



2.2. OBRAZLOŽENJE

OBRAZLOŽENJE PLANA

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Bol

POLAZIŠTA

Izrada Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Bol se temelji na „Zajedničkoj odluci o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela područja Borak- Potočine (zona Bluesun) i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Bol“, u daljnjem tekstu: „Zajednička odluka“.

Općinsko vijeće Bola je predmetnu Zajedničku odluku donijelo na temelju članka 86. stavak 3. i 89. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13 i 65/17) i članka 29. Statuta Općine Bol (Službeni glasnik Općine Bol broj 15/09., 11/14 i 1/15), sjednici, održanoj 12. prosinca 2017. godine. Zajednička odluka je objavljena u Službenom glasniku Općine Bol broj 13/17., te je stupila na snagu 15. prosinca 2017.-e godine.

Na temelju članka 64. Zakona o zaštiti okoliša („Narodne novine“, broj 80/13, 153/13 i 78/15) i članka 21. Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš („Narodne novine“, broj 03/17) Općina Bol je donijela Odluku o započinjanju postupka ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš „Urbanističkog plana uređenja dijela područja Borak- Potočine (zona Bluesun) i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Bol“. Postupak provedbe ocjene se provodi tijekom postupka izrade i donošenja Plana na način propisan odredbama Zakona o zaštiti okoliša i Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš.

CILJEVI RADI KOJIH SE IZRAĐUJE I DONOSI PLAN

Prostornim planom uređenja Općine Bol (Službeni glasnik Općine Bol broj 8/07, 7/13, 6/15) definirane su namjene prostora za kompleks ugostiteljsko turističke zone Bluesun Bol na dijelu područja Borak- Potočine (hoteli Elaphusa, Borak i Bonaca s pratećim sadržajima u vlasništvu tvrtke HOTELI ZLATNI RAT d.d.): T1- hoteli (izgrađeni i neizgrađeni dio), R2- športsko rekreacijski centar i manja površina namjene UP- uređena plaža.

Razgraničenje namjena T1, R2 i UP unutar građevinskog područja naselja nije u skladu s vlasničkim granicama niti s izvedenim- stvarnim stanjem u prostoru. Granica zone T1 i R2 prema županijskoj cesti ŽC 6191 također nije definirana u skladu sa stvarnim stanjem u prostoru. Radi navedenog je Zajedničkom odlukom propisano da je potrebno izvršiti korekcije granica pojedinih namjena unutar vlasničkih granica kompleksa Bluesun.

Obveza izrade UPU-a propisana je Prostornim planom uređenja Općine Bol za cijelo područje ugostiteljsko turističke i športsko rekreacijske namjene Borak- Potočine. Zajedničkom odlukom je u skladu s člankom 89., stavak 2. Zakona o prostornom uređenju određen uži obuhvat UPU-a od obuhvata određenog PPUO-om, i to za područje kompleksa Bluesun, unutar vlasničke cjeline. Sukladno navedenom, ovim Izmjenama i dopunama PPUO-a se određuje obuhvat UPU-a za dio područja Borak- Potočine i to za zonu Bluesun.

Za dio građevina sa smještajnim kapacitetima u zoni građenoj kroz razdoblje od 50-ak godina nužna je temeljita rekonstrukcija, a dio je radi usklađenja s novim propisima, normativima i uvjetima gradnje za visoku kategoriju potrebno ukloniti i planirati novu gradnju. PPUO-om je u članku 75. određeno da je u obuhvatu područja Borak Potočine moguća dogradnja i adaptacija hotela, ali ne se ne navodi mogućnost uklanjanja postojećih i gradnja novih smještajnih kapaciteta hotela, radi čega je potrebno izvršiti dopunu navedene odredbe.

Propisane odredbe za rješenje prometa u mirovanju za potrebe zone je potrebno definirati sukladno posebnom propisu za kategorizaciju za hotele.

Zajedničkom odlukom je određeno da će se izrada Izmjena i dopuna PPUO-a Bola provesti radi određivanja uvjeta gradnje, rekonstrukcije i uređenja prostora obuhvata sukladno zakonskim propisima, te uvjetima i smjernicama propisanim Prostornim planom Splitsko dalmatinske županije ("Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", broj 1/03, 8/04, 5/05,5/06, 13/07 i 9/13), u obuhvatu:

- sjeverna granica je županijska cesta ŽC 6191 (Bol- Murvica- Nerežišća)
- zapadna granica je istočna granica potoka- vodnog dobra
- južna granica je vlasnička granica kompleksa do javne prometne površine- obalne šetnice
- istočna granica je vlasnička granica kompleksa prema grafičkom prilogu.

Izmjene i dopune PPUO-a se izrađuju temeljem uvjeta, smjernica i odredbi utvrđenih u Zakonu o prostornom uređenju, drugim propisima koji se odnose na predmetnu namjenu i prostor unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja, PPSDŽ-u, s ciljem detaljnijeg određenja osnovnih prostornih i funkcionalnih rješenja, te uvjeta izgradnje i oblikovanja unutar obuhvata.

Tijekom postupka izrade ovog Plana (nakon provedene javne rasprave) usvojena je Izmjena i dopuna PPUO-a (Službeni glasnik Općine Bol broj 11/18) koja se odnosi na područje Podbarja (izvan je obuhvata ovih izmjena i dopuna). Izmjene odredbi koje se odnose na primjenu pojedinih propisa (požar, zaštita od nepogoda i sl.) su u tom planu usvojene za obuhvat PPUO-a u cjelini. Radi navedenog se u daljnjim fazama izrade ovih Izmjena i dopuna PPUO-a, izmjena odredbi odnosi na važeći PPUO-a Bola (Službeni glasnik Općine Bol broj 8/07, 7/13, 6/15 i 11/18).

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

ID PPUO-a se:

- neizgrađeni dio T1 zone Borak-Potočine istočno od potoka definira kao izgrađeni dio građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene, sukladno stanju u prostoru,
- dio športsko rekreacijske namjene istočno od potoka s izvedenim tenis terenima na otvorenom i objektom s pratećim sadržajima rekreacijske namjene, koji su u funkciji turističke zone i njen sastavni dio, priključuje se zoni ugostiteljsko turističke namjene kao namjena T1/T2, a odredbama propisuje da se zadržavaju tereni za rekreaciju na otvorenom s pratećim sadržajima u postojećem objektu, te se omogućava rekonstrukcija istih i izvedba zahvata rekreacije i zabave kao pratećih sadržaja turističke zone,
- zona definira kao namjena T1 i T2, tj. namjena T1- hotel se dopunjuje namjenom T2-turističko naselje, jer ona u stvarnosti kao takva i funkcionira,
- korigira obuhvat zone koji proizlazi iz usklađenja katastarskih međa (prema vodnom dobru potoka i prema pomorskom dobru, odnosno prema šetnici uz more; prema županijskoj cesti; prema kontaktnoj zoni mješovite namjene na istočnoj granici obuhvata),
- odredbe i planska rješenja usklađuju s propisima relevantnim za predmetnu namjenu i prostor u kojoj se ista nalazi s određivanjem prostornih parametara koji moraju biti ispunjeni na razini zone (ZOP, prostor ograničenja), pri čemu se uvjeti gradnje usklađuju sa Zakonom o prostornom uređenju i s PPSDŽ u dijelu koji se odnosi na površine ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja.

Izmjene i dopune PPUO-a Bola se sukladno prethodno navedenom odnose na izmjene i dopune tekstualnog dijela - Odredbi za provođenje i izmjene grafičkog dijela za predmetno područje.

Izmjene i dopune tekstualnog dijela PPUO-a Bola

Mijenjaju se odredbe za provođenje 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 hotela na lokaciji uz postojeći hotel Borak i gradnji pratećih sadržaja u obuhvatu zone. Omogućava se gradnja novih građevina u obuhvatu zone.", 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 (nova gradnja/dogradnja) 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“.

Izmjene grafičkog dijela PPUO-a Bola

Obuhvat područja koji je predmet ovih Izmjena i dopuna PPUO-a je prikazan na svim kartografskim prikazima koji su sastavni dio elaborata „Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Bol“.

Izmjene grafičkog dijela za predmetno područje su sukladno Zajedničkoj odluci o izradi i obrazloženjima planskih rješenja u prethodnom tekstu, izvršene u kartografskim prikazima:

- | | |
|--|------------|
| 1. Korištenje i namjena površina | M 1:25.000 |
| 3.4 Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite - područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite | M 1:25.000 |



4. Građevinska područja M 1:5000

4.2. Građevinska područja s granicama planova užih područja M1:5000

Ostali kartografski prikazi PPUO-a Bola za područje koje je predmet ovih Izmjena i dopuna PPUO-a se ne mijenjaju.