



2.2 OBRAZLOŽENJE

OBRAZLOŽENJE PLANA

Urbanistički plan uređenja dijela područja Borak- Potočine (zona Bluesun)

POLAZIŠTA

Izrada Urbanističkog plana uređenja dijela područja Borak- Potočine (zona Bluesun) 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) propisana je obveza izrade urbanističkog plana uređenja za cijelo područje ugostiteljsko turističke i športsko rekreacijske namjene Borak- Potočine.

PPUO-om su definirane 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:

- u PPUO-u potrebno izmijeniti granice pojedinih namjena unutar vlasničkih granica kompleksa Bluesun kroz postupak izmjena i dopuna PPUO-a,
- uskladiti dio prostornih parametara propisanih PPUO-om za ugostiteljsko turističke zone u naselju s odredbama Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije i posebnom propisu,
- izraditi urbanistički plan uređenja predmetnog područja istodobno i u skladu s ID PPUO, te u skladu s posebnim uvjetima javno pravnih tijela
- UPU-om potrebno definirati prostornu organizaciju zone s određivanjem dijelova za rekonstrukciju i novu gradnju, s mjerama za dodatno podizanje kvalitete uređenja prostora, propisati uvjete uređenja i korištenja površina i građevina, odrediti obuhvat zahvata turističke zone, te unutar tog obuhvata građevne čestice pojedinih dijelova zone, propisati

mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti, te mjere za uređenje zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina, a po potrebi propisati i druge elemente značajne za prostorno uređenje područja obuhvata.

Ocjena stanja u prostoru: 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.

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 prostoru unutar ovih granica:

- 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.

Izrada UPU-a i s tim u vezi izrada Izmjena i dopuna PPUO-a se izrađuje 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.

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja koje se donose u istom postupku kao i ovaj UPU-u, a čime se stvaraju pretpostavke za planska rješenja koja se detaljnije razrađuju ovim Planom koji mora biti usklađen s planom šireg područja, propisuju se:

- neizgrađeni dio T1 zone Borak-Potočine istočno od potoka definira se 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 T1/T2, a odredbama propisuje da se zadržavaju tereni za rekreaciju na otvorenom s pratećim sadržajima u postojećem objektu, te se omogućava rekonstrukcija istih. Omogućava se dopuna ponude pratećih sadržaja turističke zone u funkciji rekreacije i zabave,
- zona se definira kao namjena T1/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 i dijelova zahvata iste (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.

Zona Bluesun na području Borak- Potočine je izgrađeni dio građevinskog područja unutar naselja Bol ugostiteljsko-turističke namjene. Sukladno članku 49., stavak 3. Zakona o prostornom

uređenju (NN broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), ukupna površina ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja Bol je manja od 20% građevinskog područja naselja, a smještajne građevine ugostiteljsko turističke zone s pripadajućim zemljištem i pratećim sadržajima su izvan postojećih javnih površina uz obalu.

U obuhvatu ugostiteljsko turističke zone Bluesun se mogu rekonstruirati postojeće građevine hotela s pratećim sadržajima trgovačke, uslužne, ugostiteljske, športske, rekreacijske, zabavne, te slične namjene, uz mogućnost izvedbe dogradnje aneksa ili gradnje zasebnog smještajnog dijela hotela Borak i pratećih sadržaja ugostiteljsko turističke zone.

U zasebnim građevinama u obuhvatu ugostiteljsko turističke zone je moguća rekonstrukcija postojećih i gradnja novih građevina s pratećim sadržajima trgovačke, uslužne, ugostiteljske, športske, rekreacijske i zabavne namjene, te gradnja parkirališne/garažne građevine.

Uređenje površina ugostiteljsko turističke zone mora obuhvatiti prometne površine (kolne, kolno-pješačke i parkirališne površine, interventne pristupe, pješačke staze i odmorišta), rekreacijske površine i zabavne sadržaje, te hortikulturno obrađene zelene površine.

U skladu sa člankom 69. Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije, izgradnja smještajnih kapaciteta i sadržaja u obuhvatu ove postojeće zone se:

- određuje kao izgradnja kvalitativne i kvantitativne dopune postojeće turističke ponude, na način da se planira izgradnja većih smještajnih kapaciteta uz osiguranje prostora i uređenje površina i prostora za prateće sadržaje,
- prilikom investiranja u rekonstrukciju postojećih kapaciteta i novu izgradnju u zoni se određuje visoka kategorija smještajnih kapaciteta, a adekvatno tome i nivo pratećih sadržaja (rekreacijskih, ugostiteljskih, uslužnih i zabavnih),
- nova izgradnja unutar zone se gradi na dijelovima lokaliteta manjih prirodnih i krajobraznih vrijednosti,
- investiranje u novu gradnju i rekonstrukciju postojećih građevina i sadržaja na odgovarajući način će rezultirati poboljšanjem infrastrukture i uređenja okoliša,
- nova gradnja/dogradnja sa smještajnim jedinicama unutar zone se oblikovanjem razvedene tlocrtne forme građevine kaskadnog volumena teži uklopiti u mjerilo zatečenih struktura, uz uvažavanje vrijednosti prirodnog ambijenta. Najveća katnost nove smještajne građevine je podrum, suteran, prizemlje i tri kata, završno ravni krov,
- rekonstrukcija postojećih građevina sa smještajnim jedinicama se zadržava u postojećem maksimalnom nadzemnom broju etaža, uz mogućnost dogradnje prema uvjetima ovog Plana
- objekti pratećih sadržaja mogu imati najveću katnost podruma i prizemlja odnosno max. kote vijenca 5.00 metara iznad najniže kote terena uz objekt ili katnost prizemlje i jedan kat sa kosim ili ravnim krovom max. kote vijenca 6.00 metara od najniže kote terena uz objekt; postojeći objekti pratećih sadržaja većih visina se mogu zadržati, a ako su niži od propisanog PPSDŽ-om se mogu rekonstruirati u okviru dozvoljenih katnosti i visina,
- najmanje 40% površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, koja površina se razgraničava po pojedinim prostornim cjelinama prema uvjetima ovog Plana,
- zona ima pristup na cestovnu mrežu naselja i unutar zone se propisuje obveza osiguranja odgovarajućeg broja parkirališnih mjesta,
- izradi dokumentacije za jugoistočni dio zone na kojem se planira gradnja/dogradnja postojećeg hotela s novim smještajnim kapacitetima, a na kojem nema postojećih građevina i pratećih sadržaja, treba prethoditi arheološko rekognosciranje terena.

Prostorna cjelina zone/građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene ostvaruje kolni pristup na cestovnu mrežu naselja, županijsku cestu ŽC 6191; zadržavaju se dva postojeća kolna priključka-glavni za pristup postojećim hotelima i pristup sadržajima rekreacije na zapadnom dijelu zone, te se omogućava novi kolni gospodarsko- interventni pristup na sjeveroistočnom dijelu zone. Pješačke veze zone s kontaktnim namjenama i površinama se ostvaruju na sjevernom dijelu na

nogostup ceste, na južnom na dužobalnu šetnicu i plažne površine, te na zapadnom dijelu sa sportskim sadržajima zapadno od potoka.

Unutar zone/građevne čestice mora biti osiguran propisani broj parkirališno/garažnih mjesta, sukladno odredbama ID PPUO i posebnog propisa ("Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli"). Površina postojećeg parkirališta na sjeveroistočnom dijelu zone uključena je u dio građevne čestice namjene T1/T2, te se propisuje u tom dijelu izvesti potrebna parkirališno/garažna mjesta za potrebe zone u cjelini, kako je to propisano odredbama Plana.

Za zonu ugostiteljsko-turističke namjene Bluesun se propisuje formiranje građevne čestice u skladu s ovim Planom (UPU). Parcelacija se provodi u skladu s grafičkim dijelom UPU-a, kojim se propisuje oblik građevne čestice. Akt o parcelaciji građevinskog zemljišta provodi se u katastru na temelju parcelacijskog elaborata za koji nadležno upravno tijelo izdaje potvrdu o njegovoj usklađenosti s ovim Planom. Alternativno - moguće je formiranje građevne čestice u skladu s ovim Planom i u postupku ishoda akta za gradnju/rekonstrukciju cjelovitog zahvata.

Na području obuhvata Plana postoji komunalna infrastrukturna mreža: vodoopskrbni cjevovodi s protupožarnim hidrantima, cjevovodi za odvodnju oborinskih i otpadnih voda, telekomunikacijska i elektroopskrbna mreža, te trafostanica. Planom se predviđa mogućnost rekonstrukcije infrastrukturne mreže s povećanjem kapaciteta, te po potrebi izgradnja novih dijelova mreže, sve u skladu sa zahtjevima javno pravnih tijela, izgradnja nove trafostanice, te se omogućava korištenje drugih izvora za snabdijevanje zone vodom i energijom.

Na području obuhvata Plana nema registriranih dijelova prirodne baštine, niti registriranih ni evidentiranih dijelova graditeljske kulturne baštine.

U obuhvatu Plana planirana je ugostiteljsko-turistička namjena T1/T2 sa smještajnim kapacitetima i pratećim sadržajima na jedinstvenoj građevnoj čestici sa sadržajima za koje se propisuje:

- **hotel Elaphusa (oznaka T1-1);** rekonstrukcija postojećeg hotela
- **hotel Borak (oznaka T1-2);** rekonstrukcija postojećeg hotela s dogradnjom/gradnjom novog dijela hotela s pratećim sadržajima
- **hotel Bonaca vrste turističko naselje (oznake T2a, T2b i T2c);** rekonstrukcija postojećeg hotela
- **prateći ugostiteljski i uslužni sadržaji (oznaka TP-1);** rekonstrukcija
- **parkiralište/garaža (oznaka TP-2);** rekonstrukcija postojećeg parkirališta/izgradnja garaže
- **prateći sadržaji za rekreaciju i zabavu (oznaka TR);** TRa i TRb- rekonstrukcija; TRc i TRd nova gradnja
- **uređenje građevne čestice** s min 40% zelenila i pratećim sadržajima na otvorenom (bazeni, terase, igrališta i sl), pješačkim, kolnim i parkirališnim površinama na otvorenom.

Iskaz namjene površina T1/T2 daje se u Tablici I, maksimalni smještajni kapaciteti za dijelove složene građevine hotela unutar građevne čestice te namjene daje se u Tablici II, a prostorni pokazatelji za uvjete gradnje, način korištenja i uređenja u Tablici III.

Tablica I

| Namjena | Površina (m ²) | Udio u obuhvatu (%) |
|----------------------|----------------------------|---------------------|
| T1/T2 | 128918 | 100% |
| obuhvat UPU-a | 128918 | 100,00% |

Tablica II



| Hotel | Broj smještajnih jedinica/kreveta | |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------|
| | postojeći | max dozvoljeni broj |
| Elaphusa | 306/462 | 306/462 |
| Borak | 136/278 | 290/580 |
| Bonaca | 284/768 | 284/768 |
| T1/T2 namjena | 726/1508 | 880/1810 |

Tablica III

| GRAĐEVNA ČESTICA BLUESUN | | | | | | | |
|--------------------------|-------------------|-----------------|---------------------|-------------------|--------------|-----------------------|-------------|
| namjena | površina cca (ha) | max izgrađenost | | max iskorištenost | | min površine zelenila | |
| | | kig | gradiva površina ha | kis | GBP ha | % | površina ha |
| T1/T2 | 12,89 | 0,35 | 4,51 | 0,90 | 11,60 | 40 | 5,16 |

Ostali uvjeti gradnje, smjernice i posebni uvjeti propisani za građevnu česticu ugostiteljsko turističke namjene Bluesun na području Borak Potočine su detaljno utvrđeni u odredbama za provođenje ovog Urbanističkog plana uređenja.