

GRAD HVAR

**PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA HVARA
III (ciljane) IZMJENE I DOPUNE**

SAŽETAK ZA JAVNOST

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

Naručitelj
i nositelj izrade:

Grad Hvar

Osoba odgovorna za
provođenje javne rasprave:

Doro Abdulmar, dipl.ing.građ.

Izrađivač:

GISplan d.o.o. Split

Odgovorna osoba:

Ines Berlengi, dipl.ing.arh.

Voditelj
izrade Plana:

Ines Berlengi, dipl.ing.arh.

Radni tim:

Ines Berlengi, dipl.ing.arh.
Stipe Baučić, dipl.ing.geod.
Dijana Vrdoljak, dipl.ing.građ.
Jelena Borota, mag.ing.arch.
Silvija Zdunić, dipl.ing.arh.
Sandi Fabjanović, geod.teh.
Marko Popović–Razumić građ.teh.
Niveska Balić. dipl.oec.
Ivan Žižić, mag.ing.geod.&geoinf

Opće napomene

Izrada Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Hvara ("Službeni glasnik Grada Hvara", broj 2/07, 9/10, 5/16, 3/19 –pročišćeni tekst) – u daljnjem tekstu PPUG Hvara, je dio procesa kontinuiranog planiranja a koje se temelji na praćenju i ocjenjivanju stanja u prostoru.

PPUG Hvara donijelo je Gradsko vijeće na svojoj 27. sjednici održanoj 10. travnja 2007.g. Odluka o donošenju Plana objavljena je u Službenom glasniku Grada Hvara br. 2/07. U međuvremenu su izvršene dvije izmjene i dopune PPUG-a Hvara, objavljene u Službenom glasniku Grada Hvara br. 9/10 i 5/16.

Ove, treće po redu, izmjene Plana pokrenute su Odlukom o izradi III ciljanih izmjena i dopuna PPUG-a Hvara koja je objavljena u Službenom glasniku Grada Hvara br. 6/19 i 6/21. Odlukom su definirani razlozi, ciljevi i obuhvat izmjena i dopuna.

Izmjene se rade na cijelom području obuhvata važećeg prostornog plana, a uključuju tekstualni dio (Odredbes za provođenje) i grafički dio (kartografske prikaze br.1, br.4 i br.4.1).

Prva javna rasprava o prijedlogu Plana održana je od 1. listopada do 10. listopada 2020. Radi prihvaćenih primjedbi iznesenih na prvoj javnoj raspravi, a temeljem članka 104. Zakona o prostornom uređenju, nositelj izrade ponavlja javnu raspravu o izmjenjenom prijedlogu Plana u trajanju od 7. do 15. prosinca 2020. godine.

U daljnjem postupku Gradonačelnik je na osnovu nacrtu konačnog prijedloga utvrdio Konačni prijedlog Plana i uputio ga na mišljenje Zavodu za prostorno uređenje SDŽ i suglasnost Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Temeljem mišljenja nadležnog Ministarstva u postupku ishođenja suglasnosti na Konačni prijedlog III (ciljanih) Izmjena i dopuna PPUG Hvara, 21. srpnja 2021. donesena je izmjena i dopuna Odluke o izradi III (ciljanih) Izmjena i dopuna PPUG Hvara, objavljena u Službenom glasniku Grada Hvara" br. 6/21. Temeljem dopunjene Odluke izrađen je novi nacrt prijedloga, a Gradonačelnik je utvrdio Prijedlog III (ciljanih) Izmjena i dopuna PPUG Hvara i uputio ga u javnu raspravu.

Ovim sažetkom nisu obuhvaćene sve izmjene i dopune PPU-a i on ne može u potpunosti zamijeniti cjeloviti tekst Izmjena i dopuna.

Razlozi za izradu Izmjena i dopuna

Razlozi pokretanja postupka III (ciljanih) Izmjena i dopuna PPUG-a Hvara su:

- izmjena namjene prostora i uvjeta gradnje na području gradskog kvarta Zastup, u zoni namjene D2, D3, radi stvaranja prostorno-planskih pretpostavki za realizaciju zdravstvenog centra koji se sastoji od novog doma zdravlja i lječilišnog hotela s poliklinikom i centrom za rehabilitaciju

- dopuna Odredbi za provođenje u dijelu odvodnje otpadnih voda za naselja Milna, Zračće, Velo i Malo Grablje i turističko naselje Plaže temeljem zahtjeva Odvodnja Hvar d.o.o.
- dopune odredbi za provođenje uvjetima za parcelaciju zemljišta u svrhu osnivanja građevnih čestica za postojeće zgrade izvan građevinskog područja
- dopune odredbi za provođenje uvjetima za izgradnju zgrada poticane stambene izgradnje (POS)
- dopune odredbi za provođenje za izdvojene zone ugostiteljsko turističke namjene
- dopuna uvjeta gradnje za zgrade školske, zdravstvene i upravne namjene
- dopuna poslovnih djelatnosti koje se dopuštaju unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Grada Hvara (članak 16.a odredbi za provođenje)
- dopuna djelatnosti koje se planiraju u zonama poslovne namjene K (članak 44. odredbi za provođenje)
- ukidanje zone „G“ – posebni uvjeti gradnje
- povećanje maksimalne dopuštene visine za izgradnju sportsko poslovnog sklopa građevina u južnom dijelu obuhvata UPU-a Dolac
- prenamjena dijela zone javne i društvene namjene D na dijelovima k.č. 1661/1, 1666/3 i 4677 k.o. Hvar u komunalno servisnu namjenu K3, radi omogućavanja gradnje reciklažnog/zelenog otoka
- ograničavanje maksimalne visine građevina južno od ulice Higijeničkog društva radi očuvanja vizura
- propisivanje uvjeta za zamjenu i/ili rekonstrukciju hotela Delfin, uz korekcije granica zone turističke namjene T1
- zabrana prenamjene postojećih stambenih građevina u hostele, te prenamjena postojećih garaža
- zabrana izgradnje više bazena na istoj građevnoj čestici uz povećanje udaljenost bazena od granica građevne čestice
- za UPU br.6 – Pais, propisati minimalni udio javnih zelenih površina od 10% ukupne površine obuhvata
- iz neophodnog opsega rekonstrukcije građevina (članak 113. odredbi za provođenje) isključiti sjenice i nadstrešnice
- omogućavanje izgradnje cisterne (gustirne) za navodnjavanje poljoprivrednih površina u korištenju, te definiranje pojma „poljska kućica“
- definiranje uvjeta izgradnje glavne meteorološke postaje
- ukidanje mogućnosti gradnje nadstrešnica i sanitarnih čvorova u sklopu vidikovaca
- manje korekcije granica građevinskog područja radi formiranja rubnih građevnih čestica, usklađenjem sa stvarnim stanjem, za k.č. 207/3, dio k.č. 112/1 i dio 9/12, te k.č. 3908/70 k.o. Hvar – ispravak greške
- korekcija jugoistočne granice zone „C“ – Zatečeno stanje, radi usklađenja sa stanjem na terenu
- korekcija granice područja za poljoprivredna gospodarstva na predjelu uvala Jagodna – Borova njiva (dio k.č. 827/1 k.o. Hvar),) k.č. 844/7 i 844/14 k.o. Hvar, k.č.149, 151/3, 151/10 k.o. Brusje - na području „Vitarna“
- isključenje k.č. 101/11 i 101/13 k.o. Hvar iz zone ugostiteljsko turističke namjene T
- uključenje k.č. 709/1 k.o. Hvar u zonu poslovne namjene K

- dopuna kartografskih prikaza br.1 Korištenje i namjena površina i br.4 Građevinska područja naselja postojećim i planiranim javnim zelenim površinama i parkiralištima, prema podacima stručnih službi Grada Hvara
- korekcije površina izgrađenog i neizgrađenog uređenog dijela građevinskog područja naselja na kartografskom prikazu br.4, temeljem DOF-a
- eventualna usklađenja sa zakonskim i podzakonskim aktima temeljem zahtjeva javnopravnih tijela
- eventualne korekcije tekstualnog i grafičkog dijela Plana temeljem prihvaćenih primjedbi u JR koje su u skladu s ciljevima i polazištima iz čl. 6. Odluke o izradi Plana.

Ciljevi Izmjena i dopuna PPUG-a

Temeljna zadaća Plana je dugoročno planiranje u smislu organizacije prostora i optimalnog kapacitiranja za sve gradske funkcije, uz istovremenu zaštitu prirodnih i kulturnih dobara i povijesnih vrijednosti.

Ciljevi i programska polazišta ovih ciljanih Izmjena i dopuna Plana su:

- podizanje razine kvalitete zdravstvene zaštite za domaće stanovništvo, te domaće i strane turiste i produljenje turističke sezone kroz razvoj dodatne ponude u segmentu zdravstvenog turizma
- podizanje standarda uređenja i izgradnje urbanih područja
- ostvarivanje preduvjeta za realizaciju pojedinih gospodarskih i razvojnih projekata istovremeno vodeći brigu o zaštiti okoliša i usklađenom prostornom razvoju
- ugrađivanje u Plan pojedinačnih inicijativa javnopravnih tijela, pravnih i fizičkih osoba kojima će se unaprijediti i ujednačiti provedba Plana i razjasniti eventualne dvojbe uočene u praksi.

Plan se ne smije mijenjati i dopunjavati na štetu slijedećih dugoročnih ciljeva:

- očuvanje identiteta i prepoznatljivosti područja grada Hvara
- očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti, zaštita okoliša i održivi razvoj
- očuvanje planiranih zelenih površina
- poboljšanje uvjeta života i standarda građana
- osiguranje prometnih koridora, koridora i površina za komunalnu infrastrukturu
- ostvarivanje prostornih preduvjeta za razvoj i prestrukturiranje gospodarstva
- sprječavanje preizgradnje područja grada, više stambenim zgradama na područjima na kojima ne postoji kvalitetna ulična mreža te sustav odvodnje otpadnih voda.

Ocjena stanja u obuhvatu plana

Za područje grada Hvara na snazi je Prostorni plan uređenja Grada Hvara ("Službeni glasnik Grada Hvara br.2/07, 9/10 i 5/16) koji je usklađen s Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije. Obzirom na pokrivenost prostorno planskom dokumentacijom, na

području grada Hvara omogućen je kvalitetan prostorni razvoj, a građevine izgrađene bez akata za građenje obuhvaćene su postupkom ozakonjenja sukladno važećem Zakonu.

Ukupno stanje u prostoru moguće je unapređivati samo kontinuiranim praćenjem provedbe planova i ciljanim izmjenama u cilju optimalne organizacije prostora i kapacitiranja za sve gradske funkcije, uz istovremenu zaštitu prirodnih i kulturnih dobara i povijesnih vrijednost, što ima za krajnji cilj održivi razvoj grada i poboljšanje uvjeta života svih građana Hvara.

Sadržaj Izmjena i dopuna

TEKSTUALNI DIO – Odredbe za provođenje:

UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA

- Odredbe su dopunjene uvjetima parcelacije unutar i izvan građevinskog područja.

UVJETI ZA UREĐIVANJE PROSTORA

2.1 Građevine od važnosti za državu i županiju

- Izvršene su korekcije prema podacima iz Županijskog plana.

2.2 Građevinska područja naselja

- Dopunjeni su uvjeti gradnje pomoćnih građevina
- Dodani su uvjeti za POS
- Brisana je zona "g" posebni uvjeti gradnje, a dodani su uvjeti ograničavanja visine za prvi red zgrada južno od ul. Higijeničkog društva
- Uvjeti gradnje u zaštićenim dijelovima naselja dopunjeni su uvjetima za "Arheološku zonu grada Hvara"

2.3 Izgradnja izvan građevinskog područja

- Detaljnije se definiraju uvjeti izgradnje građevina izvan građevinskog područja, u funkciji poljoprivrede i stočarstva.

UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

3.1 Poslovna namjena

3.2 Ugostiteljsko turistička namjena

3.2.1 Ugostiteljsko turističke namjene unutar građevinskog područja naselja

- Detaljnije se definiraju uvjeti zamjene i/ili rekonstrukcije hotela Delfin.

3.2.2 Ugostiteljsko turističke namjene u izdvojenom građevinskom području

Uvjeti gradnje u zonama T2

- Detaljno se definiraju vrste turističkih građevina koje se smještaju u zonama T2 – turistička naselja, odnosno zone s objektima iz skupine hoteli, u što spadaju: hoteli (s dependansom hotela) i turističko naselje (samostalne smještajne građevine - vile).

Uvjeti gradnje u zonama T3

- Detaljnije se definiraju uvjeti uređenja kampova. Uz mogućnost smještaja u šatorima i pokretnim kamp kućicama, dodani su kamperi i glamping kućice.

Povećava se postotak prirodnog i parkovnog zelenila sa 30 na 40% obuhvata kampa.

UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

- Dopunjene su odredbe kojima se definira visina građevina.
- Mijenjaju se odredbe za izgradnju novog zdravstvenog centra – u planu na snazi zona namjene D2,D3. Umjesto staračkog doma (D2), planira se izgradnja lječilišnog hotela (T1). Omjer sadržaja u zoni je definiran na način da max. 80% površine može zauzimati lječilišni hotel sa poliklinikom i centrom za rehabilitaciju, a 20% dom zdravlja i hitna pomoć. Ostali uvjeti ostaju nepromijenjeni za izgradnju lječilišnog hotela s poliklinikom. Za izgradnju objekata primarne zdravstvene zaštite povećani su kigN i kisN za 10% u odnosu na ukupnu površinu. Uvjet za početak izgradnje lječilišnog hotela je dovršena izgradnja objekata primarne zdravstvene zaštite. Propisuje se obveza izrade UPU-a.

INFRASTRUKTURA

5.2 Pomorski i zračni promet

- Izvršene su korekcije prema podacima iz Županijskog plana.

5.5 Vodoopskrba i odvodnja

- Temeljem zahtjeva Odvodnje Hvar d.o.o. omogućava se alternativno rješavanje odvodnje otpadnih voda za naselja: Milna, Zračće, turističku zonu Plaže, Velo i Malo Grablje.

MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO POVIJESNIH SPOMENIKA I CJELINA

6.2 Zaštita kulturno povijesnih spomenika i cjelina

- Temeljem zahtjeva Konzervatorskog odjela izvršene su izmjene i dopune popisa zaštićenih kulturno povijesnih spomenika i cjelina.

GOSPODARENJE OTPADOM

- Detaljnije su opisane planirane djelatnosti i izgradnja na lokacijama Stanišće i Dolac na kojima se planiraju građevine u funkciji reciklaže otpada. U zoni K3 na lokaciji Stanišće planirana je izgradnja reciklažnog dvorišta, sortirnice i hale za privremeno skladištenje izdvojenih komponenata otpada, a na lokaciji Dolac reciklažnog/zelenog otpada.

MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ

8.4 Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

- Odredbe su usklađene sa zahtjevima MUP-a, Područni ured civilne zaštite Split, mjere zaštite od požara

- Dodani su uvjeti sklanjanja i spašavanja ljudi, zaštite od rušenja, potresa i poplava (uspor).

MJERE PROVEDBE PLANA

9.1 Obveza izrade prostornih planova

- Brisani je članak 97a. koji je propisivao izradu PPPPO Pakleni otoci (usklađenje sa Zakonom)
- Popis važećih detaljnijih planova dopunjen planovima koji su usvojeni u periodu od donošenja zadnjih Izmjena i dopuna PPUG 2016.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

- Dopunjen je i izmijenjen članak 123. u kojem su definirani osnovni pojmovi koji se koriste u Planu.

GRAFIČKI DIO – Kartografski prikazi

Grafički dio važećeg PPUG Hvara uklopljen je na nove službene podloge: katastarski plan (za ispis u mjerilu 1:5000) i topografska karta 1:25000.

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

- Izmjena namjene prostora na području gradskog kvarta Zastup, radi stvaranja prostorno-planskih pretpostavki za realizaciju lječilišnog hotela, iz zone namjene D2, D3 u T1, D3.
- Manje korekcije granica građevinskog područja radi formiranja rubnih građevnih čestica, usklađenjem sa stvarnim stanjem, za k.č. 207/3, dio k.č. 112/1 i dio 9/12, te k.č. 3908/70 k.o. Hvar.
- Korekcija jugoistočne granice zone „C“ – Zatečeno stanje, radi usklađenja sa stanjem na terenu.
- Prenamjena dijela zone javne i društvene namjene D na dijelovima k.č. 1661/1, 1666/3 i 4677 k.o. Hvar u komunalno servisnu namjenu K3, radi omogućavanja gradnje reciklažnog/zelenog otoka.
- Korekcija granice područja za poljoprivredna gospodarstva
- Ispravak greške za zonu hotela Delfin, usklađenje granice namjene T1 sa vlasničkim stanjem i stanjem na terenu, te formiranje površine nužne za rekonstrukciju uz podizanje standarda na min. 4 zvjezdice.
- Korekcija granice između zone mješovite namjene i zone K na predjelu Zakaštil, prenamjenom k.č. 709/1 k.o. Hvar u zonu poslovne namjene K.
- Urtane postojeće i planirane javne zelene površine i parkirališta prema podacima stručnih službi Grada Hvara.
- Brisana zona posebnih uvjeta gradnje „g“.
- Brisana oznaka aerodroma na vodi u uvali Vira.

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

- Izvršena potrebna usklađenja sa kartografskim prikazom br.1 Korištenje i namjena površina.
- Izvršene korekcije izgrađenog i neizgrađenog (uređenog i neuređenog) dijela građevinskog područja naselja temeljem digitalnog orto foto snimka (DOF-a).

4. 1. GRAĐEVINSKA PODRUČJA – područja za poljoprivredna gospodarstva

- Korekcija granice područja za poljoprivredna gospodarstva na predjelu uvala Jagodna – Borova njiva (dio k.č. 827/1 k.o. Hvar), k.č. 844/7 i 844/14 k.o. Hvar, k.č.149, 151/3, 151/10 k.o. Brusje - na području „Vitarna“.

Napomena:

Uvid u cjelovite izmjene moguć je isključivo u pročišćenom tekstu Odredbi za provođenje PPUG Hvara i kartografskim prikazima prijedloga Plana.