



2.1 ODREDBE ZA PROVOĐENJE

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

U tekstu Odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Općine Bol (Službeni glasnik Općine Bol broj 8/07, 7/13, 6/15, 11/18) su temeljem „Zajedničke odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela područja Borak- Potočine (zona Bluesun) i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Bol“ (Službeni glasnik Općine Bol broj 13/17) unesene izmjene i dopune. Tekst izmjena/dopuna pojedinih dijelova članaka se daje u nastavku.

Mijenjaju se odredbe „Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Bol (Službeni glasnik Općine Bol broj 8/07, 7/13, 6/15 i 11/18) kako slijedi:

- **u članku 6., stavku prvom.,** točki 1., podnaslovu: “površine naselja i to:”, dopunjuje se tekst alineje druge, tako da glasi: “- gospodarska namjena-ugostiteljsko turistička T1 (Bijela kuća i Borak-Potočine) i T1/T2 Borak- Potočine (zona Bluesun);
- **u članku 75., stavku prvom.,** broj 17,30 se zamjenjuje brojem 16,52, riječi: “dogradnji i adaptaciji” se zamjenjuju riječima: “za rekonstrukciju”, točka na kraju rečenice se zamjenjuje zarezom i dodaje tekst: “te dogradnji/gradnji novih smještajnih kapaciteta na lokaciji uz postojeći hotel Borak i gradnji pratećih sadržaja u obuhvatu zone. Omogućava se gradnja novih građevina”, a u stavku drugom, brišu se riječi: “koji uključuje i ovu zonu”. Na kraju stavka se dodaje tekst koji glasi: “Za prostornu cjelinu ugostiteljsko turističke namjene Bluesun na području Borak-Potočine određuje se obveza izrade zasebnog urbanističkog plana uređenja.”;
- **u članku 78., stavku prvom,** broj 4,52 se zamjenjuje brojem 3,09;
- **u članku 80.,** iza stavka drugog se dodaje novi stavak s tekstom koji glasi: „U obuhvatu zahvata ugostiteljsko turističke zone Bluesun na području Borak- Potočine obvezno je osigurati parkirališna, odnosno garažna mjesta sukladno posebnom propisu za odgovarajuću vrstu i kategoriju hotela (“Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli).”;
- **u članku 81.,** iza stavka drugog, dodaje se novi stavak koji glasi: „U obuhvatu ugostiteljsko turističke zone Bluesun na području Borak- Potočine određuje se za ugostiteljsko-turističku namjenu maksimalna izgrađenost $K_{ig}=40\%$, maksimalni koeficijent iskorištenosti $K_{is} =1,0$, a najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.“;
- **u članku 83.,** iza stavka prvog se dodaje novi stavak koji glasi: „U ugostiteljsko turističkoj zoni Bluesun na području Borak- Potočine određuje se za novu gradnju/dogradnju maksimalna katnost za građevine hotela $Po+Su+Pr+3$, max visina do vijenca 21,0 m (u ovu visinu se ne ubrajaju prodori liftova, stubišta, energetskih kanala, svjetlika i sl.). Građevine pratećih sadržaja mogu imati najveću nadzemnu katnost prizemlje i jedan kat s kosim ili ravnim krovom max. kote vijenca 6.00 metara od najniže kote terena uz objekt. Ako je visina/katnost postojećih građevina hotela i pratećih sadržaja veća od prethodno navedene, može se kod rekonstrukcije/nove gradnje na toj poziciji zadržati, a za eventualne dogradnje se primjenjuju uvjeti propisani za novu gradnju.”
- **u članku 142., stavku prvom,** briše se tekst: “ovih izmjena i dopuna“.

ODREDBE VAŽEĆEG PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE BOL (Službeni glasnik Općine Bol broj 8/07, 7/13, 6/15 i 11/18)

ČLANCI 6., 75., 78., 80., 81., 83., 142., 144

Članak 6. (Službeni glasnik Općine Bol 6/15)

Prostor Općine Bol namijenjen je:

1. površinama građevinskog područja i to za:

• površine naselja i to:

- izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja;
- gospodarska namjena-ugostiteljsko turistička T1 (Bijela kuća i Borak-Potočine);
- gospodarska namjena-poslovna – komunalno servisna K3 (Podbarje);
- gospodarska namjena-poslovna – pretežito reciklažna K3 (Podbarje);
- javna i društvena namjena – D5 osnovna i srednja škola;
- športsko-rekreacijska namjena rekreacijski centar – teniski centar R4 R2 (Potočine);
- športska-rekreacijska namjena namjena – centar za male športove R7 R6 (Bijela kuća)
- zaštitne zelene površine;

• površinama izvan naselja za izdvojene namjene i to:

- gospodarska namjena-ugostiteljsko turistička T2 (Drasin);
- plaža Zlatni rat;
- površina groblja Sv. Lucije s mrtvačnicom, Bol;
- športsko zabavni centar R3 (Paklina)
- gospodarska namjena-poslovna-komunalno servisna zona K3 Dolac
- biološki pročistač otpadnih voda

2. površinama izvan građevinskih područja i to za:

- postojeće i potencijalne šumske površine i površine goleti i kamenjara;
- poljodjelske površine čija se namjena ne može promijeniti;
- pašnjake i prostor mora;
- površine prirodnog (zaštićenog) nasljeđa (Vidova gora i Zlatni rat).

3. prometne i komunalne površine i infrastrukturne koridore i to za:

- koridore cesta;
- koridore i parcele infrastrukturnih sustava;
- parcele infrastrukturnih sustava (biološki pročistač otpadnih voda i benzinska postaja);
- morsku luku otvorenu za javni promet županijskog značaja;

što je prikazano na grafičkom listu br. 1. *Korištenje i namjena površina u mj. 1:25000.*

Namjene površina utvrđene ovim planom dijelimo na:

- **Osnovnu namjenu**

- **Pretežitu namjenu**

Osnovna namjena određuje prostor općine čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljoprivredna i šumska područja, prometni koridori i gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička. U zonama osnovne namjene mogu se locirati i drugi sadržaji koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na objekte infrastrukture i vodoprivrede.

Pretežitu namjenu ima prostor koji se koristi od strane više različitih korisnika, a jedna od namjena dominira. To su sva ostala područja. U zonama sa pretežitom namjenom moguće je preklapanje različitih funkcija s tim da one nisu u međusobnoj suprotnosti.

Postojeći korisnik prostora koristi taj prostor i dalje na isti način kao i do sada sve do konačnog privođenja prostora definitivnoj svrsi, ukoliko korištenje tog prostora nema negativnog utjecaja na okoliš.

Članak 75. (Službeni glasnik Općine Bol 6/15)

Turistička zona Borak-Potočine (unutar naselja) površine obuhvata 17,30 ha, prostor je predviđen dogradnji i adaptaciji postojećih hotela, apartmana s ugostiteljskim, zabavnim, športsko –

rekreacijskim i sl. sadržajima. Svaka nova turistička izgradnja treba zadovoljiti uvjete za kategoriju od najmanje četiri zvjezdice.

Propisuje se obvezatna izrada UPU za naselje Bol koji uključuje i ovu zonu te posebno UPU za neizgrađeni dio građevinskog prostora u mjerilu 1:1000 ili 1:2000.

Članak 78. (Službeni glasnik Općine Bol 6/15)

Posebne športsko rekreacijske zone unutar naselja smještene uz zone ugostiteljsko turističke namjene su Teniski centar Potočine (R2) (površina 4,52 ha) uz zonu Borak – Potočine i sportska zona Bijela kuća sa sportskom dvoranom (R7 R6) (površina 0,88 ha) uz zonu Bijela kuća. U podrumskom dijelu sportske zone Bijela kuća planirana je javna garaža. Detaljni uvjeti građenja u ovim zonama odredit će se kroz izradu Urbanističkog plana uređenja naselja Bol.

Pored ovih zona još su planirane zone Kupina (R2) za male sportove i kupališne zone Zlatni rat i Borak Potočine (PP, UP).

Članak 80. (Službeni glasnik Općine Bol 6/15)

Na građevnoj parceli namjenjenoj izgradnji hotela potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila.

Na 1000 m² bruto razvijene površine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

- trgovine 10 parkirališnih mjesta;
- hoteli 25 parkirališnih mjesta;
- ugostiteljski sadržaji 40-60 parkirališnih mjesta.

Članak 81. (Službeni glasnik Općine Bol 6/15)

Ukupna izgrađenost građevne čestice za turističku izgradnju unutar naselja smije biti najviše 30%.

Koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne smije biti veći od 0,8 %, a najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.

Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih kapaciteta, što će se detaljnije odrediti kroz planove užih područja.

Smatra se da cijela zgrada ima istu namjenu.

Mogućnost da se na nekoj parceli u građevnom području naselja gradi hotel u potpunosti ovisi od lokalnih uvjeta, fizičke slike naselja a pri tome osobitu i presudnu važnost za odluku o visini građevine ima njen odnos prema silueti naselja vidljivoj s glavnih cestovnih pristupa i s mora. Iznad linije siluete naselja smije se isticati samo krov, a ne i pročelje. Takva građevina može imati kapacitet od najviše 40 kreveta.

Članak 83. (Službeni glasnik Općine Bol 6/15)

Katnost, odnosno visina građevina namijenjenih turizmu koje se smještaju u zonama ugostiteljsko turističke namjene (klasičan hotel) može iznositi i četiri nadzemne etaže, tj. prizemlje i tri kata. Visina građevine do vijenca smije biti najviše 16,0 m.

Članak 142. (Službeni glasnik Općine Bol 11/18)

Sastavni dio ovih izmjena i dopuna PPU čini posebni izvadak iz Procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreda „Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja“ u kojem su propisane preventivne mjere čijom će se implementacijom umanjiti posljedice i učinci djelovanja prirodnih i tehničko-tehnoloških katastrofa i velikih nesreća te povećati stupanj sigurnosti stanovništva, materijalnih dobara i okoliša.

Mjere sklanjanja ljudi provoditi sukladno važećim propisima iz područja civilne zaštite. Sklanjanje ljudi planirati u postojećim skloništima te u zaklonima sa ili bez prilagođavanja pogodnih prirodnih prostora

te podrumskih i drugih građevina za funkciju sklanjanja. Za slučaj potrebe odrediti moguće lokacije kao i najpovoljnije pravce evakuacije i zbrinjavanja ljudi.

Članak 144. (Službeni glasnik Općine Bol 6/15 i 11/18)

Osnovne mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti sadržane su u rješenjima ovog Plana dok se posebne mjere (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja, požara i potresa) pobliže određuju u okviru planova uređenja užih područja te pri projektiranju građevina, a u skladu s posebnim propisima, dokumentima Splitsko-dalmatinske županije i Općine Bol izrađenim i prihvaćnim temeljem tih propisa te ostalim uvjetima i smjernicama ovog Plana.

Pri projektiranju građevina obvezno je primjenjivati „Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara (NN br.29/13 i 87/15), uključujući slijedeće mjere zaštite od požara odnosno posebne uvjete građenja iz područja zaštite od požara:

a) vatrogasne prilaze građevinama planirati u skladu s propisima – s posebnom pozornošću na Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 142/03); vatrogasni kolni pristup potrebno je osigurati do svih stambenih i/ili smještajnih jedinica i to barem s jedne strane zgrade;

b) izlazne putove iz građevina projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101(izdanje 2003.);

c) u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra, ili manje u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine; ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi):

- ili mora biti odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 metara;

- ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 metar ispod pokrova krovništa, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole;

d) elemente građevinskih konstrukcija i materijala, protupožarne zidove, prodore cjevovoda, električnih instalacija te okna i kanala kroz zidove i stropove, ventilacijske vodove, vatrootporna i dimnonepropusna vrata i prozore, zatvarače za zaštitu od požara, ostakljena otporna prema požaru, pokrov, podne obloge i premaze, projektirati u skladu s hrvatskim normama HRN DIN 4102;

e) garaže projektirati prema austrijskim smjernicama OIB 2.2 Protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama, 2011; sprinkler uređaj projektirati shodno njemačkim smjernicama VdS ili VdS CEA 4001. 2008, odnosno HRN EN 12845;

f) skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksploziva planirati na mjestima sukladnim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama; u slučaju da će se u objektima stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi, potrebno je postupiti sukladno odredbama članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN br. 108/95, 56/10);

g) prilikom gradnje, ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za zaštitu od požara (NN br. 08/06.)

h) za zahtjevne građevine potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja Policijske uprave Splitsko-dalmatinske kojima se utvrđuju posebne mjere zaštite od požara, te na osnovi istih izraditi elaborat zaštite od požara koji će biti podloga za izradu glavnog projekta;

i) u glavnom projektu, unutar programa kontrole i osiguranja kvalitete, navesti norme i propise prema kojima se dokazuje kvaliteta ugrađenih proizvoda i opreme glede zaštite od požara, utvrditi odredbe primijenjenih propisa i normi u svezi osiguranja potrebnih dokaza kvalitete ugrađenih konstrukcija, proizvoda i opreme, kvaliteta radova, stručnosti djelatnika koji su tu ugradnju obavili, kao i potrebnih ispitivanja ispravnosti i funkcionalnosti;

j) predvidjeti lokacije za izgradnju cisterni za akumulaciju vode. Izraditi procjene ugroženosti i planove zaštite od požara u skladu s posebnim propisima i na navedene planove zatražiti suglasnost nadležne policijske uprave ili Ministarstva unutarnjih poslova;

k) Trgovačke sadržaje projektirati u skladu s tehničkim smjernicama; austrijskim standardom TRVB N 138 (Prodajna mjesta, građevinska zaštita od požara) ili američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2012.),

- l) Sportske dvorane projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2012.),
- m) Obrazovne ustanove projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2012.),
- n) Izlazne putove iz objekata projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (2012.),
- o) Marine projektirati sukladno NFPA 303 Fire Protection Standard for Marinas and Boatyards 2000 Edition ili European Guideline CFPA-E no 15:2012 F fire safety in Guest Harbours and Marinas.

(3)

- a) na poljoprivrednim i šumskim zemljištima (privatnim i državnim), nalaže se obvezno provođenje svih mjera zaštite od požara, propisanim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i planovima zaštite od požara na pojedinim područjima, uz uvažavanje specifičnosti otvorenih prostora županije, odnosno iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na ovim prostorima tijekom čitave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone;
- b) na šumskim i poljoprivrednim površinama, koje neposredno okružuju naselja, tijekom protupožarne sezone nalažu se pojačane mjere zaštite od požara;
- c) za područja zaštićenih dijelova prirode, te šumska i poljoprivredna područja koja neposredno okružuju naselja, s ciljem da se tijekom požarne sezone onemogući njihovo zahvaćanje požarom, prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža.

(4) Kao mjera posebne zaštite, ovim Odredbama za provođenje, predviđa se pošumljavanje dijelova prostora koji su pod pojačanim utjecajem erozije. Pri izradi propisanih UPU-a, potrebno je uzeti u obzir sprečavanje erozije tla, odnosno onemogućiti zahvate u prostoru kojima se uzrokuje nestabilnost tla i stvaranje klizišta.

(5) Protupotresno projektiranje građevina kao i njihovo građenje mora se provoditi sukladno važećim zakonima, tehničkim propisima i normama. Prema važećim seizmičkim kartama prostorna cjelina otok Brač te cjelokupno područje Grada nalazise u zoni intenziteta VIII stupnja MCS (Mercalli-Cancani-Sieberg) ljestvice. U dokumentima prostornog uređenja užih područja (UPU, DPU) potrebno je izvršiti analizu utjecaja potresa na vitalne građevine visokogradnje i niskogradnje koje nisu građene po suvremenim propisima i normama protupotresne gradnje (posebno u UPUima koji obuhvaćaju tradicijske jezgre naselja) te predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi i građevina od rušenja. Ceste i ostale prometnice štite se posebnim mjerama od rušenja zgrada i ostalog zaprečavanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara.

(6) Zona urušavanja zgrade ne smije zahvaćati kolnik ceste. Zona urušavanja oko zgrade iznosi pola njene visine ($H/2$).

(7) Ako između dvije zgrade prolazi cesta, njihova međusobna udaljenost mora iznositi najmanje: $D_{min} = H_1/2 + H_2/2 + 5$ metara gdje je:

- D_{min} najmanja udaljenost zgrada mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti;
- H_1 visina prve zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;
- H_2 visina druge zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj.

Ako su zgrade iz ovoga stavka, odnosno druge zgrade (zgrada), okrenute zabatima (zabatom) računaju se visine (visina) do krovnog sljemena.

(8) Međusobni razmak objekata može biti i manji od navedenog u stavku 5. ovog članka pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano:

- da je konstrukcija objekta otporna na rušenje od elementarnih nepogoda,
- da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.