



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA



OPĆINA JELSA
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 350-02/21-01/1
URBROJ: 2181-26-25-204
Jelsa, 09. rujna 2025.g.

- Splitsko-dalmatinska županija,
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Mario Radevenjić, pročelnik
Domovinskog rata 2
21 000 Split

- Splitsko-dalmatinska županija,
- Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Odsjek u Hvaru
Jure Miličić, voditelj odsjeka
Ive Miličića 7
21 450 Hvar

- Splitsko-dalmatinska županija,
- Upravni odjela za zaštitu okoliša, komunalne poslove i infrastrukturu
Marija Vuković, pročelnica
Domovinskog rata 2
21 000 Split

- Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske
Uprava za prostorno uređenje
Ulica Republike Austrije 20
10000 Zagreb

- Vlada Republike Hrvatske
Trg svetog Marka 2
10 000 Zagreb

- Općina Jelsa
Marija Marjan, načelnica
Jelsa 404
21 465 Jelsa

Predmet: Tumačenje odredbi Prostornog plana uređenja Općine Jelsa (Službeni glasnik Općine Jelsa 5/08, 7/08 i 3/19) – nesuglasnost s planiranom gradnjom hostela/hotela u zoni mješovite namjene (predio Vrisna) u mjestu Jelsa.

Poštovani,

općinsko vijeće Općine Jelsa, nakon razmatranja pravnog okvira i osobito posljedica realiziranja po prostor unutar zahvata naselja Jelsa sa konkretnim osvrtom na građevinsko područje unutar naselja mješovite - pretežito stambene namjene (M1) „Vrisna“ prezentirane namjere na zemljištu pov cca 1 ha gradnje hostela od strane investitora Sunce hoteli d.d. Zagreb (povezani subjekt sa Sunčanim Hvarom d.d. Hvar), zauzelo je stajalište da predmetna gradnja nije u skladu s odredbama Prostornog plana uređenja Općine Jelsa, a još manje sa interesima i razvojem naselja Jelsa, kao centralnog naselja u Općini Jelsa.

Činjenice:

- Investitor je planirao gradnju hostela kapaciteta za cca 800 ležajeva;
- Lokacija gradnje je u mjestu Jelsa, predio Vrisna, u zoni mješovite pretežito stambene namjene;
- Namjena objekta je (*fama est*) smještaj radnika zaposlenih u mjestu Hvar (Sunčani Hvar d.d.) udaljenom cca 22 km državnom cestom D116 od naselja Jelsa;
- Naselje Jelsa ima cca 1600 stanovnika prema popisu , u naravi oko 1000 stalnih žitelja , pa bi predviđena gradnja značajno premašila komercijalne ali i stambene kapacitete smještaja te prometno, odnosno općenito infrastrukturno opteretila samu Jelsu kao i cestovni pravac prema Hvaru, ako će objekt služiti za smještaj radnika.

Pravni okvir:

Sukladno članku 25. Prostornog plana uređenja Općine Jelsa (Službeni glasnik Općine Jelsa br. 5/18, 7/18 i 3/19 - dalje u tekstu PPUO Jelsa) građevinska područja naselja razgraničena su na :

- a) površine mješovite namjene u kojima prevladava stambena izgradnja (primarna namjena) te sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena) te,
- b) površine isključive namjene koje se nadalje dijele prema prema svojoj osnovnoj funkciji

Prema članku 28. PPUO Jelsa

U mješovitim zonama unutar naselja dozvoljava se gradnja hotela/ hostela, ali isključivo kao pratećih sadržaja samog naselja odnosno konkretne građevinske zone odnosno za potrebe lokalnog stanovništva i posjetitelja, ako su potrebni za funkcioniranje naselja.

Zabranjena je gradnja sadržaja koji bukom, prometnim opterećenjem (*ili općenito infrastrukturnim zahtjevima i potrebama op.a*) odnosno intenzitetom onemogućuju ili ometaju ometaju osnovnu namjenu stanovanja.

Komentar :

Predmetna gradnja hostela prvenstveno namijenjenom smještaju cca 800 radnika koji rade u Hvaru, odnosno izvan područja Općine Jelsa nije u funkciji stanovanja niti u funkciji zadovoljavanja razvojnih potreba naselja Jelsa i općenito Općine Jelsa.

Osobito planirana gradnja građevine opisane namjene nije u funkciji potreba mješovitog građevinskog područja pretežito stambene namjene „Vrisna“ unutar naselja Jelsa ni na koji način, dapače posve će iscrpiti kapacitete tog građevnog područja pa i čitavog naselja Jelsa za bilo koju drugu pa i osnovnu stambenu namjenu. Nadalje, planirani objekt stvara dodatno prometno opterećenje (svakodnevni transfer velikog broja radnika Jelsa–Hvar–Jelsa).

Poseban problem se stvara kod vrlo dubioznog priključka objekta na državnu cestu D-116 gdje će se na duljini manjoj od jednog kilometra nagurati čak sedam raskrižja.

Dakle, predmetna gradnja ne predstavlja prateći sadržaj naselja Jelsa, već infrastrukturno opterećenje u korist drugog mjesta (Hvar).

Zaključak:

1) Općinsko vijeće Općine Jelsa zauzima stajalište da planirana gradnja hostela/hotela traženih kapaciteta odnosno općenito u predjelu Vrisna nije dopuštena prema Prostornom planu uređenja Općine Jelsa (Službeni glasnik Op.Jelsa 5/18, 7/18 i 3/19) budući da očito ne predstavlja prateći sadržaj koji bi bio potreban u funkciji i razvoju građevinskih područja mješovite, prevladavajuće primarne namjene stanovanja, u naselju Jelsa, a osobito u takvoj mješovitoj zoni „Vrisna“ koju bi posve blokirao za bilo koju drugu namjenu pa i onu primarnu, a samo opterećenje takvim unaprijed neplaniranim građevinama bi imali značajne negativne utjecaje na kvalitetu života uključujući i turističku ponudu naselja Jelsa.

2) Slijedom navedenog, Općinsko vijeće Općine Jelsa daje tumačenje da navedena gradnja nije dopuštena te traži od nadležnih tijela (Splitsko-dalmatinske županije, Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske i Vlade Republike Hrvatske) da navedenu interpretaciju uzmu u obzir pri daljnjem postupanju.

3) Dužna je načelnica Općine Jelsa gđa Marija Marjan i Odbor za urbanizam Općine Jelsa u svim svojim aktima kojima zastupaju ili iznose interese prava i obveze Općine postupati sukladno ovom zaključku.

4) Obvezuje se načelnica Općine Jelsa gđa. Marija Marjan i Odbor za urbanizam Općine Jelsa da od izrađivača III izmjene i dopune PPUO Jelsa zatraži da se u prijedlog plana unesu odredbe koje će izriekom i što preciznije propisivati uvjete gradnje/rekonstrukcije građevina na način što će se za pojedina građevna područja unutar i izvan naselja posebno propisati minimalni i maksimalni kapaciteti, površine koje se ostavljaju prirodnom ili parkovnom zelenilu na građ. području i gr. parceli , visina objekta, namjena i broj etaža , **minimalna i maksimalna veličina građevinske parcele pojedinih namjena** , Kis i Kig, **rješenja prometa u mirovanju (parkinzi)** i **obvezu investitora poslovnih a osobito ugostiteljsko turističkih građevina na području Općine Jelsa osigurati rješenja za smještaj radnika na osnovnoj građevinskoj parceli.**

S poštovanjem,



Jure Gurdulić, dipl. oec., predsjednik