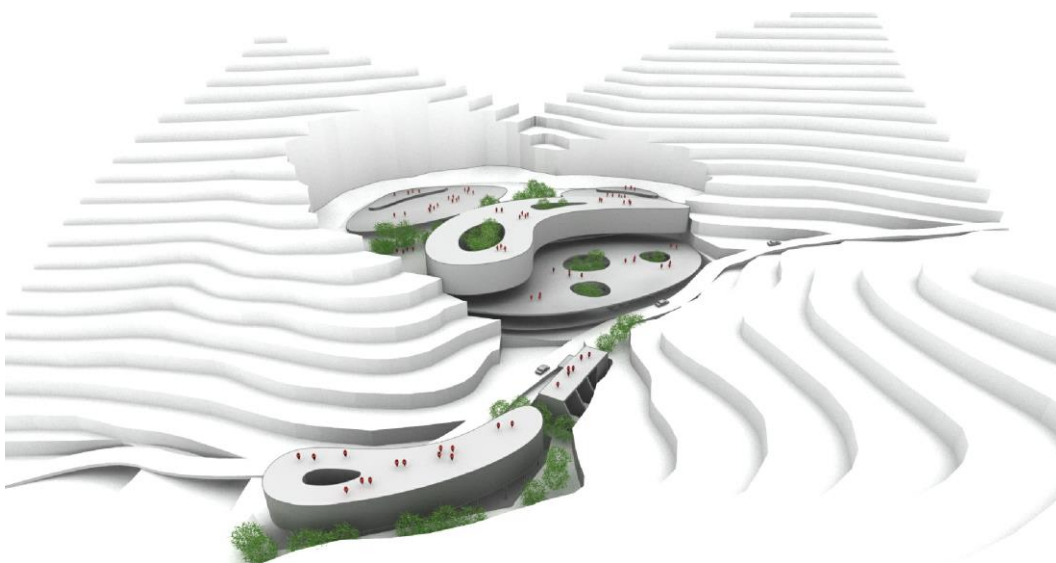
*Omogućava se gradnja višenamjenskog kompleksa u zoni D, K u bivšem kamenolomu Propod. Planirani sadržaji javne i društvene namjene su: ljetna pozornica, kino, kazalište i sportsko rekreacijski sadržaji. Planirani sadržaji poslovne namjene su: **trgovački**, ugostiteljski i uslužni. Maksimalna nadzemna izgrađenost zone je $KigN= 0,4$, a maksimalna iskorištenost $KisN=1,2$. Maksimalna visina građevine je Po/S i 3 etaže. Potrebno je osigurati minimalno 150 parking/garažnih mjesta. Građevinu je potrebno uklopiti u konfiguraciju terena i oblikovno uskladiti s okolišem koristeći krovne terase kao javne pješačke površine/trgove i zelene krovove kao dio cjelovitog hortikulturnog uređenja.*

Napomena: Ova lokacija je sada u PPUGH-u, ali HEP-Elektrodalmacija Split traži da se na ovoj lokaciji predvidi izgradnja TS 110/10 (20) kV Hvar što je moguće uklopiti u prostorno rješenje.



Za ovu lokaciju predviđeno je ishođenje građevinske dozvole na temelju Glavnog projekta. Osnovni parametri određeni su prostornom studijom i idejnim rješenjem za izgradnju poslovnog centra s trgovačkim centrom. U nastavku je izvadak iz istog:





Postojeća cesta do kamenoloma nije primjerena ovim planiranim sadržajima, ali projektom prometnice unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja Biskupija (Sl.gl. grada Hvara 5/08 i 4/10) projektiran je važan dio prometnice kao i raskrižje što će olakšati nastavak projekta ove prometnice do kamenoloma.

Četvrta i peta lokacija nalaze se unutar dviju komunalnih zona (K): Zakaštil i Mala Garška.

U nastavku je dio odredbi iz PPUG-a, koje se na njih odnose:

1. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

3.1 Poslovna namjena

Članak 44.

Gospodarske djelatnosti poslovne namjene uključuju poslovne građevine **trgovačkih** i uslužnih djelatnosti, a mogu sadržavati i proizvodno zanatske te prateće sadržaje ugostiteljstva, servisa i javnih sadržaja. U svim zonama namjene K moguć je smještaj sadržaja vezanih za ribarstvo, poljoprivredu i građevinarstvo (obrti, uljare, proizvodni pogoni, postrojenje za preradu maslina, proizvodnja eteričnih ulja i sl.). U ovim zonama nije moguća stanogradnja.

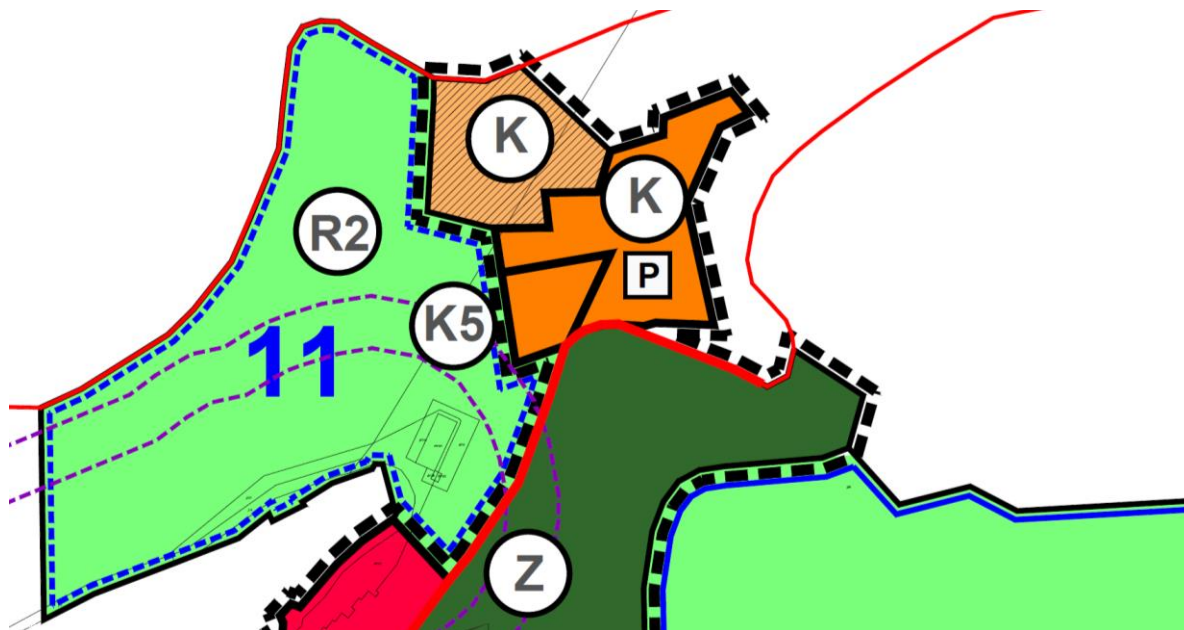
3.1.1 Zone poslovne namjene u građevinskom području naselja

Članak 45.

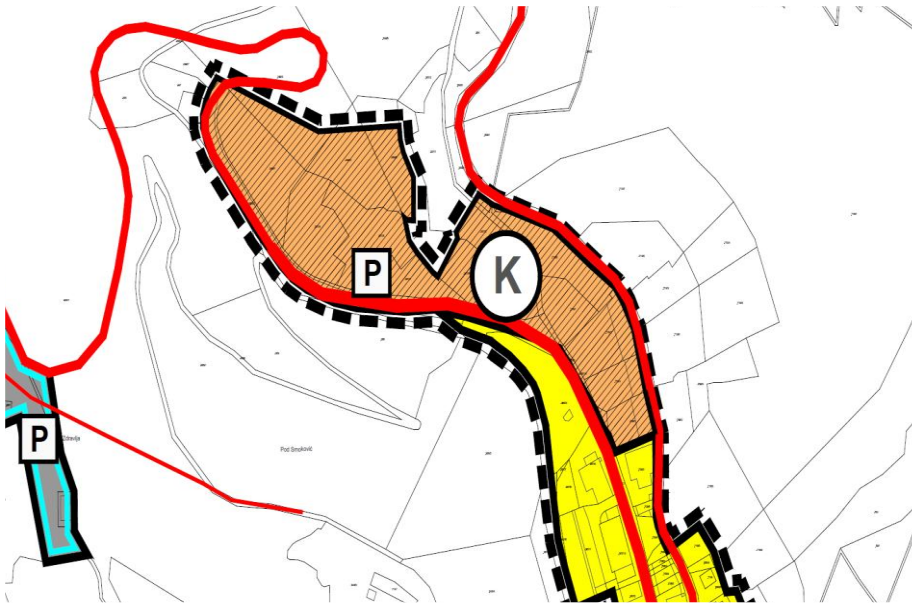
PPUG predviđa zone poslovne namjene unutar građevinskog područja naselja u području **Zakaštil**, u području **Male Garške**, uz cestu Hvar – Vira i uz Križnu luku.

U području **Zakaštil** planira se poslovna zona, izgradnja javne garaže i parkirališta te terminal za pretovar kamiona.

U području **Male Garške** u zoni K planira se komunalno servisna zona, a u zonu K5 može se smjestiti suha marina.



Područje uvale Mala Garška



Područje Zakaštil

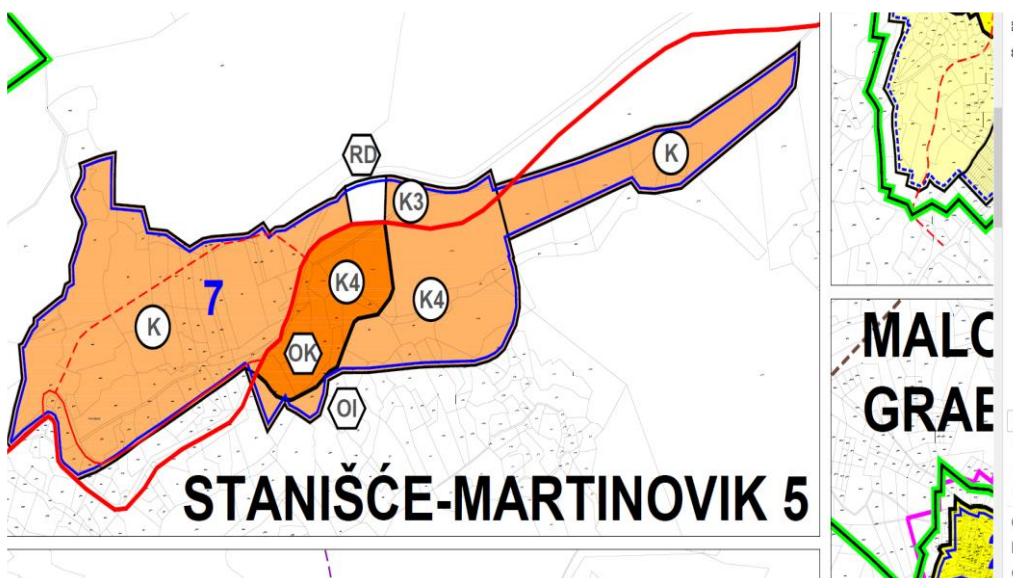
Šesta lokacija se nalazi u gospodarskoj zoni Stanišće Martinovik, za koje je izrađen i usvojen Urbanistički plan uređenja Stanišće Martinovik (Sl.gl. Grada Hvara 1/19), na koju se odnosi čl.46. PPUGH-a:

3.1.2 Izdvojena građevinska područja gospodarske, poslovne namjene

Članak 46.

PPUG predviđa **izdvojena građevinska područja poslovne namjene** na području odlagališta otpada Stanišće-Martinovik, nakon zatvaranja i sanacije istog te na području uvale Vira.

U zoni **Stanišće Martinovik**, uz ostale sadržaje planira se terminal za pretovar kamiona. U dijelu zone zadržava se pretovarna stanica – privremeno odlagalište komunalnog i građevinskog otpada i planira se reciklažno dvorište.



Za sada je to relativno neatraktivna zona za gradnju poslovnih građevina i do danas niti jedna nije realizirana, ali nakon planiranog zatvaranja odlagališta otpada biti će itekako povoljna zbog blizine Hvara. Nalazi se na manje od 1400 m od grada Hvara i nešto više do naselja Brusje.

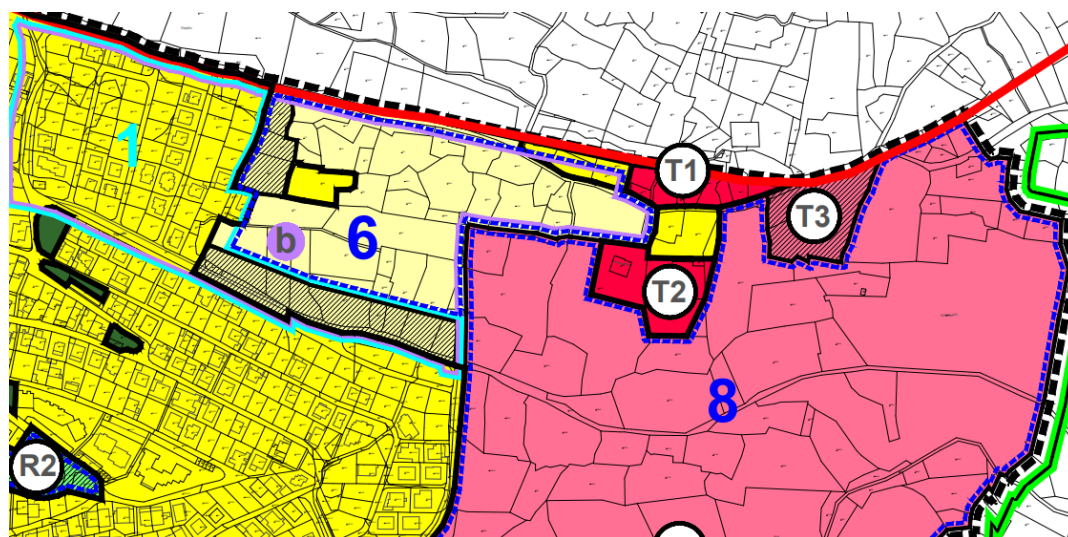
Sve gore navedene lokacije (6 lokacija) predviđene su i za izgradnju trgovačkih centara tj supermarketa. Sve su te zone povoljne za tu vrstu izgradnje i zbog toga su za tu namjenu uvrštene u Prostorni plan uređenja Grada Hvara (Sl.gl.2/07, 9/10, 5/16, 3/19, 6/22 i 12/22), dok područje Pais ima drugačiju namjenu - planirano je za proširenje stambenog naselja.

Riječ je o prostoru koji je iznimno izložen i prisutan u vizuri grada, a predstavlja dovršetak šire pretežno stambene zone rahle izgradnje samostojećih objekata manjih dimenzija i visine unutar koje je potrebno nadoknaditi potrebne zelene i rekreacijske površine.

Naime, prostor zone Pais označen je kao „neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje naselja“, izuzev rubnih zona na sjeverozapadu i jugu obuhvata koje su označene kao „uređeno građevinsko područje“.

Za čitavo područje zone Pais propisana je obveza izrade Urbanističkog plana uređenja Pais (oznaka br.6)

Izvod iz karte 4 Građevinska područja naselja PPUGH:



izgrađeno neizgrađeno



Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) u daljnjem tekstu Zakon, u čl. 3. st. 1 točka 24. *neuređeni dio građevinskog područja* definiran je kao:

„neizgrađeni dio građevinskog područja određen prostornim planom na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura“.

Osnovna infrastruktura Zakonom je definirana kao:

„građevina za odvodnju otpadnih voda prema mjesnim prilikama određenim prostornim planom i prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade“.

Važno je naglasiti da je krovnim Zakonom jasno propisano da se „uređenost“ građevinskog područja ne razmatra prilikom izdavanja akta za građenje već prilikom izrade prostornog plana, odnosno da je takvo područje određeno prostornim planom.

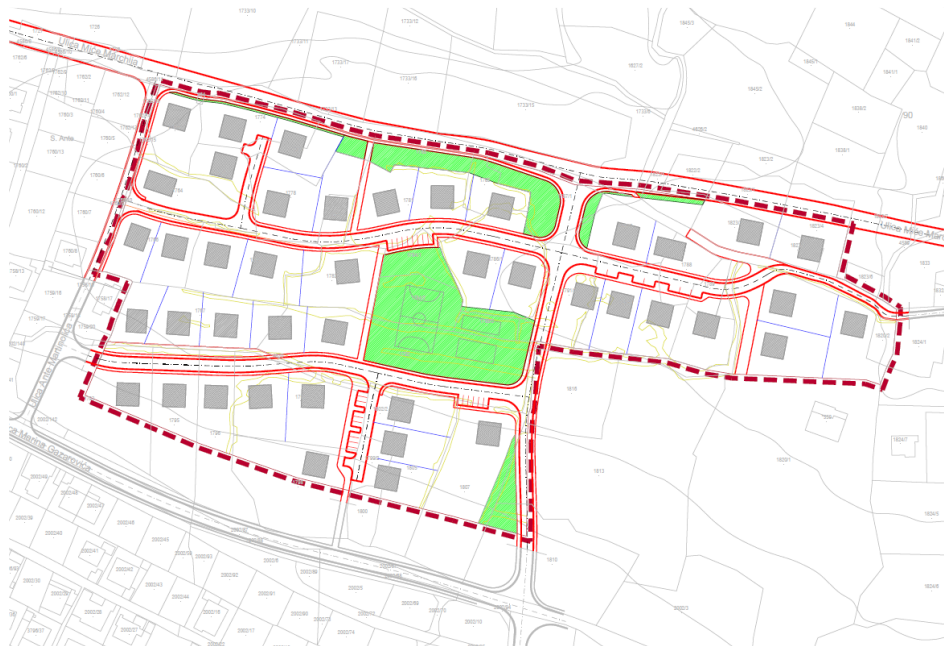
Člankom 79. Zakona propisano je da se:

(1) Urbanistički plan uređenja donosi se obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju unutar građevinskog područja.

(3) Do donošenja urbanističkog plana uređenja na područjima iz stavka 1. ovoga članka, odnosno propisivanja uvjeta provedbe zahvata u prostoru iz stavka 2. ovoga članka ne može se izdati lokacijska dozvola i građevinska dozvola za građenje nove građevine.

(4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, akt za građenje može se izdati za rekonstrukciju postojeće građevine i za građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

Naglašavamo da je UPU Pais nakon provedene procedure donesen na Gradskom vijeću u svibnju 2023.g. i sada je na snazi. Potrebno je istaknuti da tijekom dviju javnih rasprava u postupku usvajanja plana nije bilo prijedloga za prenamjenu područja unutar zahvata plana.



Izvadak iz UPU-a Pais

Cilj prostornog uređenja područja Pais je, prilagođavajući se zatečenom stanju u prostoru, osmisliti suvremeno i funkcionalno plansko rješenje područja obuhvata uz osmišljavanje novih prostora za stanovanje i popratnih sadržaja te poboljšanje prometne i infrastrukturne opremljenosti.

Između ostalog UPU Pais se temelji na sljedećim polazištima:

1. *Zaštita postojećih prirodnih vrijednosti i vrijednosti kulturnog krajolika: procesom urbanizacije promijenit će se postojeća prostorna struktura naselja gdje se elementi prirodne strukture skladno isprepliću s izgrađenom strukturom naselja. Bitno je da se ovom procesom ne ugroze najvažniji elementi prirodnih i krajobraznih vrijednosti naselja kao što su slika naselja s glavne prometnice (državna cesta D116), slika naselja s mora te karakteristične vizure iz središta naselja Hvar.*
2. *Omogućavanje nove izgradnje: stambene i poslovne namjene te uređenje i komunalno opremanje građevina i prostora, radi podizanja kvalitete života i standarda stanovništva.*
3. *Planiranje javnih zelenih površina: planom je u naselju potrebno planirati i javne zelene površine namijenjene za okupljanje, sport i rekreaciju koje doprinose i ukupnom skladu izgrađenog gradskog okoliša. U krajobrazno rješenje potrebno je uključiti elemente kvalitetne vegetacije te elemente očuvanih suhozida kao memoriju prostora (nekadašnjeg poljodjelskog krajolika).*
4. *Omogućavanje gradnje javnih i društvenih sadržaja sukladno procjenama trenutačnog i budućeg broja stanovnika naselja ali i s obzirom na prostorne potrebe.*
5. *Osiguravanje prostora i koridora za promet, energetsku, vodoprivrednu i ostalu infrastrukturu. Sve novoplanirane ulice u naselju imati će planske koridore koji odgovaraju suvremenim potrebama kolnog i pješačkog prometa. Vodovi infrastrukture u pravilu se vode u koridorima prometnica.*
6. *Usklađenje javnih interesa s potrebama korisnika građevinskog zemljišta: prilikom planiranja javnih i drugih površina maksimalno će se uvažavati načelo podjednakog udjela među različitim korisnicima u okvirima mogućeg pri čemu je potrebno osigurati i tehnički primjerena rješenja kao i sklad izgrađenih urbanih predjela.*

Važno je napomenuti da je prilikom analiza obuhvata UPU-a Pais zabilježen popriličan broj suhozida, koji predstavljaju i danas, rubne dijelove katastarskih čestica. Suhozidne forme su od 2016. godine trajno zaštićene kao nematerijalno kulturno dobro RH, a **od 29. studenog 2018. godine stavljene i na UNESCO-ov popis nematerijalne kulturne baštine, odnosno Reprezentativnu listu nematerijalnih dobara Čovječanstva**, što je ovaj UPU akceptirao i ugradio u plansko rješenje.

Nakon donošenja UPU Pais, pristupili smo usklađenju projekta jedne od najvažnijih prometnica za grad Hvar – spojne ceste Opuzena glavica- državna cesta D116. Važnost te prometnice je u preusmjeravanju prometa iz centra prema rubnim dijelovima istočnog dijela grada Hvara te predstavlja spoj s prometnicom unutar obuhvata UPU Opuzena glavica (Sl.gl. Grada Hvara 8/19) i u nastavku s prometnicom kroz obuhvat UPU Stanovanje u zelenilu (Sl.gl. Grada Hvara 8/19 i 2/22). Idejni projekt je izrađen kao i prijedlog parcelacije (parcelacijski elaborat) kao preduvjet za otkup zemljišta te je u tijeku postupak ishođenja lokacijske dozvole.

Izvadci iz grafičkog dijela projekta spojne ceste Opuzena glavica- državna cesta D116 :

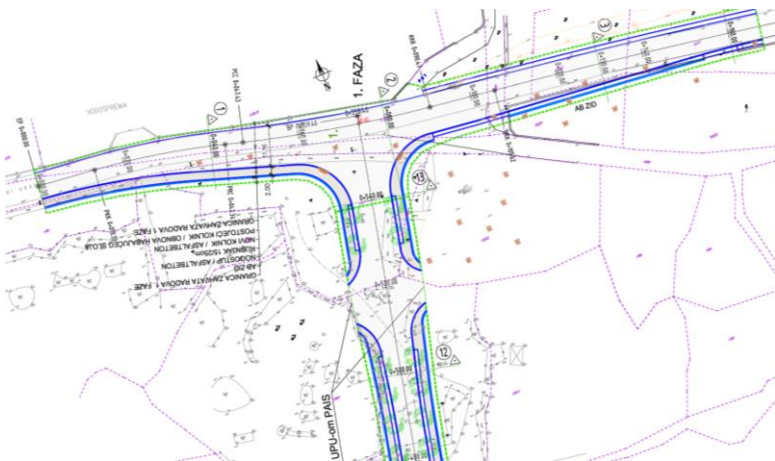


**POPIS KOORDIN
TOČAKA OBUHV.**

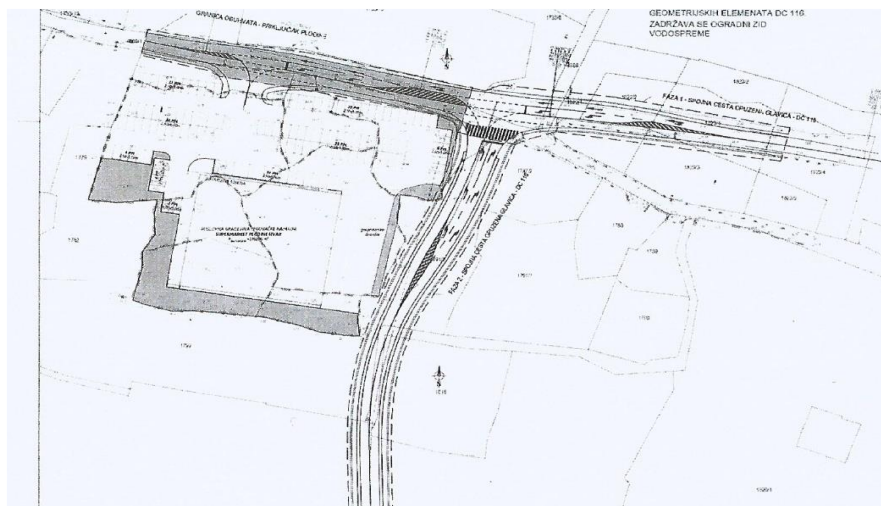
1	496236.680	4781019.986	59	496289.311
2	496238.810	4781019.853	60	496289.343
3	496244.404	4781018.772	61	496289.372
4	496254.311	4781017.648	62	496289.322
5	496265.103	4781015.750	63	496289.079
6	496281.207	4781011.522	64	496288.899
7	496294.107	4781008.422	65	496288.851
8	496294.987	4781008.262	66	496289.782
9	496295.568	4781005.747	67	496291.014
10	496317.637	4781002.189	68	496292.124
11	496322.278	4781005.054	69	496304.104
12	496340.463	4781001.904	70	496302.162
13	496339.384	4781001.058	71	496301.474
14	496344.156	4781000.335	73	496291.812
15	496350.518	4780999.264	74	496289.494
16	496370.976	4780996.238	75	496287.792
17	496372.775	4780995.353	76	496287.052
18	496401.384	4780990.817	77	496286.119
19	496389.472	4780980.505	78	496285.016
20	496398.805	4780980.722	79	496284.163
21	496391.038	4780981.986	80	496283.498
22	496382.985	4780983.083	81	496283.094
23	496379.424	4780983.085	82	496282.218
24	496367.156	4780984.306	83	496282.731
25	496339.461	4780988.074	84	496282.338
26	496334.285	4780988.693	85	496282.413
27	496322.953	4780989.846	86	496282.218
28	496327.793	4780989.484	87	496281.957
29	496327.362	4780989.497	88	496281.674
30	496322.053	4780989.644	89	496281.311
31	496319.079	4780989.465	90	496280.311
32	496318.846	4780989.332	91	496279.758
33	496315.967	4780987.893	92	496279.085
34	496314.040	4780985.764	93	496278.371
35	496312.921	4780983.115	94	496276.655
36	496312.503	4780981.353	96	496275.274
37	496312.088	4780979.595	95	496274.844
38	496311.274	4780971.875	97	496272.344
39	496309.427	4780965.672	98	496269.753
40	496307.141	4780962.185	99	496266.892
41	496306.983	4780959.447	100	496263.761
42	496307.160	4780962.943	101	496260.274
43	496300.530	4780956.962	102	496256.739
44	496299.041	4780951.018	103	496255.865
45	496295.260	4780935.097	104	496248.765
46	496293.448	4780934.202	105	496246.457
47	496293.497	4780930.277	106	496239.944
48	496293.041	4780931.986	107	496235.242
49	496291.490	4780938.182	108	496230.364
50	496290.279	4780931.203	109	496228.145
51	496288.890	4780977.605	110	496225.744
52	496288.074	4780973.396	111	496224.163
53	496288.662	4780970.524	112	496223.525
54	496288.657	4780965.713	113	496221.983
55	496288.589	4780963.099	114	496218.301
56	496288.795	4780958.170	115	496216.414
57	496289.072	4780948.551	116	496214.342

- POPIS VLASNIKA.**
1. IVPASKI VODOVOD D.O.O., BELSA
 2. BRACANOVIĆ NIŠA, OIB. 862382316, ULICA VEKA BUKOVIĆA 2, 21450 IIVAR NOVAK MARKO, OIB. 315078603, ULICA VEKA BUKOVIĆA 17, 21450 IIVAR NOVAK IVO, OIB. 771325289, ULICA SARAJEVAŠKI IIVAR 1, 21450 IIVAR OFČA NARODNA MOVNINA, MANSKI NARODNI ODBOR IIVAR
 3. RAKIĆ ANAŽ, JIŽE
 4. KOVAČEVIĆ ANTI POK. PROSPERA KOVAČEVIĆ RINO, OIB. 622608490, IIVAR, ULICA DOMO VINSKOG RATA 3
 5. MOŠIĆ ANTO POK. JOSEF VRSKOVIĆ MARINA ROĐ. MOŠIĆ
 6. NOVAK JIŽO, OIB. 806503011, ZAGREB, SARAJEVAŠKI 1
 7. ŽIRO ANDRIJA, OIB. 119158668, SRELE, LUDUVIKA POŠKOSKOG 16
 8. KOVAČEVIĆ NIKOLA POK. ŠIMUNA

20. ČARIĆ MARINKO POK. MARINA
ČARIĆ NIŠA POK. MARINA



Prema inicijativi za gradnju poslovne građevine trgovačke namjene ponovno bi se mijenjao projekt spominjane spojne ceste jer se predlaže drugačije rješenje križanja- spoja sa državnom cestom D116. Time bi prometnica prolazila dijelom preko već otkupljenih građevinskih parcela, što dodatno mijenja imovinsko pravnu sliku zahvata i predstavlja dodatni trošak izrade nove dokumentacije kao i vrijeme potrebno za ponavljanje postupka ishođenja akata gradnju.



Nadalje, projektom trgovačkog centra i promjenom projekta spojne ceste nestalo bi i dječje igralište, dio zelene površine i oko šest parcela za gradnju stambeno poslovnih objekata. To bi značilo dodatno ukidanje građevinskih parcela zbog nadoknade postotka za zelene površine i 10% za dječje igralište, što je obveza iz PPUG-a. i realna potreba stanovnika tog dijela grada. Ovdje je potrebno napomenuti kako se pametnim planiranjem zelenih površina unutar obuhvata UPU Pais ujedno štite već spomenute postojeće suhozidne gradnje – gomile. Pogotovo danas nam trebaju zelene površine i dječja igrališta za naše građane i djecu koja će živjeti u ovim novim gradskim kvartovima. Svi koji su glasali upravo za ovakav prihvaćeni plan prije nepunih pola godine su to prepoznali.

Određene parcele su već prodane u svrhu izgradnje stambeno-poslovnih građevina tako da svi oni koji su ih kupili, kada bi bili suočeni sa navedenim naknadnim izmjenama namjene i ukidanja pojedinih građevinskih parcela, bili bi primorani na opravdane tužbe za koje pretpostavljamo pozitivno rješavanje i nakon kojih bi slijedile odštete.

Prihvaćanje navedenih traženja iz inicijative za gradnju poslovne građevine trgovačke namjene rezultirala bi i izmjenama tehničke dokumentacije za rješenje otpadnih i oborinskih voda ovog dijela grada Hvara koja je većim dijelom izrađena i usklađena sa Hrvatskim cestama kao vlasnicima državne prometnice DC116 u nogostupu koje se planiraju polagati navedeni infrastrukturni sustavi.

Za predio Pais (važeći UPU Pais sl.) i predio Ograde (važeći DPU Ograde), uz stručnost i urbanističku senzibilnost predviđena je visina objekta od 7,5 m i manjeg gabarita upravo iz razloga jer se nalaze na uzvisini iznad grada, kao i u predjelu Biskupija podno Poljuna, dok je u ostalom dijelu dozvoljena visina od 9 m.

Možda je planirana visina od 7,5 m dovoljna za trgovačku namjenu građevine, iako sumnjamo, sama lokacija na povišenom položaju brda te veliki gabariti tipskih građevina trgovačke namjene neprihvatljivi su na ovoj lokaciji.

Lokacija iz inicijative za gradnju poslovne građevine pretežito trgovačke namjene - supermarketa, na području unutar UPU-a Pais:



Na ovoj panoramskoj fotografiji grada Hvara, označena je pozicija traženog objekta trgovačke namjene – supermarketa, iz koje je vidljivo da bi takav tipski objekt dominirao u vizuri grada Hvara što bi urbanistički i arhitektonski bilo potpuno neprihvatljivo.

Objekti koji danas dominiraju našim gradskim vizurama su pojedinačna kulturna dobra- utvrde: tvrđava Fortica, tvrđava Poljun, kompleks utvrde Venerande i utvrda Baterija. Njihova dominacija pogotovo je vidljiva u nama najvažnijem pogledu na Hvar s mora.

Potpuno je neprihvatljivo da pored impozantnih povijesnih utvrda na vrhovima oko samog naselja Hvar, trgovački centar bude nova dominantna točka vizure grada Hvara.



Lokacija iz inicijative nalazi se na predjelu grada iz kojeg se pruža prekrasan pogled na Jadransko more od poluotoka Pelješca na istoku do otočića Jabuka na zapadu. Neoprostivo bi bilo takav pogled pokvariti sa kamionima, vozilima, paletarima i viljuškarima te paletama s proizvodima, kontejnerima za ambalažni otpad, prešama za karton i sve ostalo što se neophodno mora nalaziti uz objekte velikih trgovina. Sve nabrojeno osim što se vizualno nikako ne uklapa, nosi i neugodnost povećane buke tijekom čitavog dana (trgovine danas imaju neograničeno radno vrijeme) što je u suprotnosti sa namjerom stvaranja novog gradskog stambenog kvarta mirnog i ugodnog življenja.

IV ZAKLJUČAK

Nakon svega navedenog možemo zaključiti ovu analizu na način da ovu inicijativu za gradnju poslovne građevine pretežito trgovačke namjene – supermarketa, na području unutar važećeg UPU-a Pais, sa stručnog stanovišta smatramo neprihvatljivom.

Sukladno tome smatramo kako **ne postoje opravdani razlozi za pokretanje postupka izrade izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Hvara te izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja (UPU) Pais.**

Voditelj Odsjeka:

Doro Abdulmar, dipl.ing.građ.