



GRAD HVAR

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

P A I S

PRIJEDLOG PLANA  
studeni 2020.

SAŽETAK ZA JAVNOST

## UVOD

Izrada Urbanističkog plana uređenja Pais predviđena je Prostornim planom uređenja Grada Hvara (Službeni glasnik Grada Hvara br. 2/07, 9/10, 5/16, 3/19-pročišćeni tekst).

**Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja Pais** usvojilo je Gradsko vijeće Grada Hvara na svojoj 40. sjednici održanoj 19. prosinca 2019. godine. Odluka o izradi objavljena je u Službenom glasniku Grada Hvara broj 14/19.

## OBUH VAT PLANA

Zona Pais obuhvaća uglavnom neizgrađeno građevinsko područje u dijelu naselja Hvar južno od državne ceste D116. Na zapadu zona graniči s predjelom Ograde (za kojeg je na snazi DPU Ograde). Na istoku zona graniči s planiranim područjem zone ugostiteljsko-turističke namjene Pokonji dol, a dijeli ih novo projektirana prometnica usmjerenja sjever-jug koja spaja državnu cestu s južnim i istočnim dijelom naselja Hvar. Sjevernu granicu obuhvata čini koridor državne ceste D116 (ulica Miće Marchija), dok se granica na jugu naslanja na granicu postojećeg DPU-a Ograde (potez izgradnje sjeverno od ulice Milana Gazarovića).

Tako utvrđeno područje obuhvata ima ukupnu **površinu od 4,68 ha**.

## UVJETI IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA HVARA

Zona Pais je Prostornim planom uređenja Grada Hvara planirana kao građevinsko područje naselja mješovite namjene. Namijenjena je mješovitoj izgradnji stambenih građevina niske gustoće, obiteljskih kuća i stambeno-poslovnih građevina. Posebni uvjeti gradnje propisani za područje UPU-a Pais u PPUG Hvara propisuju da se na području obuhvata zbog osjetljivosti vizura iz povijesne cjeline Hvara maksimalna visina građevina ograničava na 7,5m. PPUG Hvara propisuje i da se najmanje 15 % površine zahvata UPU-a Pais obavezno planira za zelene površine, sport i rekreaciju i dječja igrališta. U području obuhvata obvezno je planirati i javne parkirališne površine.

## **CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

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.

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 pješakačkog 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 podjednako udjela među različitim korisnicima u okvirima mogućeg pri čemu je potrebno osigurati i tehnički primjerena rješenja kao i sklad izgrađenih urbanih predjela.

## **ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE**

Zona Pais dio je građevinskog područja središnjeg naselja Hvara. Svojom opremljenošću prometnom i komunalnom infrastrukturom ovaj dio naselja treba povoljno utjecati na daljnje pozitivne demografske prilike i tijekove i na cjelokupni razvitak šireg područja.

Područje obuhvata UPU-a odnosi se na prostor naselja na kojem je planirana izgradnja prvenstveno stambenih zgrada (obiteljske kuće, stambeno-poslovne zgrade). Planom se omogućuje i gradnja sadržaja naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena): športsko-rekreacijski, zdravstveni, obrazovni, trgovački, uslužni, ugostiteljsko turistički i proizvodno zanatski, kao i prometne i zelene površine i komunalni objekti i uređaji.

Da bi se to ostvarilo, planom treba osigurati prostorne preduvjete za:

- skladnu izgradnju stambenih građevina,
- razvoj uslužnih i trgovačkih djelatnosti te ugostiteljsko-turističkih sadržaja,
- izgradnju sadržaja javne namjene, ukoliko se za istima ukaže potreba,
- izgradnju zelenih i javnih prostora, sportsko-rekreacijskih površina i dječjih igrališta,
- razvoj turizma koji se nadovezuje na identitet cjelokupnog naselja.



### **Mješovita namjena – pretežito stambena (M1)**

Površine mješovite pretežito stambene namjene (M1) namijenjene su izgradnji stambenih građevina – obiteljskih kuća i stambeno-poslovnih građevina. I obiteljske kuće i stambeno-poslovne građevine mogu sadržavati dio prostora namijenjen poslovnim djelatnostima. Unutar područja mješovite namjene – pretežito stambene (M1) uz stambenu namjenu dozvoljene su i sljedeće djelatnosti:

- pružanje osobnih usluga (intelektualne usluge, zdravstvene, terapijske, njega tijela i sl.),
- trgovina,
- zanatstvo, tihi obrti i osobne usluge,
- obrti, uz uvjet da ne ometaju primarnu (stambenu) namjenu;
- manje ambulante i zdravstvene usluge,
- ugostiteljski objekti iz skupine restorani i barovi (osim disco kluba).

### **Javne zelene površine (Z1)**

Sustav javnih zelenih površina naselja obuhvaća planirane hortikulturno uređene parkovne površine naselja.

Na prostorima koji se uređuju kao javne zelene površine dozvoljena je izgradnja staza, izvedba raznih vrsta popločenja, uređenje dječjih igrališta i sportskih igrališta, uređenje fontana i drugih vodenih elemenata te postava elemenata urbane opreme (klupe, rasvjeta, ograde i sl.).

Javne zelene površine planirane su na prostorima na kojima postoje ostaci suhozidne gradnje koju je potrebno u najvećoj mjeri sačuvati i uklopiti u cjelovito krajobrazno uređenje prostora.

### **Ostale zelene površine (Z)**

Ostale zelene površine (Z) planirane su na rubnim prostorima naselja i služe kao zaštitno zelenilo stambenih predjela od prometnih površina. Na ovom dijelu predviđen je prirodni prostor sa što manje intervencija u okoliš. Preporuča se u najvećoj mogućoj mjeri očuvati strukture suhozida koji proizlaze iz tradicijskog poljoprivrednog krajolika.

### **Površine infrastrukturnih sustava (IS)**

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama te linijske i površinske građevine za promet.

Unutar prostora UPU-a definirane su ili rezervirane površine, koridori i lokacije za površine prometnih i ostalih infrastrukturnih sustava.

Površine infrastrukturnih sustava mogu se uređivati i unutar prostora određenih za druge pretežite namjene, ali moraju proizlaziti iz potrebe osnovne namjene.

#### **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PAIS - PRIJEDLOG PLANA | PROSINAC 2020.**

NARUČITELJ: Grad Hvar, IZRAĐIVAČ: APE d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti. 10.000 ZAGREB, Ozaljska 61, ODGOVORNI VODITELJ IZRADE NACRTA PRIJEDLOGA PLANA: Nikša Božić, dipl.ing.arh., KOORDINATOR IZRADE OD STRANE NARUČITELJA: Doro Abdulmar, dipl.ing.građ., ODGOVORNA OSOBA ZA APE d.o.o.: Sandra Jakopec, dipl.ing.arh.