

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), Općinsko vijeće Općine Bol na 12/17. sjednici, održanoj 12. prosinca 2017. godine, donosi

ZAJEDNIČKU ODLUKU
o izradi
Urbanističkog plana uređenja dijela područja Borak- Potočine (zona Bluesun) i
s tim u vezi
Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Bol

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Zajednička odluka 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“.

PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE PLANOVA

Članak 2.

Pravna osnova za izradu i donošenje dijela područja Borak- Potočine (zona Bluesun) i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Bol je Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13 i 65/17), Statut Općine Bol (Službeni glasnik Općine Bol broj 15/09., 11/14 i 1/15) i ova Odluka.

Članak 3.

Nositelj izrade Urbanističkog plana uređenja dijela područja Borak- Potočine (zona Bluesun), u daljnjem tekstu: „UPU“ i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a, u daljnjem tekstu: „ID PPUO“, je Općina Bol.

RAZLOZI ZA IZRADU UPU-a I IZMJENA I DOPUNA PPUO-a

Članak 4.

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 tih namjena unutar građevinskog područja naselja nije u skladu sa vlasničkim granicama ni sa 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 potrebno izvršiti korekcije granica pojedinih namjena unutar vlasničkih granica kompleksa Bluesun.

Prostornim planom uređenja Općine Bol (Službeni glasnik Općine Bol broj 8/07, 7/13, 6/15) propisana je obveza izrade UPU-a za cijelo područje ugostiteljsko turističke i športsko rekreacijske namjene Borak- Potočine. Ovom Odlukom se u skladu s člankom 89., stavak 2. Zakona o prostornom uređenju određuje uži obuhvat UPU-a od obuhvata određenog PPUO-om, i to za područje kompleksa Bluesun, unutar vlasničke cjeline.

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. Izradom i donošenjem UPU-a i s tim u vezi Izmjenom i dopunom PPUO-a će se omogućiti rekonstrukcija zone Bluesun na području Borak-Potočine. Promet u mirovanju za potrebe zone potrebno je riješiti sukladno posebnom propisu za kategorizaciju.

Izrada UPU-a i s tim u vezi izrada Izmjena i dopuna PPUO-a Bole će se 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).

OBUHVAT UPU-a I IZMJENA I DOPUNA PPUO-a

Članak 5.

Obuhvat UPU-a i ID PPUO-a određen je sukladno grafičkom prikazu u mjerilu 1:5000, koji je sastavni dio ove Odluke.

Granice planova su:

- 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.

OCJENA STANJA U OBUHVATU UPU-a I IZMJENE I DOPUNE PPUO-a

Članak 6.

Na većem dijelu obuhvata su u razdoblju od 60-ih godina prošlog stoljeća do danas realizirani ugostiteljsko turistički smještajni kapaciteti u hotelima i depandansama, te prateći sadržaji u funkciji te namjene: rekreacijsko- športski, zabavni, uslužni u sklopu hotela, te zasebnih građevina, kao i na otvorenom prostoru unutar zone.

U recentnom razdoblju je izvedena rekonstrukcija dijela građevina, a za dio je u cilju podizanja kategorije i usklađenja s novim propisima potrebno izvršiti obnovu i/ili uklanjanje i novu gradnju, uvažavajući vrijednosti tog i kontaktnog prostora eksponiranog vizurama s mora.

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Članak 7.

UPU i Izmjena i dopuna PPUO-a će se izraditi temeljem uvjeta, smjernica i odredbi utvrđenih u Zakonu o prostornom uređenju, drugim propisima koji se odnose na predmetnu namjenu i prostor unutar zaštićenog obalnog područja, PPSDŽ-u i ovoj Odluci, s ciljem detaljnijeg određenja osnovnih prostornih i funkcionalnih rješenja, te uvjeta izgradnje i oblikovanja unutar obuhvata.

ID PPUO-a će se:

- neizgrađeni dio T1 zone Borak-Potočine istočno od potoka definirati kao izgrađeni dio građevinskog područja T namjene, sukladno stanju u prostoru,
- dio športsko rekreacijske namjene istočno od potoka s izvedenim tenis terenima na otvorenom, koji su u funkciji turističke zone i njen sastavni dio priključiti zoni namjene T, a odredbama propisati da se zadržavaju tereni za rekreaciju na otvorenom,
- zonu definirati kao namjenu T u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju, (ili dopuniti namjenu T1- hotel namjenom T2- turističko naselje jer ona u stvarnosti kao takva i funkcionira),
- uklopiti i sve ostale korekcije obuhvata zone koje proizlaze 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 uskladiti s propisima relevantnim za predmetnu namjenu i prostor u kojoj se ista nalazi s preispitivanjem prostornih parametara koji moraju biti ispunjeni na razini zone i dijelova zahvata iste (ZOP, prostor ograničenja), pri čemu uvjete gradnje uskladiti sa Zakonom o prostornom uređenju i sa člankom 69. PPSDŽ koji se odnose na površine ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja. Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti preispitati i odrediti u odnosu na činjenicu da se radi o turističkoj zoni unutar, a ne izvan naselja,

UPU-om će se u skladu s ID PPUO, te u skladu s posebnim uvjetima javno pravnih tijela odrediti osobito:

- prostorna organizacija zone s određivanjem dijelova za rekonstrukciju i novu gradnju, s mjerama za dodatno podizanje kvalitete uređenja prostora,
- uvjeti uređenja i korištenja površina i građevina, određivanje građevinske/ih čestice/a
- mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti,
- mjere za uređenje zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina,
- po potrebi drugi elementi značajni za prostorno uređenje područja obuhvata.

POPIS POTREBNIH STRUČNIH PODLOGA

Članak 8.

Za potrebe izrade UPU-a i Izmjene i dopune PPUO-a, stručne podloge (sociološko, demografsko, ekonomsko, energetska, graditeljsko, hortikulturno, estetsko i drugo obilježje) - nisu potrebne i neće se pribavljati.

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 (NN 3/17) provest će se postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš namjena i zahvata koji su predmet izrade UPU-a i Izmjena i dopuna PPUO-a. Postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš provest će Općina Bol u suradnji s Upravnim odjelom za komunalne poslove, komunalnu infrastrukturu i zaštitu okoliša Splitsko-dalmatinske županije.

NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA

Članak 9.

U izradi će se koristiti raspoloživa dokumentacija vezana za rješenje zahvata koji su predmet izrade ove planske dokumentacije, kao i druga dokumentacija koju iz svog djelokruga osiguravaju tijela i pravne osobe određene posebnim propisima.

VRSTA I NAČIN PRIBAVLJANJA KATASTARSKIH PLANOVA I ODGOVARAJUĆIH POSEBNIH GEODETSKIH PODLOGA

Članak 10.

UPU će se izraditi na geodetskoj podlozi u mjerilu 1:2000, izvedenoj umanjnjem podloge mjerila 1:1000 i/ili na podlogama u mjerilu 1:2000, izvedenim uvećanjem iz DOF-a 5.

Izmjene i dopune PPUO-a će se izraditi na geodetskoj podlozi na kojoj je izrađen PPUO (1:25000 i 1:5000).

UPU i Izmjene i dopune PPUO-a će se izraditi sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu prostornih planova („Narodne novine“, broj 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04).

POPIS TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA KOJI ĆE SUDJELOVATI U IZRADI UPU-a I IZMJENA I DOPUNA PPUO-a

Članak 11.

U izradi UPU-a i Izmjenama i dopunama PPUO-a, u smislu davanja zahtjeva (podataka, planskih smjernica, propisanih dokumenata) sudjelovat će:

- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu za područje Splitsko-dalmatinske županije, Porinova bb, 21000 Split;
- Ministarstvo zaštite okoliša i energetike, Uprava za zaštitu prirode, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb;
- Ministarstvo poljoprivrede, Ulica grada Vukovara 78, 10000 Zagreb
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova, Vukovarska 35, 21000 Split;
- Lučka kapetanija Split, Obala Lazareta 1, 21000 Split;

- MUP - Policijska uprava Splitsko-dalmatinska, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, Trg Hrvatske bratske zajednice br. 9, 21000 Split;
- Splitsko-dalmatinska županija, Županijska uprava za ceste, R. Boškovića 22, 21000 Split;
- HEP - Operator distribucijskog sustava (HEP ODS) d.o.o., Elektrodalmacija Split, Pogon Brač, Ulica Vrilo 7, 21400 Supetar;
- HAKOM, R. Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured Split, Moliških Hrvata 1, 21000 Split;
- Vodovod-Brač d.o.o., Mladena Vodanovića 23, 21 400 Supetar;
- Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije, Ulica Domovinskog rata 2, 21000 Split
- Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za komunalne poslove, komunalnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, Domovinskog rata 2, 21000 Split

Članak 12.

Tijelima i pravnim osobama iz članka 11. Nositelj izrade dostavit će ovu Zajedničku Odluku odmah po donošenju, s pozivom da mu u roku od 15 dana od zaprimanja Odluke dostave zahtjeve za izradu UPU-a i Izmjena i dopuna PPUO-a. Ukoliko navedena tijela i pravne osobe ne dostave svoje zahtjeve u navedenom roku, smatrat će se da ih nemaju.

ROKOVI U POSTUPKU IZRADE UPU-a I IZMJENA I DOPUNA PPUO-a

Članak 13.

Za izradu UPU-a i Izmjena i dopuna PPUO-a, utvrđuju se slijedeći maksimalni rokovi:

- za dostavljanje zahtjeva iz članka 11.: 15 dana
- za izradu Nacrta prijedloga: 20 dana od dana dostave zahtjeva tijela i pravnih osoba iz članka 11. ove Odluke
- javna rasprava će se provesti u trajanju od 30 dana za UPU i 15 dana za Izmjene i dopune PPUO-a
- za izradu i objavu Izvješća o javnoj raspravi, 10 dana
- za izradu Nacrta konačnog prijedloga planova: maksimalno 8 dana od dana objave Izvješća o javnoj raspravi
- utvrđivanje Konačnog prijedloga planova i upućivanje planova u postupak ishoda mišljenja od strane JU Zavoda za prostorno uređenje za Izmjene i dopune PPUO-a i suglasnosti Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja za Izmjene i dopune PPUO-a i UPU-a, maksimalno 20 dana od dana objave Izvješća o javnoj raspravi,
- za dostavu izvornika plana: 8 dana od dana objave Odluke o donošenju plana u Službenom glasniku Općine Bol.

IZVORI FINANCIRANJA IZRADE UPU-a I IZMJENA I DOPUNA PPUO-a

Članak 14.

Izradu UPU-a i Izmjena i dopuna PPUO-a financira podnositelj inicijative za izradu planske dokumentacije HOTELI ZLATNI RAT d.d.

Članak 15.

Ova Zajednička Odluka stupa na snagu danom objave u „Službenom glasniku Općine Bol“.

KLASA: 350-01/17-01/66

URBROJ: 2104/17-02/01

Bol, 13. prosinca 2017.

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

Matko Baković