



## OBRAZLOŽENJE

## **OBRAZLOŽENJE**

### **uz Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Opuzena Glavica**

#### **POLAZIŠTA**

Na temelju članka 86. i članka 113. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13) i članka 25. Statuta Grada Hvara („Službeni glasnik Grada Hvara“, broj: 5/09, 7/09, 8/08, 1/11, 2/11- pročišćeni tekst, 6/13 i 11/13), Gradsko vijeće Grada Hvara je na 15. sjednici, održanoj 9. lipnja 2014. godine, donijelo **Odluku o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Opuzena Glavica** (u daljnjem tekstu: „Odluka o izradi izmjena i dopuna“).

Urbanistički plan uređenja Opuzena glavica („Službeni glasnik Grada Hvara“ broj 2/08), mijenjat će se dakle sukladno „Odluci o izradi Izmjena i dopuna“, koja je objavljena u Službenom glasniku Grada Hvara broj 4/14).

#### **Odlukom o izradi se navode:**

- razlozi za izradu izmjena i dopuna plana (članak 3.):

- 1) „UPU-om je unutar obuhvata plana od cca 3,1 hektar, cca 1,2 hektara zemljišta planirano za izgradnju prometnih i komunalnih zahvata, a ostali dio za izgradnju građevina stambene namjene. Realizacija javnih prometnih i komunalnih zahvata u obuhvatu UPU-a je prema propisima RH u nadležnosti jedinice lokalne samouprave.
- 2) Tvrtka „Dal - kon ing“ d.o.o. iz Splita, vlasnik zemljišta u zoni obuhvata predmetnog plana, priprema u skladu s UPU-om gradnju građevina stambene namjene, čemu mora prethoditi komunalno opremanje zone.
- 3) Promjena gospodarske situacije i sagledavanje mogućnosti ulaganja u komunalno opremanje predmetne zone je uvjetovalo potrebu preispitivanja planskih rješenja. U svezi s tim, tvrtka „Dal - kon ing“ je pokrenula inicijativu za pristupanje izradi izmjena UPU-a, s ciljem planiranja racionalnijeg opsega izgradnje infrastrukturnih građevina, čime bi se znatno smanjili troškovi otkupa zemljišta i troškovi izgradnje, a time i realnosti pripreme zemljišta za gradnju planiranog naselja.
- 4) Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Hvara koje su u tijeku se revidira dio planskih rješenja i odredbi, a koje se odnose između ostalog i na elemente propisane UPU-om, čime se stvaraju preduvjeti za izmjenu UPU-a. Temeljem članka 113. stavak 2 Zakona o prostornom uređenju, izrada i donošenje izmjena i dopuna PPUG-a i UPU-a se mogu izrađivati i donositi istodobno“.

- obuhvat izmjena i dopuna plana (članak 4.):

„Izmjene i dopune UPU-a prozване u članku 3 .izradit će se u tekstualnom i grafičkom dijelu za područje obuhvata plana, unutar granica određenih Odlukom o donošenju UPU-a“.

- sažeta ocjena stanja u obuhvatu izmjena i dopuna plana (članak 5.):

„Područje, koje je predmet obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a planirano je PPUG-om kao građevinsko područje naselja (neizgrađeni dio) - mješovita namjena. Temeljem UPU-a su izvedeni pripremni zemljani radovi za središnju prometnicu- Os 2, a ostali dio zemljišta je relativno strma sjeverna padina obrasla makijom, koja na sjevernoj i istočnoj strani graniči s izgrađenim dijelom naselja Hvar“.

- ciljevi i programska polazišta (članak 6.):

*„Osnovni ciljevi Izmjene i dopune UPU-a su redefiniranje planskih rješenja prometne i komunalne infrastrukture, te usklađenje odredbi plana s Izmjenama i dopunama PPUG-a Hvara, a sve u cilju omogućavanja komunalnog opremanja zone i gradnje stambenog naselja“.*

## **CILJEVI**

Ciljevi izrade „Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Opuzena Glavica“, proizlaze iz određenja Grada Hvara utvrđenog „Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Opuzena Glavica“ (Službeni glasnik Grada Hvara, broj: 4/14), a koju je Gradsko vijeće donijelo na inicijativu tvrtke „Dal - kon ing“ d.o.o. iz Splita.

Naime, tvrtka Dalkoning d.o.o. je kao vlasnik zemljišta u obuhvatu predmetnog UPU-a, razradom UPU-a usvojenog 2008. godine kroz izradu projekata prometne i komunalne infrastrukture (temeljem čega su i ishodi akti kojima se odobrava građenje za javnu prometnu mrežu, kao i za dio zahvata izvan obuhvata UPU-a, a kojima se osigurava priključenje infrastrukture na postojeće sustave naselja uz neophodnu rekonstrukciju istih), te kroz izradu idejnih rješenja građevina stambene namjene i analizu potrebnih financijskih ulaganja u realizaciju planiranih zahvata, utvrdila da su za dio zahvata određenih Planom propisani uvjeti gradnje i rješenja koja mogu predstavljati problem u provedbi i realizaciji zahvata.

Tekst dopisa upućen Gradu glasi:

*„Grad Hvar je 2008. godine usvojio UPU "Opuzena glavica". U obuhvatu plana koji iznosi 30.970,00 m<sup>2</sup>, 11.564,00 m<sup>2</sup> zemljišta planirano je za izgradnju infrastrukturnih građevina, što predstavlja procijenjeni trošak otkupa u iznosu 1.700.000,00 - 2.300.000,00 Eura.*

*Tvrtka "Dal - kon ing" d.o.o. iz Splita, vlasnik zemljišta u zoni obuhvata predmetnog plana, planira sukcesivnu gradnju cca dvadesetpet građevina, a u ovom trenutku je pred ishodom akta kojim se dozvoljava građenje prvih pet građevina.*

*Realizacija predmetnog plana u nadležnosti je Grada Hvara - infrastrukturne građevine, i tvrtke "Dal - kon ing" d.o.o. - stambene i stambeno-poslovne građevine. Duljina trajanja postupka izrade i usvajanja prostorno-planske dokumentacije, kao i akata kojima se odobrava građenje, dovela je do značajnih promjena, kako na tržištu nekretnina, tako i u ekonomskoj situaciji grada Hvara i RH uopće. Posljedica nastalih promjena je gotovo onemogućena realizacija predmetnog plana u dijelu izgradnje infrastrukturnih građevina. Financijski izdaci potrebni za izgradnju planiranih i projektiranih infrastrukturnih građevina su toliki da nije izgledno kako će grad Hvar biti u mogućnosti iznaći nužna sredstva, a radi se o predinvesticijskoj vrijednosti od 5.500.000,00 - 6.000.000,00 Eura.*

*Uvažavajući gore navedeno, konzultirali smo izrađivača plana UPU "Opuzena glavica", i naručili sagledavanje odredbi istoga u kontekstu novonastalih financijskih okolnosti. Inicijativa je usmjerena ka tome da se zadrži komunalna, infrastrukturna razina opremljenosti zone obuhvata "Opuzena glavica" i cijelog gravitirajućeg područja grada Hvara, a planira racionalniji opseg izgradnje infrastrukturnih građevina. Time bi se znatno smanjili troškovi otkupa zemljišta i pripreme, troškovi izgradnje, te ne manje važni troškovi održavanja infrastrukture, što sve tereti proračun grada Hvara. Ponavljamo, sve to uz nužan uvjet zadržavanja razine komunalne, infrastrukturne opremljenosti zone obuhvata "Opuzena glavica" i cijelog gravitirajućeg područja grada Hvara. Urbanistički parametri izgradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina ostali*

*bi nepromijenjeni. Sve izmjene bile bi u suglasju s izmjenama i dopunama Prostornog plana grada Hvara, koji postupak je u tijeku.“*

Obrazloženje uz dostavljenu inicijativu, s dodatnim pojašnjenjem za pojedine odredbe predmetnog UPU-a za koje se predlaže izmjena/dopuna daje se u nastavku teksta:

**„Prema „Prostornom planu uređenja Grada Hvara“ („Službeni glasnik Grada Hvara“ broj 2/07, 9/10), na južnom dijelu obuhvata UPU-a Opuzena glavica je planirana trasa lokalne kolne prometnice koja bi područje Opuzene glavice i Pokonjeg dola kvalitetnije povezivala na D 116. Uvjeti gradnje ostalih prometnica definirani su odredbama za provođenje PPUG-a.**

**Odredbama za provođenje, članak 98. i članak 99. je propisano da se urbanističkim planovima uređenja na području obuhvaćenom planom mora obvezno planirati minimalno 20% površine zahvata za zelene površine, sport, rekreaciju i dječja igrališta.**

**Člankom 99. PPUG-a je određeno i da se u obuhvatu urbanističkog plana uređenja „mora obvezno planirati javne parkirališne površine na način da se uz obvezne parkirališne površine dodaje još 20% površine za javna parkirališta“.**

**Članak 123. sadrži pojmovnik, kojim se definiraju pojmovi koji se odnose na odredbe plana (BRP, kis, kig, tlocrtna površina građevine, podrum, prizemlje, vijenac ...). Neki od tih pojmova su nakon donošenja PPUG-a izmijenjeni zakonskim i/ili podzakonskim odredbama, što je u primjeni kod izdavanja dozvola ponekad dovodilo do dvojbenog tumačenja i primjene.**

**Prijedlog Izmjena i dopuna PPUG-a Hvara (Konačni prijedlog je utvrđen u kolovozu 2014.)**

**Prostorni plan uređenja Grada Hvara („Službeni glasnik Grada Hvara“, broj 2/07 i 9/10) se temeljem Odluke o izradi izmjena i dopuna („Službeni glasnik Grada Hvara“, broj 1/12) mijenja, a procedura je u tijeku.**

**U ožujku 2013. godine je održana javna rasprava o Prijedlogu izmjena i dopuna PPUG-a, a obzirom da plan nije donesen u zakonskom roku, javna rasprava se morala ponoviti, te je ista ponovljena u travnju 2014.-e godine.**

- **Prijedlogom izmjena i dopuna PPUG-a (na prvom i drugom javnom uvidu) su definirane trase državnih, županijskih i lokalnih cesta. Prometnica na južnom dijelu obuhvata neizgrađenog dijela građevinskog područja Opuzene glavice koja je PPUG-om („Službeni glasnik Grada Hvara“ broj 2/07, 9/10) bila definirana trasom u prikazu građevinskih područja, Izmjenama i dopunama PPUG-a nije definirana kao jedna od navedene tri kategorije cesta, čime su stvorene pretpostavke da se prometno rješenje zone Opuzena glavica urbanističkim planom uređenja može predložiti na racionalniji način.**
- **Prijedlogom izmjena i dopuna PPUG-a su revidirane odredbe koje se odnose na obvezu rješavanja javnih zelenih površina i javnih parkirališnih površina u obuhvatu planova užih područja, čime se ostvaruju pretpostavke za primjenu istih i u obuhvatu UPU-a Opuzena glavica. Time se troškovi komunalnog opremanja ove zone, a koji su u nadležnosti Grada, smanjuju, pri čemu je realnost pripreme za gradnju samog naselja izvjesna, a dio sredstava od komunalnog doprinosa ubranog za građenje moguće je usmjeriti i na zahvate u naselju izvan same zone.**

**UPU Opuzena glavica: Prostor u obuhvatu UPU-a Opuzena glavica („Službeni glasnik Grada Hvara“ broj 2/08) je dio neizgrađenog građevinskog područja mješovite namjene naselja, površine 3,1 hektar; broj stanovnika određen PPUG-om za neizgrađeni dio građevinskog područja.**

**UPU-om Opuzene glavice iz 2008.-e, je preuzeta trasa ceste definirane PPUG-om iz 2007.-e na južnoj granici obuhvata UPU-a, na način da je ista predstavljala južnu i sjeverozapadnu granicu obuhvata plana, a unutar zone obuhvata su osim navedene prometnice označene u UPU-u kao os 1, definirane još dvije prometnice- os 2 i os 3, položene paralelno s osi 1 (smjer istok-zapad).**

*Sukladno propisanoj obvezi iz PPUG-a, u UPU-u su osim zelenih površina pripadajućih građevinskim česticama naselja, planirane i javne zelene površine s igralištima i površinom za rekreaciju, kao i javna parkirališna površina na jugoistočnom dijelu obuhvata UPU-a.*

*Površine javnih namjena utvrđene UPU-om dakle čine: prometne površine (sabrna ulica- os 1 s javnim parkiralištem, kolna opskrbna ulica- os 3 i kolno-pješačka opskrbna ulica- os 2) s pripadajućim dijelovima zelenila (Zc – zaštitno zelenilo u građevinskim česticama prometnice), sjeverna skalinada, vidilica, biciklistička staza u građevinskoj čestici prometnice, javne zelene površine Z2 – dječje igralište i Z3 - odmorište/vrt.*

*Ukupna površina javnih namjena u granicama UPU-a iznosi cca 11.564 m<sup>2</sup>, odnosno 37,39 % područja obuhvaćenog Planom.*

### **Izmjene i dopune UPU-a Opuzena Glavica - inicijativa**

*Prema Zakonu o prostornom uređenju, planovi užih područja, moraju biti usklađeni s planovima šireg područja, pa tako i UPU Opuzena Glavica mora biti usklađen s PPUG-om Hvara, što znači da se u postupku izrade i donošenja Izmjena i dopuna UPU-a isti mora uskladiti s Izmjenama i dopunama PPUG-a.*

*Prometnica na južnom dijelu obuhvata neizgrađenog dijela građevinskog područja Opuzene Glavice se Izmjenama i dopunama PPUG-a ne određuje trasom nego se temeljem odredbi plana omogućava njeno određivanje i detaljnije pozicioniranje kroz izradu UPU-a (uključivo izmjenu UPU-a), čime su stvorene pretpostavke da se prometno rješenje zone Opuzena Glavica urbanističkim planom uređenja može predložiti na racionalniji način.*

*UPU-om su bile definirane tri prometnice, od kojih je južna temeljem PPUG-a predstavljala obodnu prometnicu za vezu naselja, ali bez mogućnosti kolnog priključenja građevina. Pozicioniranjem te prometnice kroz središnji dio naselja, moguće je kroz izmjene UPU-a, a u skladu s izmjenama PPUG-a, smanjiti dužinu i površine prometnica u obuhvatu, pri čemu se i nadalje ostvaruje razina i kvaliteta komunalne opremljenosti zone i njoj kontaktnog područja.*

*Navedena prometnica bi se temeljem Izmjena i dopuna PPUG-a mogla u postupku Izmjena i dopuna UPU-a definirati kao opskrbna prometnica naselja, koja bi ujedno ekstenzijom prema istoku, a izvan granica UPU-a, mogla u budućnosti biti povezana s D 116, a što bi trebalo biti definirano urbanističkim planovima za područja istočno od UPU Opuzena Glavica.*

*Izmjenom UPU-a bi se temeljem zahtjeva Grada trebalo planirati povezivanje nove prometnice naselja s Ulicom L. Rudan.*

*Izmjenama i dopunama UPU-a bi se, sukladno zakonskim propisima i Izmjenama i dopunama PPUG-u trebale uskladiti odredbe koje se odnose na pojmove i uvjete gradnje zahvata planiranih u obuhvatu UPU-a.*

*Donošenju Izmjena i dopuna UPU-a bi obzirom na sadržaj i elemente koji bi bili obuhvaćeni izmjenama, prethodila ili u istodobnom postupku bila usvojena Odluka o donošenju Izmjena i dopuna PPUG-a Hvara“.*

## PLANSKO RJEŠENJE

Plansko rješenje koje se predlaže „Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja Opuzena Glavica“ temeljeno je na određenjima i ciljevima definiranim „Odlukom o izradi“, te na zakonskoj i podzakonskoj regulativi, a u skladu s planovima šireg područja: Prostornim planom Splitsko- dalmatinske županije („Službeni glasnik Županije splitsko- dalmatinske“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07 i 9/13), Prostornim planom uređenja Grada Hvara („Službeni glasnik Grada Hvara“ broj 2/07, 9/10), te s Konačnim prijedlogom Izmjena i dopuna PPUG-a iz 2014.-e godine. Preduvjet za donošenje Izmjena i dopuna UPU-a je prethodno usvajanje Izmjena i dopuna PPUG-a. U izradi Izmjena i dopuna UPU-a su na odgovarajući način primijenjeni zahtjevi tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima iz članka 10. „Odluke o izradi“, kao i prijedlozi Grada Hvara (MUP, DUSZ, HEP doo Elektrodalmacija Split, Komunalno Hvar doo, HAKOM).

### **„Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Opuzena Glavica“ se odnose na izmjene i dopune tekstualnog dijela - Odredbi za provođenje i grafičkog dijela - kartografskih prikaza.**

#### **Izmjene tekstualnog dijela,**

Izmjenama tekstualnog dijela, mijenjaju se odredbe „Odluke o donošenju UPU-a Opuzena glavica („Službeni glasnik Grada Hvara“ broj 2/08) .

U integralnom tekstu odredbi, koji se upućuje u proceduru i sastavni je dio ovog elaborata, u tekst odredbi plana iz 2008. su unesene izmjene i dopune, na način da je tekst koji se briše ili mijenja prekršten, a tekst koji se mijenja ili dodaje je označen crvenom bojom slova.

Glavnina izmijenjenih odredbi predstavlja usklađenje s Prostornim planom uređenja Grada Hvara, čije izmjene i dopune su u tijeku izrade Izmjena i dopuna UPU-a u završnoj fazi donošenja (suglasnost na Konačni prijedlog).

#### **Izmjene i dopune u grafičkom dijelu plana**

U grafičkom dijelu plana je izvršena izmjena planskog rješenja prometa u obuhvatu plana, sukladno prethodnom obrazloženju, na način da je planirana javna sabirna prometnica u naselju, s priključenjem na postojeću prometnu mrežu na sjevernoj strani obuhvata, a na istočnom dijelu obuhvata ista završava okretištem i javnom parkirališnom površinom, s mogućnošću da se u budućnosti izvede nastavak te prometnice prema istoku. Planirano je povezivanje sabirne prometnice s Ulicom L. Rudan kolno- pješačkom prometnicom.

Izmjenom rješenja prometne mreže, prostor obuhvata plana je podijeljen na dvije prostorne cjeline A i B, namijenjene za gradnju obiteljskih i stambeno- poslovnih građevina maksimalne visine Po/S i 3 nadzemne etaže, prema uvjetima propisanim odredbama za provođenje plana, a koje su usklađene s odredbama plana šireg područja- PPUG-a (uključivo izmjene i dopune iz 2014.-e godine).

Osim javne prometne mreže i parkirališta s pripadajućim zelenilom, te površine za gradnju trafo stanice, planom se definira u grafičkom dijelu i prostor za javne zelene površine-: odmorište/ vidikovac, te dječje igralište. Osim ovih javnih površina zelenila, planom se propisuje obveza izvedbe zelenih površina u sklopu okućnica, pri čemu se



određuju u grafičkom dijelu potezi zelenila i drvoredi, cilj kojih je u vizurama iz luke i povijesne urbane jezgre Hvara na ovu eksponiranu sjevernu padinu, ostvariti dojam naselja uklopljenog zelenim cezurama u okruženje.

Rješenja infrastrukturnih objekata vodoopskrbe, odvodnje, telekomunikacija, elektroenergetike su u odnosu na osnovnu koncepciju uklapanja u postojeće sustave naselja zadržana u načelu iz osnovnog plana, uz prilagodbu trasa novom prometnom rješenju zone.

**Kartografski prikazi** s unesenim izmjenama i dopunama, zamjenjuju grafički dio UPU-a iz članka 5. Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Opuzena glavica („Službeni glasnik Grada Hvara“ broj 2/08), tako da grafički dio UPU-a sad čine kartografski prikazi:

1.	Korištenje i namjena površina	M 1:1000
2.a	Prometna i ulična i mreža	M 1:1000
2.b	Vodonogospodarski sustav	M 1:1000
2.c	Elektroenergetski sustav	M 1:1000
2.d	Telekomunikacijski sustav	M 1:1000
3.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora	M 1:1000
4.	Način i uvjeti gradnje	M 1:1000