

# SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE BOL

List izlazi po potrebi

21.12.2007. godine

Godina XI - Broj 08/2007

## ODLUKE VIJEĆA

Na temelju članka 100. i 101. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007) vijeće općine Bolje na 10/2007. sjednici dana 20. prosinca 2007. donijelo

### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE BOL

#### Članak 1.

Donosi se odluka o prihvatanju Prostornog plana uređenja općine Bol.

#### Članak 2.

Prostorni plan uređenja općine Bol sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio plana u Mapi 1 sadrži: uvod, polazišta, ciljeve prostornog razvoja uređenja, te plan prostornog uređenja, a u Mapi 2 sadrži odredbe za provođenje PPU-a općine Bol. Grafički dio plana sadrži Mape: korištenje i namjena površina (M 1:25.000), infrastrukturni sustavi i mreže – promet (M 1: 25.000), infrastrukturni sustavi i mreže – vodno gospodarski sustav- korištenje voda (M 1: 25.000), infrastrukturni sustavi i mreže – vodno gospodarski sustav- odvodnja otpadnih voda (M 1: 25.000), infrastrukturni sustavi i mreže – energetski sustav-elektroenergetika, pošta i telekomunikacije (M 1:25.000), uvjeti korištenja i zaštite prostora- uvjeti korištenja (M 1: 25.000), uvjeti korištenja i zaštite prostora – uvjeti korištenja područja posebnih ograničenja u korištenju (M 1: 25.000), uvjeti korištenja i

zaštite prostora- područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite – zaštita posebnih vrijednosti i obilježja (M 1: 25.000), uvjeti korištenja i zaštite prostora- područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite- područja i djelovi primjene planskih mjera zaštite (M 1: 25.000), građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja ( M 1: 5.000), građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja (M 1: 5.000), građevinska područja naselja sa granicama planova užih područja (M 1: 5.000), građevinska područja naselja sa granicom plana užeg područja (M 1:5.000).

#### Članak 3.

Izrađivač PPU-a općine Bol je tvrtka A+ U, atelje za arhitekturu i urbanizam d.o.o., Komiža

#### Članak 4.

Uvid u PP općine Bol se može dobiti na adresi Ministarstva graditeljstva u Zagrebu, na adresi Ureda državne uprave u SDŽ- Službe za prostorno uređenje u Supetru i na adresi općine Bol.

#### Članak 5.

Prostorni plan općine Bol će se objaviti u Službenom glasniku općine Bol.

PPU općine Bol stupa na snagu osmog dana od dana objave, a primjenjuje se od 01. siječnja 2008.godine.

Klasa: 350-01/07-01/69  
Ur.broj: 2104/07-02/01  
Bol, 21. prosinca 2007

OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINE BOLPredsjednik vijeća:  
Anđelko Karninčić

.....

RB	KAZALO	Str
	<b>ODLUKE VIJEĆA</b>	
<b>1.</b>	<b>Prostorni plan uređenja općine Bol .....</b>	<b>1.</b>

**Izdavač: Općina Bol, Županija Splitsko - dalmatinska**  
**Glavni i odgovorni urednik: Tihomir Marinković**  
**Urednik: Stipe Karmelić**  
**Tehnički urednik: Željko Bralić**

Na temelju članaka 100. i 101. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (*Narodne novine* br. 76/2007) članka 23. Statuta Općine Bol (*Službeni glasnik Općine Bol*, br. 1/2006. ), Općinsko Vijeće Općine Bol na 10. sjednici održanoj 20. prosinca 2007. godine, donijelo je

## **O D L U K U**

### **o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Bol**

#### **I. TEMELJNE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Donosi se Prostorni plan uređenja Općine Bol (u daljnjem tekstu: Plan, PPU).

Prostornim planom uređenja su, u skladu sa: Strategijom i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske, te s Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije, utvrđeni uvjeti za uređenje područja Općine Bol, te je određeno svrhovito korištenje, namjena, oblikovanje, obnova i sanacija građevinskog i drugog zemljišta, zaštita okoliša, te zaštita spomenika kulture i osobito vrijednih dijelova prirode.

##### **Članak 2.**

Prostorni plan je sastavni dio ove Odluke i sadržan je u elaboratu *Prostorni plan uređenja Općine Bol* i sastoji se od:

- Mapa 1.**      Tekstualni dio:  
                  1. Obrazloženje;  
                  1. Polazišta;  
                  2. Ciljevi prostornog razvoja i uređenja;  
                  3. Plan prostornog uređenja.
- Mapa 2.**      Odredbe za provođenje
- Mapa 3.**      Kartografski prikazi:  
                  1.      Korištenje i namjena površina M 1:25000;
- 2.1    Infrastrukturni sustavi i mreže – Promet M 1:25000;
- 2.2    Infrastrukturni sustavi i mreže - Vodnogospodarski sustav  
                          M 1:25000;
- 2.3    Infrastrukturni sustavi i mreže – vodnogospodarski sustav –  
                          odvodnja otpadnih voda M 1:25000;
- 2.4    Infrastrukturni sustavi i mreže - Energetski sustav -  
                          Elektroenergetika, pošta i telekomunikacije M 1:25000;
- 3.1    Uvjeti korištenja i zaštite prostora – Uvjeti korištenja M 1:25000;
- 3.2    Uvjeti korištenja i zaštite prostora – Uvjeti korištenja – područja

posebnih ograničenja u korištenju M 1:25000;

3.3 Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite – zaštita posebnih vrijednosti i obilježja M 1:25000;

3.4 Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite – područja i djelovi primjene planskih mjera zaštite M1:25000;

4. Građevinska područja M1:5000;

4.1. Građevinska područja – naselje Murvica M1:5000;

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

4.3. Građevinska područja s granicama planova užih područja – naselje Murvica M1:5000.

## **II ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

---

### **1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE BOL**

---

#### **Članak 3.**

Ovim Planom koji se donosi za plansko razdoblje do 2015. godine, a koji obuhvaća područje od 24,85 km<sup>2</sup>, postavljaju se osnovna načela za određivanje namjene površina određenih Planom, koje određuju temeljno urbanističko, graditeljsko, prostorno i krajobrazno uređenje te zaštitu prostora Općine Bol i to:

1. načela održivog razvoja;
2. načela zaštite kulturnog i prirodnog nasljeđa;
3. načela racionalnog planiranja i gospodarenja prostorom;
4. načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i
5. pravila urbanističke i prostornoplanerske struke.

#### **Članak 4.**

Na građevinskim parcelama moguće je obavljati samo one djelatnosti i izgradnju građevina, koje su u skladu s planom utvrđenom namjenom površina.

#### **Članak 5.**

Uređivanje prostora unutar obuhvata Plana kao što je izgradnja građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod površine zemlje može se obavljati isključivo u skladu s ovim Planom.

## Članak 6.

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-ugostiteljsko turistička – hotel T1 (Podbarje);
- gospodarska namjena-ugostiteljsko turistička – turističko naselje T2 (Podbarje);
- gospodarska namjena-poslovna – komunalno servisna (Podbarje);
- javna i društvena namjena – D5 osnovna i srednja škola;
- športsko-rekreacijska namjena – teniski centar R4 (Potočine);
- športsko-rekreacijska namjena – centar za male športove R7 (Bijela kuća)
- luka nautičkog turizma-marina
- zaštitne zelene površine;

- **površinama izvan naselja za izdvojene namjene i to:**

- gospodarska namjena-ugostiteljsko turistička T1 (Drasin);
- plaža Zlatni rat;
- površina groblja Sv. Lucije s mrtvačnicom, Bol;
- površina groblja u Murvici;

### 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-lokalnog značaja;
- morsku luku za posebne namjene-športsko-rekreacijsku.

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.

Ovim planom utvrđuje se, kao razvojni program, izgradnja manjih hotela veličine do 10 soba, kategoriziranih s najmanje 4 zvjezdice kao pretežita namjena na planiranim površinama za razvoj naselja.

## **2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA**

---

### **2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU**

#### **Članak 7.**

U granicama Općine Bol nalaze se slijedeće građevine od važnosti za Državu:

- državna cesta Gornji Humac-Bol (D 113) u dužini od 11,11 km
- vodoopskrbni sustav Omiš-Brač-Hvar-Vis-Šolta.

U granicama Općine Bol nalaze se slijedeće građevine od važnosti za Županiju:

- županijska cesta Zlatni rat-Bol (ŽC 6191) u dužini od 2,96 km,
- KK (kabelska kućica) 35 Kv Bol (Dračeva luka)
- vodoopskrbni sustav Omiš-Brač-Hvar-Šolta-Vis sa sadašnjim stanjem od 500 l/s.

### **2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA**

#### **Članak 8.**

Građevinska područja naselja (površine naselja s površinama za razvoj i uređenje naselja) dijele se na izgrađena građevinska područja naselja i neizgrađena građevinska područja naselja te površine za razvoj i uređenje naselja, a namjenjena su izgradnji naselja, gospodarskoj izgradnji (ugostiteljsko-turističkoj i poslovnoj), javnoj i društvenoj namjeni (zabavni park) i zaštitnim zelenim površinama, a utvrđena su na grafičkom listu br. 4: "*Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje*".

U površinama naselja nalaze se:

- a) površine za stanovanje;
- b) površine za društvene, poslovne, gospodarske-ugostiteljsko turističke, trgovačke uslužne i slične djelatnosti bez štetnih utjecaja na okoliš,

- c) prometne površine;
- d) površine za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje bez štetnih utjecaja na okoliš;
- e) zelene površine, športsko-rekreacijske površine naročito namjenjene za dnevnu i tjednu rekreaciju, gradski parkovi, zaštićeni pojasevi, kupališne zone i slobodni obalni prostori i postojeće groblje.

Na građevinskom području ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno ugrožavali život i rad ljudi u naselju ili ugrožavali vrijednost čovjekove okoline, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

Granice građevinskih područja utvrđene su u pravilu granicama katastarskih čestica ili ,ako nije drugačije bilo moguće, njihovim cijepanjem na kopiji katastarskog plana u mjerilu 1:5000, a sastavni su dio ovoga Plana. Granice građevinskih područja prikazane su na kartografskim prikazima br. 4 i 4.1. *Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje.*

## **Članak 9.**

Parcelacija, projektiranje i izvođenje gradnji na zemljištu unutar granica planom utvrđenih građevinskih područja može se vršiti samo radi utvrđivanja građevinskih parcela na temelju odrednica ovoga Plana, prostornih planova užih područja a isključivo u skladu s planiranom namjenom.

### **2.2.1. GRAĐEVNA ČESTICA**

## **Članak 10.**

Građevnom česticom smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uvjetima utvrđenim za izgradnju građevina, a ima pristup s javnog puta minimalne širine 3,0 metra.

Nije dozvoljen izravan izlazak na državnu cestu s građevne čestice u još neizgrađenom dijelu građevnog područja.

## **Članak 11.**

Kod oblikovanja čestice mora se težiti njenoj što većoj pravilnosti. Također, mora se omogućiti njeno racionalno korištenje i racionalnu izgradnju. Plan užeg područja nije obvezan uvažavati granice postojećih katastarskih čestica izvršenih radi podjele vlasništva a niti formirane pristupne putove do tih čestica.

## **Članak 12.**

Na jednoj građevnoj čestici, u području individualne stambene izgradnje mogu se graditi građevine, koje čine jednu funkcionalnu cjelinu: jedna građevina stambene namjene, ili jedna građevina mješovite namjene (stambeno-poslovne namjene) te pomoćne građevine.

## 2.2.2. STAMBENE GRAĐEVINE

### Članak 13.

Pod stambenim građevinama podrazumjevaju se građevine individualnog stanovanja i višestambene građevine i to slobodnostojeće, dvojne i građevine u nizu.

### Članak 14.

Stambena zgrada može se graditi kao:

- a) Po+P+2 odnosno, četiri pune etaže, koje čine podrum, prizemlje i dva kata s nenastanjenim potkrovljem bez nadozida,
- b) Po+P+1+M odnosno, tri pune etaže, koje čine podrum, prizemlje i jedan kat, te nastanjeno potkrovlje, ako ima nadozid do propisane visine.

Najveća visina stambenih građevina iznosi 3,5 m za prizemne građevine, 7,0 m za jednokatnice (P+1) i 10,5 m za dvokatnice (P+2) (mjereći od najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje zgrade do visine vijenca na najvišoj strani građevine). U slučaju izgradnje podruma ove visine se povećavaju za 1,0 m.

**Ukupna visina** zgrade mjeri se od visine vijenca do konačno uređenog terena uz pročelje zgrade na njegovom najnižem dijelu.

Izuzetno, za područje unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja hotela Adria, najveća moguća katnost građevina dopuštena je do Po+P+3, odnosno pet punih etaža koje čine podrum, prizemlje i tri kata s nenastanjenim potkrovljem bez nadozida ili Po+P+2+M, odnosno četiri pune etaže, koje čine podrum, prizemlje i dva kata, te nastanjeno potkrovlje, ako ima nadozid do propisane visine.

### Članak 15.

**Podrumom (Po) se smatra** potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor, moguće je s jedne strane podruma omogućiti izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje. Podrumski etaža u ovom slučaju se ne smatra prizemljem.

Izgradnja podrumke garaže ispod građevine moguća je do 2,0 m udaljenosti od granice građevinske parcele, a njena površina se ne uračunava u postotak izgrađenosti parcele za dio izvan gabarita građevine, koji je potpuno pokriven zemljom i ne koristi se kao terasa ili dvor. Garaža s bočnih strana mora biti potpuno ukopana u zemlju.

Moguće je izgraditi podrumsku garažu i tako da se dodiruje sa susjednom garažom na susjednoj parceli. U tom slučaju garaža zauzima najviše 70 % od ukupne površine parcele. Ostale odredbe kao u prethodnom stavku ovog članka.

Izuzetno, za područje na Kupini označeno P,G, i za područje športsko-rekreacijskog centra za male športove Bijela kuća, dopušta se izgrađenost od 100 % isključivo za etaže u funkciji javne garaže. Izgradnja iznad garaže za područje Kupina mora



poštivati odredbe za izgradnju na građevinskim parcelama definiranim u tablicama I i II.

### Članak 16.

**Stambenim potkrovljem (M) se smatra** tavanski prostor, odnosno tavanski prostor koji je moguće urediti za korištenje u stambene ili poslovne svrhe i čiji nadozid iznad podne konstrukcije ne prelazi visinu od 1,2 metra (tako da je vijenac građevine kontinuiran po čitavoj dužini pročelja) i čiji su prozori izvedeni na zabatnom zidu, u kosini krova (*abajini*) ili kao podignuti (vertikalni) krovni prozori (*luminari*). U ovom će slučaju, da bi se zadovoljila visina do vijenca, zgrada morati imati katnost P+1+M.

Ukoliko se ne gradi stambeno potkrovlje, ono se u katnosti građevine ne označava, i ne smije imati nadozid iznad stropne konstrukcije.

Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja.

### Članak 17.

Veličina građevinske parcele u građevinskom području naselja za gradnju stambenih građevina ne može biti veća od:

- a) za građenje na slobodnostojeći način – 1.500 m<sup>2</sup>
- b) za građenje na poluotvoreni način – 500 m<sup>2</sup>
- c) za građenje građevina u nizu – 400 m<sup>2</sup>

Građevna parcela iz stavka a ovog članka može imati najviše 75,0 m dubine.

### Članak 18.

U okviru zaštićene zone naselja Bol i Murvica, izgradnja novih građevina bit će moguća tek nakon donošenja Urbanističkog plana uređenja Bola i Murvice i eventualnih Detaljnih planova uređenja pojedinih područja. Izgradnja je moguća uz izrazito poštovanje tradicijskog oblikovanja uz obvezatno oblikovno uklapanje u tradicijsku strukturu volumenom, arhitektonskim rješenjem, materijalima i sl., a u skladu s odredbama ovog Plana.

Rekonstrukcije postojećih građevina, uz suglasnost nadležne konzervatorske službe, moguće je vršiti i prije donošenja Urbanističkih planova uređenja.

### Članak 19.

Građevna čestica na kojoj se može graditi stambena građevina ima ukupan postotak izgrađenosti, koji se određuje prema **Tablici I**:

TABLICA I

POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE		TLOCRTNA POVRŠINA GRAĐEVINE					KOEFIČIJENT IZGRAĐENOSTI GRAĐEVNE ČESTICE kig	
OD	DO	NAJMANJA TLOCRTNA POVRŠINA		NAJVEĆA TLOCRTNA POVRŠINA		SREDNJA TLOCRTNA POVRŠINA		
M2	M2	Min	Max	Min	Max	M2	Min%	Max%
300	350	51,17	108,36	59,50	126,00	88,59	0,17	0,35
351	400	52,65	119,34	60,00	136,00	94,33	0,15	0,34
401	450	52,13	128,32	58,50	144,00	98,07	0,13	0,32
451	500	54,12	135,30	60,00	150,00	102,06	0,12	0,30
501	550	55,11	142,79	60,50	156,75	105,93	0,11	0,28
551	600	55,10	151,53	60,00	165,00	110,05	0,10	0,27
601	650	60,10	159,27	65,00	172,25	116,18	0,10	0,26
651	700	65,10	169,26	70,00	182,00	123,55	0,10	0,26
701	750	70,10	175,25	75,00	187,50	128,80	0,10	0,25
751	800	75,10	180,24	80,00	192,00	133,55	0,10	0,24
801	850	80,10	184,23	85,00	195,50	137,80	0,10	0,23
851	900	85,10	187,22	90,00	198,00	141,55	0,10	0,22
901	950	90,10	189,21	95,00	199,50	144,80	0,10	0,21
951	1000	95,10	193,05	100,00	203,00	149,05	0,10	0,20
1001	1050	100,10	195,20	105,00	204,75	152,43	0,10	0,19
1051	1100	105,10	202,84	110,00	212,30	158,70	0,10	0,19
1101	1150	110,10	209,19	115,00	218,50	164,30	0,10	0,19
1151	1200	115,10	212,94	120,00	222,00	168,55	0,10	0,18
1201	1250	120,10	216,18	125,00	225,00	172,55	0,10	0,18
1251	1300	125,10	218,93	130,00	227,50	176,30	0,10	0,17
1301	1350	130,10	221,17	135,00	229,50	179,80	0,10	0,17
1351	1400	135,10	229,67	140,00	238,00	186,55	0,10	0,17
1401	1451	140,10	238,17	145,10	246,67	193,39	0,10	0,17
1451	1500	145,10	246,67	150,00	255,00	200,05	0,10	0,17

U pravilu se prilikom izrade planova užih područja i izdavanja lokacijskih dozvola koriste srednje ili donje vrijednosti površina izgrađenosti iz ove tablice, a tek u izuzetnim slučajevima u skladu s prihvaćenim razvojnim programom općine Bol, koristiti gornje vrijednosti površina izgrađenosti.

**Članak 20.**

Planirana stambena građevina građena na slobodnostojeći način građenja, mora biti udaljena od susjedne građevne čestice, zavisno od širine parcele, najmanje:

- 4,0 m za građevinske parcele šire od 20,0 m;
- 3,5 m za građevinske parcele od 14,0 do 20,0 m;
- 3,0 m za građevinske parcele od 12,0 do 14,0 m;
- 3,0 m za građevinske parcele od 8,0 m do 12,0 m, s obvezom vezivanja na jednu stranu (poluugrađeni način);
- za građevne parcele uže od 6,0 m obvezna je vezana gradnja.

Ako se na fasadi zgrade gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen min. 3,0 m od susjedne parcele.

Građevine individualnog stanovanja koje se grade uz državnu ili županijsku cestu koje prolaze kroz naselje moraju imati udaljenost građevinske linije od regulacijske linije najmanje 10,0 m, ako planom užeg područja nije predviđena manja udaljenost, za što je potrebna suglasnost nadležnih službi.

Način izgradnje garaža određen je člankom 41. ovih Odredbi.

**Članak 21.**

Dvojne stambene građevine i građevine u nizu moraju biti međusobno odvojene vatrobranim (protupožarnim) zidom.

**2.2.2.1 GRAĐEVINE INDIVIDUALNOG STANOVANJA****Članak 22.**

Pod građevinom individualnog stanovanja podrazumijevaju se slobodnostojeće, dvojne i kuće u nizu do 400 m<sup>2</sup> ukupne bruto razvijene površine građevine (zajedno s pomoćnim građevinama na parceli), koja nema više od tri stana. Ove građevine mogu biti i mješovite namjene (istovremeno dijelom stambene namjene i dijelom poslovne namjene).

**Članak 23.**

Veličina građevinske parcele za građenje građevine individualnog stanovanja ne može biti manja od:

- a) za slobodnostojeće građevine – 400 m<sup>2</sup>, s tim da širina građevne parcele, mjerena na mjestu građevne linije zgrade ne može biti manja od 14,0 m;
- b) za dvojne građevine – 300 m<sup>2</sup>, s tim da širina građevne parcele, mjerena na mjestu građevne linije zgrade, ne može biti manja od 12,0 m;
- c) za građevine u nizu – 150 m<sup>2</sup>, s tim da širina građevne parcele, mjerena na mjestu građevne linije zgrade, ne može biti manja od 5,0 m.

U izgrađenim dijelovima građevnog područja, planovima užih područja mogu se odrediti i drukčije dimenzije.

**Članak 24.**

Minimalna površina građevine individualnog stanovanja mora biti tolika da zadovoljava osnovne uvjete suvremenog stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde i ne može biti manja od 80 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine zgrade.

**Članak 25.**

Na području označenom kao *Benačica* (osim prostora planiranog za osnovnu i srednju školu), najveća dozvoljena izgrađenost (kig) je 0,2, uz obavezno ozelenjavanje parcele visokim stablašicama na najmanje 50% površine parcele.

U izgrađenim dijelovima naselja, koja su određena na grafičkim listovima br. 4 i 4.1. : "*Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja*", na ugrađenim parcelama (interpolacije), mogu se izgrađivati nove, ili rekonstruirati (sanacija, adaptacija, dogradnja, nadogradnja) postojeće građevine individualnog stanovanja i ako nisu ispunjeni uvjeti u pogledu širine i površine građevne parcele, izgrađenosti građevne parcele, i udaljenosti građevine od susjedne međe, ali se tada ne smije pogoršati zatečeno stanje, stanje u pogledu insolacije, odnosa prema susjedu i sl. osobito u slučajevima kad se radi o preinakama postojećih građevina, koje se nalaze na malim parcelama, a građevne preinake su potrebne radi poboljšanja životnih uvjeta u postojećim građevinama.

Kod rekonstrukcija, ako su postojeći koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) veći od propisanih, ne mogu se povećavati. Najveća dopuštena visina ovih građevina je P+2.

U izgrađenim dijelovima naselja, koja se nalaze unutar zona pod zaštitom konzervatora, također je moguće graditi interpolacije i izvoditi rekonstrukcije postojećih građevina, uz prethodno ishodišne posebne uvjete, u kojima će biti određen i najveći dopušteni kig i kis, koji u ovim slučajevima može biti veći od dopuštenog. Najveća dopuštena visina ovih građevina je P+2.

**Članak 26.**

Kod već izgrađenih građevina na građevinskim parcelama pod najmanjom izgrađenošću podrazumijeva se postojeća izgrađenost a mogu se rekonstruirati u skladu s odredbama ovog Plana.

**Članak 27.**

Na jednoj građevinskoj parceli namijenjenoj izgradnji građevine individualnog stanovanja može se izgraditi jedna osnovna građevina, a mogu se izgraditi i druge pomoćne građevine koje dozvoljavaju ove Odredbe.

**Članak 28.**

Građevinska parcela na kojoj se može graditi građevina individualnog stanovanja kao dvojna zgrada i zgrada u nizu ima ukupan postotak izgrađenosti, koji se određuje prema **Tablici II**:

TABLICA II

Veličina parcele  (m <sup>2</sup> )	Koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig			
	Dvojna građevina		Građevina u nizu (ili interpolirana građevina)	
	min.	max.	min.	max.
do 300	0,20	0,50	0,25	0,60
301-400	0,18	0,40	0,20	0,50
401-500	0,15	0,30	-	-
501-600	-	-	-	-
601-700	-	-	-	-

**Članak 29.**

Na građevinskim parcelama, u postojećim i planiranim građevinama individualnog stanovanja mogu se graditi i otvarati poslovni prostori kako slijedi:

- a) **trgovina** (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožna galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile, poljoprivredne strojeve, poljoprivredne potrepštine i sl.),
- b) **ugostiteljstvo i turistički smještaj** (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran, apartmani min. kategorije 4 zvjezdice i sl.),
- c) **zanatstvo i usluge osobne i u domaćinstvu** (krojač, obućar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila, praonica osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, mali proizvodni pogoni kao proizvodnja pekarskih proizvoda i sl.),
- d) **ostalo** (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).

Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati u sklopu građevine individualnog stanovanja, ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

Bučne ili potencijalno opasne djelatnosti (metalski obrt, auto-lakirerska radionica, kamenoklesarska radionica, stolarska radionica i sl.) moraju biti locirane u gospodarskim zonama na propisanoj udaljenosti od susjednih stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i sličnih građevina, kojima bi bučne i potencijalno opasne djelatnosti mogle biti štetne ili opasne.

Za obavljanje djelatnosti iz ovog članka mogu se koristiti i prostorije, ili zgrade, koje ranije nisu bile namijenjene za tu djelatnost u cijelom, ili dijelu stambenog prostora.

**Članak 30.**

U slučaju da se građevina individualnog stanovanja gradi na međi, tada se ona smatra dvojnog i obavezno se mora izgraditi i građevina individualnog stanovanja na susjednoj parceli na istoj međi. U slučaju da se cijela građevina individualnog stanovanja, ili neki njen manji dio grade na međi sa susjednom građevnom parcelom, bočni zid mora biti izveden kao vatrootporan i bez ikakvih otvora.

### **Članak 31.**

Pomoćne građevine u domaćinstvu mogu se graditi počevši od građevinske linije osnovne građevine prema dubini parcele. Samo se garaža može graditi na regulacijskoj liniji. U slučajevima gradnje na međi, zid na susjedovoj međi mora biti vatrootporan. Krovna voda mora se slijevati na vlastitu parcelu.

### **Članak 32.**

Građevine individualnog stanovanja, s obzirom na tradicionalnu izgradnju, izuzetno se mogu graditi odmah uz javnu pješačku površinu (pješačke ulice ili druge javne površine namijenjene pješacima, trgovi, parkovi, javna igrališta i površine za rekreaciju), što znači da se građevinska i regulacijska linija poklapaju.

U izgrađenim građevinskim područjima stare jezgre naselja, građevinska linija se usklađuje sa susjednim građevinama.

U slučaju izgradnje građevine individualnog stanovanja, kod koje su kuće na susjednim bočnim građevinskim parcelama izgrađene na regulacijskoj liniji (interpolacija), i ta nova obiteljska zgrada morala bi se izgraditi na regulacijskoj liniji formirajući tako ulični niz.

### **Članak 33.**

Na svakoj građevinskoj parceli namijenjenoj izgradnji građevine individualnog stanovanja potrebno je osigurati najmanje po jedno parkirališno mjesto za svaku stambenu jedinicu u zgradi. Od ovog se može odstupiti samo kod postojećih građevina ili u izgrađenim dijelovima građevinskih područja gdje to prostorno nije moguće ostvariti.

#### **2.2.2.2. VIŠESTAMBENE ZGRADE**

### **Članak 34.**

Pod višestambenom zgradom podrazumijeva se stambena i stambeno-poslovna zgrada u kojoj je od tri do šest stambenih jedinica u koje se ulazi iz zajedničkih zatvorenih ili otvorenih vertikalnih komunikacija, stubišta, i u kojem slučaju je na građevinskoj parceli preko 400 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine.

### **Članak 35.**

Višestambene i višestambeno-poslovne građevine mogu se graditi samo u područjima za koja je određeno donošenje Urbanističkog plana uređenja a potreba izrade i obuhvat eventualnog Detaljnog plana uređenja propisat će se urbanističkim planom uređenja. Kod propisivanja uvjeta za ove zgrade treba voditi računa o mjerilu naselja i veće zgrade obvezatno planirati iz više volumena.

**Članak 36.**

Višestambena građevina i u higijenskom i tehničkom smislu mora zadovoljiti važeće standarde. Prostor za prikupljanje otpadaka mora biti ozidan i pristupačan vozilima za odvoz, a u skladu s općinskom odlukom o odvozu smeća.

**Članak 37.**

Na svakoj građevinskoj parceli namijenjenoj izgradnji višestambene zgrade potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto više nego što ima stambenih jedinica. Od ovog se može odstupiti samo kod već izgrađenih građevina, ili u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja gdje to prostorno nije moguće ostvariti.

**Članak 38.**

Višestambene zgrade koje imaju šest stambenih jedinica moraju biti projektirane i izgrađene tako da je moguća njihova jednostavna prilagodba za pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti za jednu stambenu jedinicu.

**Članak 39.**

Na parcelama na kojima se grade višestambene zgrade, najmanje 50 % površine parcele mora biti namijenjeno zelenim površinama.

**2.2.3. POMOĆNE I GOSPODARSKE GRAĐEVINE****Članak 40.**

U okviru građevinskih područja naselja, na građevinskim parcelama namijenjenim građevinama individualnog stanovanja, u okviru zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevne parcele do 400 m<sup>2</sup> građevinska bruto površine, mogu se uz osnovnu građevinu graditi i:

**a) pomoćne građevine:**

1. garaže za putničke automobile, teze, drvarnice, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava;

**b) gospodarske građevine koje se mogu graditi na česticama namijenjenim izgradnji građevina individualnog stanovanja za vlastite potrebe**

2. **gospodarske građevine za vlastite potrebe, bez izvora zagađivanja:** spremišta za smještaj poljoprivrednih proizvoda, stočne hrane, poljoprivrednih strojeva, alata, stakelnici, plastenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva i sl.;
3. **gospodarske građevine za vlastite potrebe, s izvorom zagađivanja.** U okviru građevinskih područja naselja, mogu se graditi i gospodarske građevine u domaćinstvu **za vlastite potrebe**, s izvorom zagađivanja, : kokošinjci, pčelinjaci,

kuničnjaci i sl. na način kojim one svojim postojanjem i radom ne ugrožavaju čovjekovu okolinu u naselju niti ugrožavaju svoje susjede a mogu se graditi isključivo u skladu s odlukama o komunalnom redu koji donosi općinsko Vijeće.

#### **Članak 41.**

Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta smiju se izgraditi u sklopu stambene zgrade ili u sklopu pomoćne građevine. Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina tada ona smije imati visinu najviše 2,6 m, do ravnog krova i valja je uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene građevine na vlastitoj građevnoj parceli i sa građevinama na susjednim građevnim parcelama.

Prostor ispred garaže u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj parceli. Najveća dozvoljena veličina garaže utvrđuje se sa 3,50 x 6,00 (neto) za jednostruku, odnosno 6,00 x 6,00 za dvostruku garažu odnosno najviše 50 m<sup>2</sup> bruto. Površina garaže (pomoćna građevina) ulazi u postotak izgrađenosti parcele.

#### **Članak 42.**

Pomoćne građevine mogu se graditi do ukupne visine 3,0 metra.

Gospodarske građevine smiju se graditi kao prizemnice s visinom prizemlja 3,0 metra s tim da:

- a) visina od najniže kote konačno uređenog terena do sljemena krova ne prelazi visinu sljemena ulične obiteljske zgrade, a ne više od 5,0 m;
- b) tlocrtna brutto površina nije veća od 50 m<sup>2</sup>.

Odnos prema susjednoj parceli za pomoćne građevine u domaćinstvu i gospodarske građevine u domaćinstvu, bez izvora zagađenja je:

- a) minimalna udaljenost je 4,0 m od međe građevne parcele susjedne građevine individualnog stanovanja, a ako se građevina gradi od vatrostalnog materijala može se graditi i kao međusobno prslonjena dvojna građevina s istom takovom pomoćnom građevinom u domaćinstvu, ili s istom takovom gospodarskom građevinom u domaćinstvu bez izvora zagađenja na susjednoj građevnoj parceli;
- b) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj parceli, moraju biti međusobno podijeljene vatrobranim zidom od poda do iznad ravnine višeg krova;
- c) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj parceli, nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu parcelu.

Ako građevine imaju otvore prema susjednoj parceli moraju biti udaljeni od te parcele najmanje 4,0 m.

#### **Članak 43.**

Postojeće pomoćne građevine, gospodarske građevine, gospodarske građevine za proizvodnju manjeg obima i poslovne građevine što su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima mogu se rekonstruirati, i ako njihova udaljenost od susjedne



građevinske parcele ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovog članka, uz poštovanje protupožarnih propisa.

#### **Članak 44.**

U uvjetima uređenja prostora za gradnju gospodarskih građevina za proizvodnju manjeg obima u kojima se obavljaju djelatnosti koje zagađuju okoliš odredit će se posebne mjere zaštite čovjekove okoline.

Pčelinjaci moraju biti udaljeni minimalno 5,0 m od susjedne građevne parcele, ako su okrenuti toj parceli, a minimalno 4,0 m ako su okrenuti u suprotnom smjeru.

#### **2.2.4. PROMETNI UVJETI**

#### **Članak 45.**

Utvrđuju se zaštitni negradivi pojasevi u skladu sa *Zakonom o cestama* (NN br.100/96, članak 28). Udaljenost stambenih zgrada od zemljišnog pojasa državnih, županijskih, lokalnih i ostalih cesta sukladna je minimalnim udaljenostima koje propisuje *Zakon o cestama*.

Ukoliko na određenoj dionici javne ceste postoji potreba za izgradnjom više spojeva na javnu cestu s malim međusobnim razmakom, u pravilu, treba izraditi jedan zajednički spoj.

#### **Članak 46.**

Udaljenost građevina od regulacijske linije (rub parcele s ulične strane) u građevinskim područjima naselja ne smije biti manja od:

- a) 4 m za stambenu zgradu;
- b) 4-9 m za zgrade društvenih djelatnosti i poslovne zgrade;
- c) 14 m za gospodarsku građevinu bez izvora zagađenja;
- d) 14 m za pčelinjak;
- e) 19 m za gospodarsku građevinu s izvorima zagađenja;

#### **Članak 47.**

U uvjetima gradnje za gradnju stambene, višestambene, stambeno-poslovne i gospodarske građevine mora se predvidjeti parkiralište ili gradnja garaže za osobna vozila u okviru građevinske parcele. Ako to konfiguracija terena ne dozvoljava, mora se osigurati izgradnja parkirališta ili garaže u blizini.

Na građevinskim parcelama koje su vrlo strme, moguća je izgradnja garaže na regulacijskoj liniji parcele, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže, koja mora biti potpuno ukopana u teren. U ovom slučaju površina garaže ne ulazi u izgrađenost parcele.

Na građevinskim parcelama koje su u blažem padu, garaže se grade u sklopu gabarita građevine ili posebno i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu parcele i ukupnu bruto razvijenu površinu na parceli.

Ostale odredbe za garaže kao u članku 15. i 41. ovih Odredbi.

## 2.2.5. OBLIKOVANJE

### Članak 48.

Kao način tumačenja i mjera preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine, određuju se kao tradicionalni i time nesporni u primjeni slijedeći oblici, mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- organsko jedinstvo kuće od temelja, preko zida pa do krova, od jednostavnih pa četvorinastih tlocrta s krovom na dvije vode, do razvedenih oblika nastalih spajanjem osnovnih dijelova u složenu i skladnu cjelinu;
- puna tektonska struktura jasnih bridova i punih zatvorenih ploha;
- krov koji je logično povezan s tlocrtnom dispozicijom zgrade i strukturnom povezanosti te zgrade sa susjednim objektima bez «krovnih terasa»
- ujednačen nagib krovništa koji se na cijelom otoku kreće između  $30^{\circ}$  i  $35^{\circ}$  odnosno 60 – 70 % a u starim sklopovima  $45^{\circ}$ ;
- mali istaci krovnih streha, na vodoravnoj strehi 15–20 cm, na kosoj strehi odnosno učelcima 0-15 cm;
- kosi podgled vodoravne strehe
- zakrivljeni prijelaz nagiba krovne plohe na blaži nagib strehe;
- tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja – dimnjaka, luminarija, oluka, zidnih istaka, konzolica, balatura, malih balkona ,ograda, kamenih okvira itd.
- uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 80 – 100 (110) ,visine 100–130 (160) cm

Ovi se prozori uzimaju kao mjerodavna veličina tj. proporcijska baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja:

- grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima;
- suzdržanost u primjeni balkona. Manji konzolski istak balkona, do 110 cm, odnosno 120 cm;
- terase, ogradni zidovi terasa u ravnini lica pročelja;
- oprezna primjena lukova i svodova, ravni luk, plitki segmentni luk;
- kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne plohe;
- ožbukana pročelja s kamenim okvirima otvora;
- poravnato lice kamenih zidova pročelja, slojni i miješani slojni vezovi;
- poravnate fuge bez isticanja u boji;
- primjena dvora u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susjedstva;
- vrtovi i dvori prema ulici u području naselja;

- ujednačenost strukture zidova prema namjeni;
- materijal za pokrivanje krovova : kupa kanalice, mediteran crijep, kamene ploče;

#### **Članak 49.**

Slijedeći suvremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i sva ona arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući izravno oblike starih estetika ostvaruju nove vrijednosti, koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture.

#### **Članak 50.**

U urbaniziranom obalnom području potrebno je posebnu pozornost posvetiti uređenju obale, oslanjajući se pri tome na važnost i značenje ovih prostora u fizičkoj i mentalnoj slici Bola. Riva, koja u Bolu predstavlja središnji prostor s nizom kopnenih središnjih prostora (Bol nema jedan središnji prostor), mora po svome oblikovanju to i dalje biti. Stoga je pri izradi planova užih područja potrebno odrediti parametre kojima će se sačuvati identitet i značaj tog prostora, osobito kod izrade projekata zaštite akvatorija bolske luke koji je zbog maritimnih uvjeta i velikih dubina vrlo delikatan, i isto tako pri izradi projekta luke nautičkog turizma - marine. Posebnu pozornost treba posvetiti odnosu pomorskih objekata i već uspostavljenih urbanih vrijednosti obale.

Prostor istočno od lukobrana (Velog mosta) na kojem je planirana luka nautičkog turizma - marina, koji je sada „izvan ruke“, osobito njegov kopneni dio, treba proširiti nasipanjem obale i povezati s centrom, na način da se u oblikovanju ne nadmeće s njim, nego da predstavlja obalnu spojnicu luke i šireg prostora Bijele kuće.

#### **Članak 51.**

Rekreacijske zone, parkove, javna igrališta, vidikovce, odmorišta, staze i šetnice uz more treba uređivati na mjestima gdje će biti najpristupačnija ljudima, što bliže naselju, a također i na udaljenim položajima gdje će ljudi rado dolaziti i ostvariti neposredan dodir s prirodom.

Prilikom uređenja takvih prostora treba maksimalno čuvati značajke terena, urediti i intenzivirati autohtonu vegetaciju, koristiti i čuvati značajne primjeke vegetacije i geoloških fenomena.

Na građevinskim parcelama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Prostor za odlaganje kućnog otpada treba biti lako pristupačan s javne prometne površine i treba biti zaklonjen od izravnog pogleda s ulice.

Građevine na građevinskim parcelama, koje se jednim dijelom naslanjaju na prirodne vodotoke ili bujice, gradit će se u skladu s vodopravnim uvjetima.

## Članak 52.

Unutar granice obuhvata Plana, u i izvan građevnih područja, na javnim površinama mogu se postavljati kiosci, plažni objekti, pokretne naprave i drugi objekti privremenog karaktera (reklamni panoji, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i objekti urbane opreme.

Za postavu kioska, plažnih objekata, pokretnih naprava i drugih objekata privremenog karaktera iz stavka 1. ovog članka izdaju se dozvole u skladu s ovim provedbenim odredbama, Odlukom o kioscima i Planom rasporeda kioska na području Općine Bol, te drugim odgovarajućim aktima. U zonama zaštićenim od strane konzervatorske službe, potrebno je za postavu kioska i ostalih objekata privremenog karaktera ishoditi suglasnost konzervatora.

Kioskom se smatra, estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 12 m<sup>2</sup>, koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.

Pokretnim napravama smatraju se, stolovi, klupe, stolci, automati za prodaju napitaka, cigareta i sl. robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred ugostiteljskih odnosno zanatskih objekata, te privremena postava šatora u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, djelatnost cirkusa i slične zabavne radnje. Iste se postavljaju temeljem odobrenja nadležnog upravnog odjela Općine, odredaba ove Odluke i drugih odgovarajućih odluka.

Svaki pojedini kiosk, ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kojem pogledu ne umanjuju preglednost, ne ometa promet pješaka i vozila, ne narušava održavanje i korištenje postojećih komunalnih objekata.

Ovakvi objekti ne mogu se smještati na privatnim parcelama.

## Članak 53.

Planom se određuje, da se u naselju mora očuvati vrijedna tradicijska urbana oprema, a nova oprema da se mora oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim elementima.

## Članak 54.

Ovim Planom utvrđuju se površine naselja s posebnim režimom korištenja koje su označene na kartografskim prikazima br. 1: *“Korištenje i namjena površina”* i na grafičkim listovima br. 4 i 4.1: *“Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja”*.

**Članak 55.**

Naselje Murvica odredbama ovog Plana utvrđuje se kao Eko–etno selo. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije postojećih građevina posebno će se utvrditi kroz izradu Urbanističkog plana uređenja ovog područja.

**2.2.6. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA****Članak 56.**

Ovim Planom utvrđuju se površine za razvoj i uređenje naselja s posebnim režimom korištenja, označene na kartografskom prikazu br. 4: "*Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja*" u kojima je pretežita namjena izgradnja manjih hotela veličine do 10 soba, kategoriziranih s najmanje 4 zvjezdice.

U dijelu građevinskog područja označenom kao *Uz Gospoicu*, površine 0,9642 ha, dozvoljena je niska izgrađenost od najviše 20 %, uz obavezno zadržavanje postojećeg i sadnju novog visokog zelenila koje mora pokrivati najmanje 50 % površine parcele.

U dijelu građevinskog područja označenom kao *Blato – Ratac* (novo planirano građ. područje), površine 1,6624 ha, dozvoljena najveća izgrađenost je 35 %.

U dijelu građevinskog područja označenom kao *Blato – Gnjljica* (novo planirano građ. područje), površine 0,3382 ha, dozvoljena najveća izgrađenost je 35 %.

Za sva ova područja određena je pretežita namjena – mali obiteljski hoteli.

**2.2.7. REKONSTRUKCIJA STAMBENIH ZGRADA ZBOG OSIGURAVANJA NEOPHODNIH UVJETA ŽIVOTA I RADA****Članak 57.**

Zavisno od dinamike ostvarivanja ovoga Plana unutar građevinskih područja naselja moguće je, u područjima za koja se ovim Planom planira donošenje prostornih planova užih područja, do njihovog donošenja, temeljem odredbi ovoga Plana dozvoliti rekonstrukciju postojećih građevina, koje su izgrađene temeljem propisane dokumentacije ili prije 15. 02. 1968., u skladu s propisima u okviru ovim odredbama propisanih gabarita.

**Članak 58.**

Radi odvijanja normalnog života i osiguranja neophodnih uvjeta za život i rad moguće je, do izrade propisanog plana užeg područja (UPU), uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine, dozvoliti rekonstrukciju postojećih zgrada u okviru zaštićenih djelova naselja koji su prostorno određeni na grafičkom listu br. 4: "*Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja*".

## 2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA

### Članak 59.

Građevine što se u skladu s člankom 42. Zakona o prostornom uređenju mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljoprivrednu proizvodnju, korištenje drugih građevina te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajolika Općine.

### Članak 60.

Izvan građevinskog područja, osim građevina određenih Zakonom može se odobriti izgradnja građevina koje po svojoj namjeni zahtijevaju izgradnju izvan građevinskog područja, kao što su:

- a) gospodarske građevine koje služe primarnoj poljodjelskoj proizvodnji:
  - \* građevine za uzgoj životinja (tovilišta stoke i peradi);
  - \* poljske kućice u vinogradima i maslinicima i sl. nasadima koje služe kao spremišta za alat, poljoprivredne strojeve i sl.,

### Članak 61.

U slučaju korištenja ovih građevina u druge svrhe, odnosno zapuštanja intenzivno obrađivanog zemljišta na kojima se nalaze, moraju se odmah ukloniti s parcele.

### Članak 62.

Pojedinačne postojeće stambene zgrade sagrađene izvan građevinskog područja na temelju propisane dokumentacije ili prije 15.02.1968., mogu se sanirati i rekonstruirati tako da se volumen zgrade može povećati za 10 %.

### Članak 63.

U vinogradima i maslinicima površine najmanje 5000 m<sup>2</sup> u kojima se intenzivno uzgaja vinova loza ili masline najmanje 3 godine, što utvrđuje sudski vještak za poljoprivredu, može se izgraditi poljska kućica sa spremištem za alat, oruđe i poljoprivredne strojeve. Poljska kućica se može graditi isključivo kao prizemnica.

Poljska kućica mora biti udaljena od mora min. 1000 m. Površina poljske kućice ne smije biti veća od 15,0 m<sup>2</sup> neto površine. Visina do vijenca može biti najviše 2,4 m od kote prizemlja. Kota prizemlja ne smije biti viša od 30 cm od najniže kote prirodnog terena, a treba biti građena od kamena i pokrivena kamenim pločama, u svemu po uzoru na tradicijske poljske kućice i skloništa od nevremena. Pri određivanju lokacije za ove građevine potrebno je birati mjesta koja nisu upadljiva kako se građevine nebi nametale u već uspostavljenim prostornim odnosima. Ove građevine treba vezivati uz postojeće gomile. Ne smiju biti priključene na komunalnu infrastrukturu.

U vinogradima s površinom manjom od određene u stavku 1. ovog članka, pri sanaciji i rekonstrukciji postojećih poljskih kućica ne smiju se povećavati njihovi gabariti a u slučaju korištenja ovih građevina u druge svrhe kao i gospodarskih

građevina, odnosno zapuštanja intenzivno obrađivanog zemljišta na kojima se nalaze, moraju se odmah ukloniti s parcele.

#### **Članak 64.**

Proizvođač vrhunskog vina, u skladu sa Zakonom o vinu, elaboratom za proizvodnju vrhunskog vina na određenom dijelu prostora, uz postojanje registriranog poduzeća za poslovanje, može izgraditi gospodarsko agroturistički sklop kao vid pružanja ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu. Agroturistički sklop se može ostvariti na posjedu na kojem je pod vinogradom najmanje 30.000 m<sup>2</sup> (3 ha). Tlocrtna netto površina građevina može iznositi najviše 200 m<sup>2</sup>. Planirana katnost građevina može biti podrum (u kojem bi se smjestio najveći dio gospodarskog dijela građevine), i prizemlje. U okviru zemljišta osigurati najmanje 5 parkirališnih mjesta. Građevine se priključuju na komunalnu infrastrukturu prema lokalnim uvjetima. Stambena građevina se ne može izgraditi na parceli ako na njoj već nisu izgrađeni ili se grade građevine i sadržaji gospodarske namjene s kojima čine jedinstvenu gospodarsku i arhitektonsku cjelinu.

Udaljenost zemljišta na kojem bi se gradilo mora biti najmanje 100 m od morske obale.

Ovakav sklop građevina trebao bi imati uglavnom slijedeće sadržaje:

- prostor za preradu i punjenje vina,
- prostor za čuvanje vina,
- skladišta gotovog proizvoda i repromaterijala,
- radionice, prostora za čuvanje poljoprivredne mehanizacije i materijala za vinogradarstvo,
- prostora za degustaciju vina,
- smještajni prostor,
- prostor za stan vlasnika.

Građevine trebaju biti dijelom ukopane u teren iz tehnoloških i prostornih razloga. Oblikovanje građevine mora biti u skladu s propisima i s ovim Odredbama. Ako se građevina podiže u zoni zaštićenog krajolika treba za projekt tražiti i suglasnost Uprave za zaštitu prirodne baštine.

#### **Članak 65.**

Građevine koje se moraju ili mogu graditi izvan zacrtanih građevinskih područja moraju se smjestiti, projektirati, izvoditi i koristiti na način da ne ometaju poljoprivrednu i šumsku proizvodnju, te korištenje drugih objekata izvan građevinskog područja kao i da ne ugrožavaju vrijednost čovjekove okoline, osobito krajolika što osobito vrijedi za staklenike i plastenike.

Kad na određenom poljoprivrednom zemljištu postoje uvjeti za gradnju pojedinačne gospodarske građevine, lokacijska dozvola se ne može utvrditi, ako je to zemljište nepodesno za gradnju u smislu faktora ograničenja i zaštite. Gospodarske građevine se ne mogu graditi u dolcima i prodolcima.

**Članak 66.**

Građevine za pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu (agroturizam) mogu se graditi na poljoprivrednom zemljištu P2 (II. kategorija, vrijedno obradivo tlo) ili lošije kategoriziranom zemljištu, P3 i PŠ.

Ove građevine mogu se graditi na prijavljenom obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu veličine parcele najmanje 30000 m<sup>2</sup> (3 ha). Ukupna veličina građevine koja može imati podrum i prizemlje je brutto tlocrtne površine 200 m<sup>2</sup>. Za potrebe obavljanja ove djelatnosti može se izgraditi samo jedna građevina ili jedinstveni sklop građevina. Udaljenost ovih građevina od mora je najmanje 700 m.

U okviru zemljišta osigurati najmanje 5 parkirališnih mjesta. Građevine se priključuju na komunalnu infrastrukturu prema lokalnim uvjetima.

Stambena građevina se ne može izgraditi na parceli ako na njoj već nisu izgrađeni ili se grade građevine i sadržaji gospodarske namjene s kojima čine jedinstvenu gospodarsku i arhitektonsku cjelinu.

Oblikovanje građevina u skladu s člancima 47. i 48. ovih Odredbi.

Za gradnju ovih građevina obvezatna je izrada idejnog rješenja za lokacijsku dozvolu u kojem će biti određeno:

- veličina parcele i površina poljoprivrednog zemljišta predviđenog za korištenje;
- vrste poljoprivredne proizvodnje koje će se na njemu organizirati;
- tehnološko rješenje i kapaciteti;
- razmještaj planiranih građevina;
- mogućnosti opremanja komunalnom infrastrukturom (opskrba vodom, način odvodnje i dr.)
- potencijalni utjecaj na okoliš i mjere zaštite.

Postojeće legalno izgrađene poljske kućice s odobrenjem za pružanje jednostavnih ugostiteljskih usluga izdanim prije 1991. godine, izuzetno se mogu zadržati, pod uvjetom da udaljenost ovih građevina od mora može biti najmanje 500 m. Svi ostali uvjeti kao prema prethodnim stavcima ovog članka.



### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### 3.1. GRAĐEVINSKA PODRUČJA ZA KOMUNALNO SERVISNU NAMJENU

##### Članak 67.

Razmještaj i veličinu građevinskih područja za gospodarsku izgradnju – poslovnu-komunalno servisnu, koja se nalaze unutar građevnih područja naselja, određuje ovaj Plan, a prikazane su na grafičkom listu br. 1: *“Korištenje i namjena površina”* i na grafičkom listu br. 4: *“Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja”*.

##### Članak 68.

U gospodarskim zonama–poslovnim-komunalno servisnim planiranim ovim Planom predviđa se smještaj obrtničkih proizvodnih pogona, pogona prerade poljoprivrednih proizvoda, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl. koje sve zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u okviru dijelova građevnih područja naselja s pretežitom stambenom funkcijom.

U ovim zonama veličina građevne čestice ne može biti manja od 800 m<sup>2</sup>. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice je najviše 0,4, a koeficijent iskorištenosti najviše 0,8.

Ove se građevine mogu graditi prema uvjetima:

- a) djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš;
- b) građevna parcela na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu javnu prometnu površinu, najmanje širine 5,5 m ili uz buduću javnu prometnu površinu za koju mora prethodno biti izdana građevinska dozvola.

##### Članak 69.

Oblik građevinske parcele treba biti pravilan, paralelnih međa i izdužen u dubinu, te minimalne širine fronte 20,0 m.

Izuzetno, granica obuhvata građevinskog područja namijenjenog ovakvoj gospodarskoj izgradnji određena je u načelu međama postojećih čestica zemljišta, što joj daje nepravilni oblik, stoga će rubne parcele nužno dijelom imati nepravilne obodne međe.

##### Članak 70.

Organizaciju građevinske parcele treba postaviti u skladu s tehnološkim procesom koji se na njoj planira. Načelna organizacija, međutim, treba biti postavljena tako da:

- u prednjem dijelu građevinske parcele bude smješteno parkiralište zaposlenih i klijenata,
- potom iza prostora parkirališta treba biti smještena uprava, odnosno administrativno-organizacijski-kancelarijski dio,
- u dubini građevinske parcele treba biti smješten proizvodni dio.

U odnosu prema susjedima organizacija postave građevina na građevinskoj parceli može biti

- “atrijska”, građevine su smještene na međi prema susjedima (svojstveno načelno manjim parcelama) i
- “središnja”, građevine su smještene na građevnoj parceli centralno (svojstveno većim parcelama).

### **Članak 71.**

Postava građevina na građevinskoj parceli treba omogućiti izvedbu požarnog puta i mogućnost okreta vatrogasnih vozila u dnu parcele radi učinkovitog gašenja.

Građevinska linija za proizvodne i prateće (administrativne) građevine određuje se ako to uvjeti iskorištenja prostora posebno zahtijevaju.

### **Članak 72.**

Najveću dopuštenu visinu građevina određuje topografija tla, visina i obilježja okolnih građevina te visina autohtonih vrsta stabala.

Visina gradnje obuhvaća i određivanje visine proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru (vinarije na pr.), a treba je odrediti na temelju analize fizičke slike naselja te vizurnih koridora koji se otvaraju na prilazu naselju.

Upravna građevina, ili proizvodna građevina kojoj to dozvoljava tehnološki proces, može se sastojati najviše od podruma i dvije nadzemne etaže. Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se visina od 3,5 m.

Visina svih građevina na građevnoj parceli od kote konačno uređenog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 7,0 metara.

Visina krovnog nadozida kod građevine može biti najviše 1,0 m iznad stropne konstrukcije, ako je visina vijenca u okviru dozvoljene visine.

Visina sljemena smije iznositi najviše 10,0 metara mjereno od konačno uređenog terena pored zgrade na višoj strani građevine.

### **Članak 73.**

Krov može biti ravan ili kos, nagiba 23-30°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.

Uređenje okoline i vrta građevinske parcele treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih građevina. Drvoredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti dimenzioniranju predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila.

Najmanje 20% građevne parcele treba biti zauzeto sa zelenim vrtnim površinama.

Uz obodnu među, tamo gdje na međi nisu izgrađene građevine, treba posaditi ili visoku živicu ili drvored.

#### Članak 74.

Sve građevinske parcele trebaju biti prometno vezane na interne pristupne i sabirne ceste, preko kojih se pristupa na državnu cestu.

Parkirališta se planiraju na samim građevinskim parcelama ili na posebno uređenim parkiralištima u neposrednoj blizini.

Na gospodarskoj građevinskoj parceli namijenjenoj izgradnji poslovnih-komunalno servisnih građevina, potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

proizvodnja i skladišta	6 parkirališnih mjesta;
trgovine	10 parkirališnih mjesta;
ostale građevine za rad	10-20 parkirališnih mjesta.

Najmanja udaljenost regulacijske linije od osi prometnice određuje se prema Zakonu o javnim cestama. Uz rub parcele obavezno se sadi drvored i visoko grmlje u svrhu podizanja zelene ograde.

### 3.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA ZA GOSPODARSKU NAMJENU-UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA

#### Članak 75.

Smještaj i izgradnja građevina namijenjenih turizmu, sportu i rekreaciji riješen je u izdvojenom građevinskom području za gospodarsku izgradnju - ugostiteljsko turističku, ali se površine za turističku izgradnju planiraju i unutar površine naselja.

Razmještaj i veličina građevinskog područja za ugostiteljsko turističku izgradnju, koja se nalazi izvan površine naselja kao izdvojeno građevinsko područje Drasin, određuje ovaj Plan, a prikazan je na grafičkom listu br. 1: *“Korištenje i namjena površina”* i na grafičkom listu br. 4 : *“Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja”*.

#### Članak 76.

**Turistička zona Bijela kuća** (unutar naselja) površine obuhvata 2,19 ha, prostor je predviđen za hotelsku izgradnju visoke kategorije od najmanje četiri zvjezdice. Zbog osjetljivosti ovog područja u čijoj je neposrednoj blizini povijesna Glavica s Dominikanskim samostanom potreban je poseban oprez pri izradi planova užeg područja:

Područje Glavice uključivo zgrade samostana, groblja i crkvice Sv. Ivana i Teodora, te okolni prostor u širini od 200 m, zaštićena je arheološka zona. Prilikom izrade plana užeg područja, potrebna je stalna suradnja s Ministarstvom kulture, Konzervatorskim odjelom u Splitu.

Volumeni građevina ne smiju se izdići iznad visine samostana i ne smiju mu svojom veličinom konkurirati.

Potrebno je valorizirati kao vrijednost pješačku komunikaciju iz mjesta prema samostanu i groblju.

Za kolni pristup obavezno koristiti planiranu i dijelom izrađenu kolnu prometnicu koja ovaj prostor obilazi sa sjeverne strane.

Izgrađenost ove zone je najviše 25 %.

Propisuje se obvezatna izrada UPU ove zone u mjerilu 1:1000 ili 1:2000.

### **Članak 77.**

**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 građavinskog prostora u mjerilu 1:1000 ili 1:2000.

### **Članak 78.**

**Turistička zona Drasin** (izdvojeno građevinsko područje izvan naselja) površine obuhvata 10,0 ha, prostor je namjenjen izgradnji hotela kapaciteta najviše 300 kreveta. Udaljenost zemljišta na kojem se mogu graditi smještajne jedinice od utvrđene granice pomorskog dobra je najmanje 100 m. S obzirom na strmi teren potrebno je pažljivo planirati vrlo mali broj športsko-rekreacijskih i sličnih sadržaja a pri izboru tih sadržaja treba ih tako smjestiti da se u potpunosti sačuva prirodni krajolik. Istočni dio ove zone (bliži Zlatnom ratu) mora biti sačuvan u najvećoj mogućoj mjeri pod šumom alepskog bora uz njegovu pažljivu stručnu proredu kako bi se kvalitetnije razvile krošnje. Površina pod zelenilom mora biti najmanje 40 % veličine građevinske čestice. Na mjestima gdje je to moguće u zapadnom dijelu ove zone, potrebno je kultivirati krajolik sadnjom vinograda. Očuvanje krajolika treba posebno uvažavati pri planiranju prometnica. Nisu dopuštena rješenja kolnih prometnica koja se u "cik-caku" spuštaju prema moru. Potrebno je osigurati barem jedan javni cestovno-pješački pristup do obale. Koeficijent izgrađenosti ove zone (kig) je najviše 0,1, a koeficijent iskorištenosti (kis) je najviše 0,3. Najveća katnost građevina je Po+P+1. Turističke građevine trebaju zadovoljiti uvjete za kategoriju 5 zvjezdica. Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Propisuje se obvezatna izrada UPU-a za čitavu zonu.

**Članak 79.**

**Turistička zona hotel Adria** (unutar naselja) površine obuhvata 0,13 ha, prostor je namijenjen izgradnji hotela. Hotel mora zadovoljiti uvjete za kategoriju od najmanje 4 zvjezdice.

**Članak 80.**

**Turistička zona Podbarje** (unutar naselja) površine obuhvata 0,88 ha, prostor je namijenjen izgradnji hotela. Slijedeći osnovne odrednice Plana ova zona treba biti zelena cezura u fizičkoj slici Bola i odvajati Bol i Podbarje. Obavezno je očuvanje postojećeg visokog zelenila i sadnja novog visokog zelenila.

Hotel mora zadovoljiti uvjete za kategoriju od najmanje 4 zvjezdice.

Izgrađenost ove zone je najviše 25 %.

Propisuje se obvezatna izrada UPU-a u mjerilu 1:1000 ili 1:2000.

**Turistička zona Podbarje** (unutar naselja) površine obuhvata 0,42 ha, prostor je namijenjen izgradnji turističkog naselja. Naselje mora zadovoljiti uvjete za kategoriju od najmanje 4 zvjezdice.

Izgrađenost ove zone je najviše 25 %.

Propisuje se obvezatna izrada UPU ove zone u mjerilu 1:1000 ili 1:2000.

**Članak 81.**

Građevinska područja za turističku izgradnju, kao i moguće površine za turističku izgradnju u okviru građevnih područja naselja za koja se predviđa donošenje prostornih planova užih područja, namijenjena su većim hotelskim i drugim oblicima turističke smještajne ponude u čvrstim građevinama (hoteli i turistička naselja, i sl.), nužnim sportskim i rekreacijskim građevinama i sadržajima, kao i drugim objektima koji čine sastavni dio turističke ponude.

**Članak 82.**

Sportsko-rekreacijski sadržaji, lokacija sportsko-rekreacijskih sadržaja i uvjeti za njihovu izgradnju u građevnim područjima naselja i turističkim zonama, odredit će se prostornim planovima užih područja kao prateći sadržaji.

Posebne športsko rekreacijske zone unutar naselja smještene uz zone ugostiteljsko turističke namjene su Teniski centar Potočine (površina 4,52 ha) uz zonu Borak – Potočine, i Centar za male športove Bijela kuća (površina 0,75 ha) uz zonu Bijela kuća. U podrumskom dijelu športsko-rekreacijskog centra Bijela kuća planirana je javna garaža. Detaljni uvjeti građenja u ovim zonama odredit će se kroz izradu Urbanističkog plana uređenja naselja Bol.

**Članak 83.**

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

Na 1000 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

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

#### **Članak 84.**

Ukupna izgrađenost građevne čestice za turističku izgradnju unutar naselja smije biti najviše 25% osim za područje Borak-Potočine, što će se odrediti planom užeg područja. Izgrađenost ovog područja ne smije prijeći 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 osobito 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 85.**

Visina građevina turističko ugostiteljske namjene u građevinskim područjima naselja, odnosno, građevinskim područjima za turističku izgradnju određuje se urbanističkim planovima uređenja, a važi broj etaža utvrđen za stambene građevine.

#### **Članak 86.**

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.

#### **4. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

##### **Članak 87.**

Pod građevinama društvenih djelatnosti podrazumijevaju se građevine namijenjene obrazovanju, zdravstvu, socijalnoj zaštiti, kulturi i fizičkoj kulturi, i sl.

Ovim Planom predviđena je površina za izgradnju osnovne i srednje škole (D5). Ishođenje lokacijske dozvole za ovu građevinu prema uvjetima određenim ovim Planom.

Građevine iz stavka 1 ovog članka planirane su unutar građevinskog područja naselja.

Izgradnja građevina iz prethodnog stavka ovog članka u građevinskom području naselja, vršit će se na temelju prostornog plana užeg područja (urbanističkog plana uređenja).

Građevine društvenih i poslovnih djelatnosti iz stavka 1 ovog članka mogu imati najviše:

1. podrum (Po), prizemlje (P), jedan kat (+1) i potkrovlje s nadozidom do 1,2 metara visine iznad stropne konstrukcije, koje može biti uređeno za namjenu koju ima cijela građevina, dakle (Po+)P+1+M.
2. podrum (Po), prizemlje (P), dva kata (+2) i potkrovlje bez ikakvog nadozida, dakle Po+P+2.
3. Izuzetno, osnovna i srednja škola može imati podrum (Po), prizemlje (P) i tri kata (+3).

Smatra se da cijela zgrada ima istu namjenu.

Za izgradnju vatrogasnog tornja koji je ujedno i osmatračnica u sklopu vatrogasnog doma, dopušta se visina do kote završne etaže osmatračnice 15,0 m od konačno uređenog terena i lagani sezonski krov iznad te kote. Ovaj toranj – osmatračnica mora biti izgrađen od laganih materijala (npr. čelik) i može osim platforme sadržavati samo usku vertikalnu komunikaciju (stubište).

Uvjeti uređenja prostora za zgrade društvenih djelatnosti mogu se utvrditi samo temeljem UPU.

Uvjeti uređenja prostora utvrđeni u ovom poglavlju, primjenjuju se i na poslovne građevine (trgovina, agencije, ugostiteljsko-turistički sadržaji bez smještajnih sadržaja i sl.).

##### **Članak 88.**

Za građevine društvenih djelatnosti i za poslovne građevine, a za sve lokacije koje su u okviru zaštićenih vizura s mora, i koja se nalaze unutar od konzervatora ili zaštitara prirode zaštićenih zona, potrebno je zatražiti na projekt njihove rekonstrukcije ili izgradnje suglasnost Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Splitu i Javne ustanove za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode na području Splitsko-dalmatinske županije.

**Članak 89.**

Do parcele namijenjene izgradnji građevine društvenih djelatnosti ili poslovnoj djelatnosti i do same građevine mora se izgraditi javna prometna površina, minimalne širine kolnika 3,5 m za jednosmjerni, ili 5,5 m za dvosmjerni promet, pogodna za promet vatrogasnih vozila.

Na građevnoj parceli namijenjenoj izgradnji građevine društvenih djelatnosti ili poslovne djelatnosti potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila.

Na 1000 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

trgovine	10 parkirališnih mjesta;
ugostiteljski sadržaji	40-60 parkirališnih mjesta;
osatale građevine za rad	10-20 parkirališnih mjesta.

Iznimno u izgrađenim djelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini, odnosno, najvećoj mogućoj blizini građevinske parcele, ali se moraju osigurati i to financiranjem njihove izgradnje iz investicije građevine poradi koje se dotična parkirališta trebaju izgraditi.

Parkiralište se u niti kojem slučaju ne smiju predviđati duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik na manje od 5,00 metara širine, odnosno 1,5 metara širine za nogostup.

**Članak 90.**

Ukupna izgrađenost građevinske parcele na kojoj je građevina društvene i poslovne namjene može biti najviše 40%.

Ukupna izgrađenost građevinske parcele na kojoj je škola i dječji vrtić i jaslice može biti najviše 40%.

Najmanje 20% građevinske parcele namijenjene izgradnji građevina društvene namjene mora biti uređeno kao zelena površina.



## 5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

### Članak 91.

Uvjeti uređivanja koridora i prometnih površina kao i uvjeti uređivanja drugih infrastrukturnih sustava na području Općine Bol, ako nije drugačije rečeno, vrše se u skladu sa Zakonima i Pravilnicima.

Svi infrastrukturni sustavi na području Plana, moraju se graditi tako da se prethodnim istraživanjima osigura ispravnost zahvata i da se onemogući bilo kakvim oštećenjima ili onečišćenjima narušavanje sustava podzemnih voda te narušavanje kakvoće tla.

Planom su predviđeni pojasevi za prometnu infrastrukturu i načelne trase komunalne infrastrukture, kako od važnosti za Općinu, tako i od značenja za Županiju ili Republiku Hrvatsku. Važno je spriječiti gradnju u pojasevima sačuvanim za prometnice i drugu važnu infrastrukturu.

### Članak 92.

Položaj cesta i cestovnih koridora određen je na grafičkom listu br. 1: *Korištenje i namjena površina* i na grafičkom listu br. 2a: *Infrastrukturni sustavi-Promet* u mjerilu 1:25000, a način njihove izgradnje i uređenja propisan je Zakonom o cestama i drugim propisima.

### Članak 93.

Zaštitni pojas zemljišnog pojasa ceste potrebno je očuvati za planiranu izgradnju, rekonstrukciju i proširenje prometne mreže sve dok se trasa prometnice ili položaj prometne građevine ne odredi na terenu idejnim projektom prometnice i dok se ista ne unese temeljem parcelacijskog elaborata u katastarske karte i ne prenese na teren iskolčavanjem.

Planirani koridor prometnice iznosi:

za državnu cestu	60 – 100 metara
za županijsku cestu	40 metara
za lokalnu cestu	30 metara
za nerazvrstane ceste i ulice	6 – 20 metara

Zaštitni pojas u nastavku na zemljišni pojas (NN 100/96, članak 3 i 28), na svakoj strani ceste iznosi:

za državnu cestu	25 metara
za županijske	15 metara
kod lokalne	10 metara

Kada je trasa određena na terenu do trenutka izgradnje prometnice, moguće je utvrđivati uvjete uređenja prostora i unutar zaštitnog pojasa u skladu sa Zakonom o javnim cestama.

Minimalne širine iz prethodnog stavka mogu biti i veće, ako se duž ulice želi posaditi drvored, što se određuje prostornim planom užeg područja.

Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ostalih ulica ne može biti manja od 4 metra.

U izgrađenim dijelovima naselja na potezima gdje postoje regulacijski i građevinski pravci kao i na području specijalnih (otežanih) terenskih uvjeta (strmi tereni) širine se određuju prema mogućnostima.

#### **Članak 94.**

Građevnoj parceli može se omogućiti kolno-pješački pristup s javne cestovne površine minimalne širine 3,0 metara, uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50 m.

Minimalna širina kolnika u građevnim područjima Općine za jednosmjerni automobilski promet iznosi 3,5 m a preporuka je 4 m. Širina kolnika za dvosmjerni promet iznosi min. 5,5 m, a preporuka je 6,0 m. U građevnim djelovima naselja širina kolnika planira se prema mogućnostima. U nemogućnosti boljih rješenja planirati se mogu i kolno-pješački putovi.

Kod nepovoljnih terenskih uvjeta širine jednosmjerne i dvosmjerne ulice mogu biti i manje od onih iz 2. stavka ovog članka, ali ne manje od 3,0 m za jednosmjerne i 4,0 m za dvosmjerne ulice s time da treba omogućiti na udaljenostima od 50 m mogućnosti mimoilaženja postavom ugibališta.

Građevine društvenih djelatnosti i poslovne građevine prilikom izgradnje trebaju osigurati potrebna parkirališna mjesta u skladu s normama.

#### **Članak 95.**

Na javnoj pješačkoj površini (pločniku ili trgu) ispred zgrade u čijem se prizemlju nalazi trgovačko-poslovni-ugostiteljski sadržaj, može se dozvoliti kalendarski ograničeno korištenje vanjskog predprostora u svezi sa sadržajem iz prizemlja zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,5 m, ako površina siječe logičan pješački potez. Ova odredba mora se poštivati prilikom donošenja općinske odluke o korištenju javnog prostora.

Gdje je god moguće potrebno je u pojasu ulice (između kolnika i nogostupa) posaditi drvored prikladne veličine i oblika. Stabla valja saditi na razmaku koji će omogućiti okomito ili uzdužno parkiranje osobnih vozila u drvoredu.

Za višestambene zgrade, potrebno je osigurati vatrogasni kolni pristup do svih stanova barem s jedne strane.

Za ostale građevine društvenih djelatnosti potrebno je osigurati vatrogasni kolni pristup u skladu s propisima.

**Članak 96.**

Položaj dalekovoda i njihovih koridora određen je na grafičkom listu br. 2c: *Infrastrukturni sustavi-Elektroopskrba* u mjerilu 1:25000. Širine zaštitnih koridora moraju biti u skladu sa Zakonom i propisima.

Priključivanje građevine na električnu mrežu odvijat će se na način propisan od nadležnog javnog poduzeća.

Pri odabiru lokacije trafostanica treba voditi računa o tome da u budućnosti ne predstavljaju ograničavajući čimbenik izgradnje naselja, odnosno drugih infrastrukturnih građevina.

Širina zaštitnih pojaseva dalekovoda iznosi:

- DV 35 kV                      30,0 m
- DV 10 (20) kV                20,0 m

**Članak 97.**

Raspored poštanskih ureda i položaj trasa telefonskih vodova i uređaja određen je na grafičkom listu br. 2b: *Infrastrukturni sustavi-Pošta i telekomunikacije* u mjerilu 1:25000.

**Članak 98.**

Antenski stupovi GSM mreže svojim položajem ne smiju remetiti vizure, osobito tradicijske vizure naselja i karakterističnih elemenata krajobraza. Jedan antenski stup treba koristiti više korisnika u slučajevima kada je to tehnički moguće.

**Članak 99.**

Položaj trasa cjevovoda određen je na grafičkom listu br. 2d: *Infrastrukturni sustavi-Vodoopskrba* u mjerilu 1:25000.

Ako na dijelu građevinskog područja na kojem će se graditi građevina postoji vodovodna mreža opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama. Uvjetima uređenja prostora za izgradnju građevina stanovanja, kada se iste grade u području gdje nema pitke vode (Murvica) određuje se obvezatna izgradnja cisterni. Postojeći lokalni izvori moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode locirane uzvodno od mogućih zagađivača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.

**Članak 100.**

Ovim planom utvrđuju se slijedeći planirani objekti:

- **Vodoopskrbni podsustav Murvica.** Sastoji se od cjevovoda profila 150 mm dužine 5000 m i služi za vodoopskrbu naselja Murvica i vodospreme Murvica  $V=200$  m<sup>3</sup>, kote dna 75 m n.m.;
- **Crpna stanica *Tunel*.** Povećat će propusnu moć cjevovoda za područje Bola, Murvice i otoka Hvara i to za ukupno 231 l/s a od toga 88 l/s za južni magistralni ogranak;
- **Novi podmorski cjevovod za Hvar.**

Za snabdijevanje vodom pojedinih izdvojenih lokaliteta gdje je neracionalno osiguranje vode iz vodoopskrbnog sustava moguće je koristiti uređaje za dobivanje vode iz mora.

Gdje je to moguće treba nastojati da mjesne mreže budu prstenaste. Na taj način osigurati će se bolje snabdijevanje potrošača vodom, a također će se osigurati i sigurniji rad protupožarnih hidranata.

**Članak 101.**

Položaj trasa cijevi kanalizacije i crpnih stanica, kao i ispusta u more određen je na grafičkom listu br. 2.3.: *Infrastrukturni sustavi-Odvodnja otpadnih voda* u mjerilu 1:25000.

Ovim planom utvrđuju se slijedeći planirani objekti:

- Sekundarni cjevovodi  $\varnothing$  250 mm l = 1.155 m;
- Kolektor  $\varnothing$  300 mm l = 200 m;
- Crpna stanica (2 crpke Q = 5 l/s);
- Zamjena postojećeg cjevovoda  $\varnothing$  200 -250 mm s  $\varnothing$  300 mm l = 585 m;
- Mehanički uređaj za predtretman otpadnih voda Bol, u čvrstom zatvorenom objektu s finom automatskom rešetkom i spiralnom presom, koji bi se izgradio u prvoj fazi;
- Biološki uređaj za predtretman otpadnih voda Bol;
- Biološki uređaj za predtretman otpadnih voda Murvica.

Za realizaciju kanalizacijskih sustava potrebno je izraditi idejna rješenja (s varijantama) u skladu s ovim Planom i detaljnom dokumentacijom prostora koja se izrađuje za pojedina područja, kako bi se utvrdila rješenja koja će dati najekonomičnije prostorne dispozicije građevina kanalizacijskog sustava (veličine, položaj i vrsta kolektora, položaj i veličine crpnih stanica, uređaja za pročišćavanje otpadnih voda kao i položaj i dužinu podmorskog ispusta).

Do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda, iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, dozvoljava se priključak na septičku jamu za manju građevinu kapaciteta do 10 ES, a za veći kapacitet je obvezna izgradnja zasebnog uređaja uz izgradnju bio diskova.

**Članak 102.**

U svrhu tehničkog održavanja vodotoka i građenja vodnih građevina, za korita i kanale bujičnih tokova određuje se inundacijski pojas minimalne širine od min. 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. U inundacijskom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka.

**Članak 103.**

Način uređenja pomorskih uređaja i plovnih putova propisan je zasebnim propisima, a položaj pomorskih uređaja, odnosno novoplaniranih privezišta i luke određen je globalno na grafičkom listu br. 1: *Korištenje i namjerna površina* i listu br. 2a: *Infrastrukturni sustavi-Promet* u mjerilu 1:25000. Planirana je morska luka otvorena za javni promet (pristajanje putničkih brodova) s privezištima unutar njenog akvatorija. Luka je planirana na mjestu postojeće luke povećanjem njenog zaštićenog akvatorija.

Istočno od postojećeg lukobrana, na području Račić, planirana je luka nautičkog turizma – marina, kapaciteta 180 vezova.

**Članak 104.**

Planom je predviđena lokacija novog groblja na području Sveta Lucija. Osim grobnica moguće je izgraditi mrtvačnicu, prostor za oproštaj i građevinu za vjerski obred.

---

## 6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO POUKAZIVANJE I KULTURNO POUKAZIVANJE

---

### Članak 105.

Planom su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno

- a) krajobraznih,
- b) prirodnih vrijednosti i
- c) kulturnih povijesnih cjelina.

### 6.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH VRIJEDNOSTI

#### Članak 106.

Za svaku novu gradnju, ili rekonstrukciju postojeće građevine izgrađene na legalan način:

- a) u okviru građevnog područja naselja uključenog u kulturni krajolik,
- b) građevnog područja zaštićenog naselja ili dijela naselja kao kulturnog nasljeđa, na projekt za izdavanje građevne dozvole svoju suglasnost mora obavezno dati nadležna konzervatorska služba.

#### Članak 107.

Krajobrazne vrijednosti prirodnih i kultiviranih prostora moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključene u budući razvitak prostora Općine. Zaštita prirodnih vrijednosti podrazumijeva ponajprije sljedeće:

- a) očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajolika, kao temeljne vrijednosti prostora;
- b) zabranu bilo kakvih radova i gradnji u prostoru zaštićenog prirodnog krajobraza osim u već izgrađenim područjima;
- c) zadržavanje fizičke i prirodne strukture kultiviranog prostora stvorenog tradicijskom poljodjelskom djelatnošću;
- d) očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje (staze, terase, suhozidovi, loza, tradicijske gospodarske, svjetovne ili sakralne građevine i sl.) i zabrana bilo kakove nove izgradnje;
- e) očuvanje povijesne slike i obrisa naselja (naslijeđenih vrijednosti slikovitih pogleda-vizura).

### 6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

#### Članak 108.

Na području općine Bol zaštićeni dijelovi prirode su:

- a) **Zlatni rat** kao značajni krajobraz (NN 70/05)
- b) **Vidova gora** (dio koji teritorijalno pripada općini Bol) kao značajni krajobraz

- c) **Podkaštilje**, (područje koje spaja zaštićene dijelove prirode Zlatni rat i Vidova gora) je osobito vrijedan prirodni i kultivirani predio, koji se predlaže za zaštitu.

Granice ovih zaštićenih krajolika ucrtane su na grafičkom prikazu br. 3.1. *Uvjeti korištenja i zaštite prostora.*

Za područje rezervata prirodnog predjela Vidova gora koji obuhvaća više bračkih općina, potrebno je izraditi Prostorni plan područja posebnih obilježja, što je u nadležnosti Županije Splitsko-dalmatinske, i u odnosu na ovaj Plan predstavlja plan višega reda.

Za područje osobito vrijednog predjela Podkaštilje – kultiviranog krajobraza, za koje se predlaže zaštita temeljem Zakona o zaštiti prirode, a koje spaja Vidovu goru i Zlatni rat, nisu predviđene nikakve građevinske površine, a moguća je jedino izgradnja poljskih kućica i gospodarskih građevina. Način gradnje ovih objekata utvrđen je u poglavlju 2.3. *Izgrađene strukture izvan naselja.*

Ovim Planom propisuje se obveza izrade stručnog obrazloženja ili stručne podloge, radi pokretanja postupka zaštite predjela Podkaštilje.

Za područje značajnog krajobraza Zlatni rat i Vidova gora, treba sukladno Zakonu o zaštiti prirode donjeti plan upravljanja koji će određivati razvojne smjernice, način sprovođenja zaštite, način korištenja i upravljanja te pobliže smjernice za zaštitu i očuvanje prirodnih vrijednosti zaštićenog područja uz uvažavanje potreba lokalnog stanovništva.

Prirodni i kultivirani krajolici moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvitak prostora Općine. Zaštita prirodnih vrijednosti podrazumijeva ponajprije sljedeće:

- a) očuvanje i zaštitu prirodnoga krajolika, kao temeljne vrijednosti prostora;
- b) zadržavanje povijesnih trasa poljskih putova (starih cesta, pješačkih staza i sl.);
- c) zaštitu šumskih i poljoprivrednih površina.

Programe gospodarenja šumama, vodama i mineralnim sirovinama potrebno je uskladiti s uvjetima i mjerama zaštite prirode. Za sve lokacije za korištenje prirodnih dobara, koje se žele uplanirati, prethodno treba provesti valorizaciju prostora s gledišta zaštite prirode.

Pri oblikovanju građevina, posebice onih koje se grade izvan naselja, treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora.

Za građenje i izvođenje radova, zahvata i radnji potrebno je zatražiti uvjete zaštite prirode i/ili dopuštenje nadležnog tijela državne uprave sukladno Zakonu o zaštiti prirode.

Prilikom zahvata na uređenju i regulaciji vodotoka s ciljem sprječavanja štetnog djelovanja voda (nastanak bujica i erozije), treba prethodno snimiti postojeće stanje te planirati zahvat na način da se zadrži doprirodno stanje vodotoka.

Spriječiti zahvate koji značajno nagrđuju krajobraz i mijenjaju prepoznatljive vizure na vrijedne prostorne cjeline unutar obuhvata predmetnog plana, odnosno na mjestima s kojih se pružaju navedene vizure nije moguća gradnja, izuzev građevina koji imaju funkciju vidikovca i sl.

Za planirane zahvate u prirodi, koji sami ili s drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost predviđenu za zaštitu, treba ocijeniti sukladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti.

Pri planiranju trasa novih prometnica uvažavati specifičnosti reljefa i vegetacijski pokrov na način da se utjecaj na krajobraz i prirodne sastavnice prostora svedu na najmanju moguću mjeru.

Pri planiranju gospodarskih djelatnosti, treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora. Korištenje prirodnih dobara u području obuhvata predmetnog plana može se planirati samo temeljem programa ili planova gospodarenja odnosno upravljanja u šumarstvu, lovstvu, vodnom gospodarstvu, rudarstvu i dr. koji sadrže uvjete i mjere zaštite prirode, Ministarstva kulture (ministarstva nadležnog za poslove zaštite prirode).

Otkriće svakog minerala i/ili fosila koji bi mogao predstavljati zaštićenu prirodnu vrijednost, obvezatno prijaviti Upravi za zaštitu prirode Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu prirode, u roku 8 dana.

Ekološki vrijedna područja koja se nalaze na području općine Bol, treba sačuvati i vrednovati u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode i Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te mjerama za očuvanje stanišnih tipova (NN 7/06)

Na području općine Bol utvrđena su ugrožena i rijetka staništa (kamenjarski pašnjaci i suhi travnjaci, stenomediterana, bušici, stenomediteranske čiste vazdazelene šume i makija crnike), za koja treba provoditi slijedeće mjere očuvanja:

- poduzimati radnje koje imaju za ciljo čuvanje bioloških vrsta značajnih za stanišni tip, što podrazumijeva neunošenje stranih (alohtonih) vrsta i genetski modificiranih organizama, te poticati uzgoj autohtonih svojti biljaka i životinja;
- u gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja;
- prirodne krajobrazne treba štititi od širenja neplanske gradnje, a kao posebnu vrijednost treba očuvati područja pokrivena autohtonom vegetacijom i obalno područje (prirodne plaže, stijene, rtove) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja;
- šljunčane plaže održavati uz minimalna infrastrukturna ulaganja i to uglavnom rubno;
- spriječiti nepropisnu gradnju na morskoj obali i sanirati nepovoljno stanje gdje god je moguće.



Područje obuhvata ovog Plana preklapa se s područjima Ekološke mreže Republike Hrvatske (NN 109/07) od međunarodne važnosti koje je vrednovano kao područje važno za ptice EU (tzv. SPA područje) – Srednjodalmatinski otoci i Pelješac te područje važno za divlje svojte i stanišne tipove – Vidova gora; Zlatni rat na Bračukopno; Zlatni rat na Braču-podmorje; Zmajeva špilja.

Potrebno je u što skorije vrijeme na lokalnoj razini definirati lokalnu ekološku mrežu, kojom će se detaljnije utvrditi važna područja i mjere zaštite za ugrožene vrste i staništa.

Prirodne vrijednosti, kao i sva područja (zone) zaštite prirodne baštine, ucrtane su na grafičkom listu br. 3.1.: *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora* u mjerilu 1:25000.

### 6.2.1. MJERE ZAŠTITE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

#### Članak 109.

Planom su određena vrijedna poljoprivredna zemljišta. Poljoprivredno zemljište Planom uživa poseban status i zaštitu. Vrijedno poljoprivredno zemljište utvrđeno ovim Planom mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera i ne može promijeniti namjenu. Na njemu se mogu izgrađivati samo građevine u skladu s Provedbenim odredbama ovoga Plana.

Ovim Planom je određena obaveza nadležnog organa:

- a) da vodi evidenciju površina i vrijednosti ukupnog poljoprivrednog zemljišta na području obuhvata Plana, te da vodi evidenciju neiskorištenog poljoprivrednog zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu;
- b) da obavlja poslove u vezi davanja u zakup neiskorištenog poljoprivrednog zemljišta u državnom vlasništvu,
- c) da provodi politiku racionalnog iskorištavanja poljoprivrednog zemljišta u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

#### Članak 110.

Planom su određena vrijedna obradiva tla (kao najkvalitetnija tla na području Općine Bol), P2 kategorije korištenja zemljišta, ukupne površine 298,93 ha, na kojima su pretežno rigosole maslinika, njiva i vinograda najčešće terasirane, ponegdje skeletoidne s nagibom terena 2-10%, te s srednje dubokom ekološkom dubinom tla, od čega se veći dio nalazi u poljoprivredi a manji dio pod šumom.

Kako se ovdje radi o najvrjednijim zemljišnim resursima na ovome području, ta tla treba svakako zaštititi od bilo koje vrste prenamijene.

Posebno su izdvojena tla koja su svrstana u PŠ i P3 prostornu kategoriju korištenja zemljišta. To su koluvijalna karbonatna skeletna tla koja pripadaju PŠ prostornoj kategoriji korištenja zemljišta, ali gdje također nalazimo i znatan udio Rigosola (40%) koji pripadaju P3 prostornoj kategoriji te koji obuhvaćaju uglavnom terasirana tla vinograda i maslinika pa se i ova tla štite od prenamijene s obzirom da se na

području javljanja tih tala nalaze i tla P3 prostorne kategorije korištenja zemljišta. Ova tla zauzimaju ukupno 1583,02 ha, od čega se nešto veći dio nalazi pod šumom a manji dio u poljoprivredi.

Planom su određene i površine svrstane u kategoriju ostalih poljoprivrednih i šumskih tala, šuma i šumskih zemljišta ili PŠ prostornu kategoriju korištenja zemljišta. Tu su svrstana uglavnom tla kamenjara, kalkomelanosola, i skeletnih koluvija. To su pretežno vrlo plitka do plitka tla, na većim nagibima, skeletna te sa znatnom stjenovitošću. Ova tla predstavljaju manje vrijedne zemljišne resurse stoga je na njima dozvoljeno vršiti prenamjenu zemljišta. Zauzimaju ukupnu površinu od 1 581,7 ha. Pretežno su sva pod šumom.

## 6.2.2. MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

### Članak 111.

Planom su utvrđene šumske površine razvrstane na površine pod:

- alepskim borom;
  - sjemenski objekti;
  - makije ;
  - gariga;
  - gariga zaštitnog;
  - crnog bora zaštitnog;
  - neobraslim proizvodnim zemljištem za pošumljavanje,
- čija ukupna površina iznosi 476,23 ha.

Prema namjeni i značaju dijele se na:

- a) gospodarske šume čije se uređivanje i iskorištavanje obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi;
- b) ekološko-ambijentalne park-šume čije se uređivanje također vrši prema šumsko-gospodarskoj osnovi.

Način zaštite, uređenja i korištenja park-šume, šumskih površina u okviru značajnih krajolika i drugih šumskih površina vrši se temeljem šumsko-gospodarskih osnova i u skladu sa Zakonom.

Za provođenje ovog Plana bitne su sljedeće mjere:

- b) izgradnja šumskih komunikacija i uređivanje i čišćenje šumskog zemljišta radi sprečavanja šumskih požara, na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
- c) pošumljavanje zapuštenih površina, koje nije racionalno obrađivati;
- d) vraćanje u prvobitno stanje opožarenih šumskih površina.

## 6.2.3. MJERE ZAŠTITE MORA I DRUGIH VODA

### Članak 112.

Planom je utvrđen režim korištenja mora i morske obale u funkciji:

- a) zaštite pomorskog dobra (u skladu sa Zakonom o zaštiti mora);

- b) zaštite obalnog pojasa;
- c) razvoja turizma u blizini obale izgradnjom hotelskih kapaciteta s pripadajućim turističko-ugostiteljskim i rekreacijskim sadržajima;
- d) spriječavanja daljnje dužobalne izgradnje.

Ovim Planom određeno je da se za građevinsko područje naselja Bol, i za turističku zonu Drasin treba donijeti Urbanistički plan uređenja kojim će se propisati mjere zaštite mora.

### 6.3. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

#### Članak 113.

Graditeljska kulturna baština obuhvaća duhovna i materijalna bogatstva. Pod tim se podrazumjevaju spomenici graditeljskog naslijeđa, vrijedne graditeljske cjeline naselja, arheološki lokaliteti i pojedinačni spomenici kulture.

Za očuvanje kulturnih, urbanih i umjetničkih vrijednosti pojedinih građevina i cjelina naselja, značajno je ne samo kako se oni čuvaju i obnavljaju, već i što se odvija u njihovoj okolini i koja im se nova izgradnja pridružuje.

Spomenike i spomeničke cjeline možemo podijeliti na:

- građevine i sklopovi građevina koji su pod zaštitom kao spomenici kulture, ali također njihov okoliš s kojim sačinjavaju ambijentalno i prostorno jedinstvo,
- ruralne cjeline i lokaliteti izvanredne autohtone vrijednosti ambijenta, slikovite urbane strukture bez nekih izrazitih povijesnih i umjetničkih vrijednosti

Planom se utvrđuje zona stroge zaštite prikazana na grafičkom listu br. 3.1.: *“Uvjeti korištenja i zaštite prostora”* u mjerilu 1:25000, i grafičkom listu br. 4 i 4.1.: *“Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja”* u mjerilu 1:5000.

Kulturna dobra na području općine Bol su:

- a) **GRADITELJSKI SKLOP**
  1. crkva i kuća pustinja Stipančić – Picokare 1533. g. (reg. br. 259);
  2. Dračeva luka, crkva i kompleks kuća 1519. g. (reg. br. 235);
  3. skup popaljenih kuća u Podbarju s odlikama seoske gradnje;
- b) **CIVILNE GRAĐEVINE**
  4. kaštel Vusio XVII-XVIII st. (reg. br. 231);
  5. barokna kuća-galerija XVII st. (reg. br. 258);
  6. gotička kuća XV st. (reg. br. 232);
  7. mlin XIX st. (reg.br. 474);
  8. Kaštilo-prapovijesna gradina (reg.br. 301);
  9. zgrada čitaonice (reg.br. 891);
  10. zgrada hotela *Bijela kuća* (reg.br. 892);
  11. piscina i rimska villa rustica iznad Rata (reg.br. 1033);
  12. kuća u kući zvana Paloc (preventivna zaštita);

13. zgrada škole i vinarske zadruge (preventivna zaštita);
14. pjaceta sa studentem;
15. trg ispred župne crkve;
16. loža, evidentirani spomenik kulture;
17. kuća iz 1893., evidentirani spomenik kulture;
18. kuća iz XVIII st., evidentirani spomenik kulture;
19. zgrada čitaonice Dva ferala;
20. kuća Lode evidentirani spomenik kulture;
21. perivoj Martinis-Marchi, evidentirani spomenik kulture;
22. kuća Marinković (Nikolorića dvori) sklop iz 18. st. (reg. Br. 1103);

**c) SAKRALNE GRAĐEVINE**

23. župna crkva Gospe od Karmena (reg. br. 230);
24. crkva Sv. Ivana, XI st. (reg. br. 229);
25. dominikanska crkva XV st. (reg. br. 223);
26. crkva Svetog Petra i Pavla;
27. crkva Sv. Ante XVII st. (reg.br. 261);
28. crkvice Sv. Lucije;

**d) GRADITELJSKA BAŠTINA**

29. hotel Bretanida (preventivna zaštita);

**ARHEOLOŠKI LOKALITETI** na području općine Bol su:

30. Arheološki lokalitet Glavica;
31. Arheološki lokalitet Koštilo;
32. Arheološki lokalitet Rat;
33. Arheološki lokalitet Murvica;
34. Arheološki lokalitet Zmajeva špilja.

Pojedine zgrade spomeničkih obilježja, kao i sva područja (zone) zaštite kulturne baštine, potanko su opisani u tekstualnom dijelu Plana, poglavlje 3.4.3. *Zaštita kulturnih dobara*. Područja zaštite, unutar kojih granica se provode odredbe iz ovog članka, urisana su na grafičkom listu br. 3.1.: *“Uvjeti korištenja i zaštite prostora”* u mjerilu 1:25000 i grafičkim listovima br. 4 i 4.1.: *“Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja”* u mjerilu 1:5000.

**MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH I KRAJOBRAZNIH VRIJEDNOSTI**

**Članak 114.**

Povijesna naselja i njihovi dijelovi, graditeljski sklopovi, povijesne građevine s okolišem, prirodni i kultivirani krajolici, povijesno memorijalni spomenici i arheološki lokaliteti moraju biti na stručno prihvatljiv način uključeni u budući razvitak općine i županije. Očuvanje kulturno povijesnih obilježja prostora podrazumijeva prije svega:

- zaštitu i očuvanje prirodnog i kultiviranog krajolika kao temeljne vrijednosti prostora;
- očuvanje i unapređenje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih površina uz zadržavanje tradicijskog načina korištenja i parcelacije;
- očuvanje povijesnih trasa putova (starih cesta, poljskih putova, pješačkih staza često obilježenih kapelicama-pokloncima);

- očuvanje tradicionalnih naseobinskih cjelina (sela, zaselaka, osamljenih gospodarstava) u njihovu izvornom okruženju, zajedno s povijesnom građevnom strukturom i pripadajućom parcelacijom);
- oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti;
- očuvanje i obnovu tradicijskog graditeljstva, naročito kamenih tradicijskih kuća i gospodarskih građevina, kao nositelja povijesnog identiteta prostora;
- očuvanje povijesne slike prostora koju čine volumen naselja, njegovi obrisi i završna obrada građevina te vrijednosti krajolika kojim je okruženo;
- očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskog (ekološkog) načina obrade zemlje;
- očuvanje i zadržavanje karakterističnih toponima, naziva sela, zaselaka, brda gomila kojih neka imaju simbolička i povijesna značenja;
- očuvanje prirodnih značajki kontaktnih područja uz povijesne građevine i sklopove, kao što su šume, kultivirani krajolik, budući da pripadaju integralnoj (prirodnoj i kulturnoj) baštini.

## UVJETI I MJERE ZAŠTITE POVIJESNIH NASELJA I DIJELOVA NASELJA

### Članak 115.

U cilju očuvanja prostornih, arhitektonskih vrijednosti naselja određene su zone zaštite. Područja zaštite kulturno povijesnih vrijednosti naseobinskih oblika (gradova, sela, zaselaka) provode se u svrhu očuvanja povijesne (tradicionalne) slike naselja, njegova volumena, povijesne matrice i građevne strukture. Naselja su nositelji identiteta kulturnog krajolika i specifičnosti regionalnih obilježja.

Na grafičkom listu br. 3.1. su ucrtane cjeline kulturno povijesnih vrijednosti i građevine koje se štite na temelju Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Ovom odredbom obuhvaćeno je povijesno naselje Bol (dio naselja - povijesna jezgra) te povijesno ruralno naselje Murvica.

### Članak 116.

Planskim dokumentima užeg područja potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati i revitalizirati matricu povijesne jezgre naselja. Konzervatorska podloga mora provesti valorizaciju svih elemenata prostorne i građevne strukture, te propisati uvjete obnove i uređenja kao i moguće zahvate unutar kontaktnih zona. Na razini ovog Prostornog plana određena je šira zona zaštite koja uključuje i kontaktne zone i zonu zaštite ekspozicije naselja, u kojoj nije dozvoljena nova gradnja, a za zatečene nove građevine koje svojom lokacijom, volumenom i oblicima umanjuju vrijednost prostornih odnosa i slike povijesnog naselja, treba propisati mjere za umanjenje njihova nepovoljnog utjecaja na prostor.

### Članak 117.

U Murvici se općenito ne preporučuju interpolacije zbog guste izgrađenosti starih povijesnih sklopova. Dozvoljavaju se samo tipološke rekonstrukcije: podrazumijeva se izgradnja koje je unutarnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim

površinama, gabaritima i namjenom usklađena s postojećim okolnim povijesnim objektima, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tijekove unutar povijesne jezgre.

### Članak 118.

Posebno je potrebno očuvati odnos izgrađenog dijela povijesne ruralne jezgre s neposrednim agrarnim okolišem i poljoprivrednim površinama unutar povijesnih jezgri. Ne preporučuje se izmjena strukture i tipologije postojećih objekata radi funkcionalne fuzije u veće prostorne sklopove koje bi mogle dovesti do gubitka prostornog identiteta pojedinih građevina. Neizgrađene dijelove povijesnih jezgri, koji u posljednje vrijeme nisu znatnije transformirani, ili su korišteni kao zelene površine, potrebno je uređivati kao javne zelene površine s mogućnošću minimalnih intervencija objektima javnog značaja. Uređivanje svih vanjskih ploha objekata unutar povijesne ruralne cjeline mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala.

Za naselje Murvica je potrebno izraditi prostorni plan užeg područja (UPU). Plan treba imati Konzervatorske podloge, odnosno osigurano konzervatorsko elaboriranje cjeline. Također se propisuje mjera zaštite obvezne izrade detaljnije konzervatorske dokumentacije, kojom će se odrediti - inventarizirati posebno vrijedni prostori i građevine koji se štite kao pojedinačna nepokretna kulturna dobra.

Naselje Murvica je potrebno detaljno inventarizirati s obzirom na građevnu strukturu (stambene i gospodarske zgrade) i prostornu matricu, koju čini mreža putova (cesta) i pripadajuća parcelacija. Tradicijsku arhitekturu, stambenu i gospodarsku treba dokumentirati, arhitektonski snimiti i obraditi kako bi se odredili uvjeti zaštite, te način i metode obnove kojima bi se prilagodili suvremenim uvjetima življenja. Proširenje građevinskih područja postojećeg naselja, planirati na način kojim bi se zadržala homogenost slike povijesnog naselja, kvalitetna ekspozicija, što u većini slučajeva znači da je neprihvatljivo širenje građevinskih područja u smjeru prilaznih cesta s kojih se doživljavaju kvalitetne vizure na povijesnu jezgru naselja.

U planiranju širenja građevinskih područja naselja, njihovom dimenzioniranju i prostornom smještaju, treba nastojati očuvati njihov karakter, s obzirom na tip i karakter naselja. Jednako je važno čuvanje kvalitetnog pejzažnog okruženja, poljodjelskih površina, šuma i sl., jer cjelovitu sliku naselja, osim njegove građevne strukture čini i pripadajuće pejzažno okruženje.

### Članak 119.

Zona zaštite određena je u cilju očuvanja tipoloških karakteristika povijesnog naselja i njegove karakteristične slike, te očuvanju njegovih povijesnih struktura (prostornih i graditeljskih).. Zone zaštite povijesnih naselja definirane su kao **B zona zaštite**.

**B zona zaštite** vrednuje se kao 2. stupanj zaštite i uključuje povijesni prostor naselja u kojemu je očuvana tradicionalna matrica, mreža ulica i parcelacija te pripadajuća povijesna (tradicijska) arhitektura, ali je djelomice izgrađena i novijim građevinama koje čine skladnu cjelinu. Za ovu se zonu propisuju sljedeći uvjeti:

- obvezna potpuna zaštita matrice naselja (građevne strukture, parcelacije, uličnih poteza), skladnih ambijenata, gabarita, glavnih ekspozicija i vizurne izloženosti
- uz održavanje i sanaciju postojećih građevina dozvoljeni su manji građevinski zahvati u svrhu nužne prilagodbe suvremenim potrebama

- iznimno su dozvoljene i kvalitetne novogradnje (interpolacije) koje se svojim oblikovanjem, mjerilom, tipologijom te gabaritima moraju uklopiti u ambijent

Kontaktne zone vrednuju se kao 3. stupanj zaštite, a obuhvaćaju one prostore koji okružuju povijesnu jezgru naselja i osiguravaju kontrolu mjerila i naslijeđenog obrisa i volumena naselja i omogućuju očuvanje kvalitetnih vizura iz povijesne jezgre i na povijesnu jezgru. U njima preteže nova gradnja, ali se nalaze i pojedinačni primjeri povijesne (tradicijske) arhitekture. Propisuju se sljedeći uvjeti:

- uz pridržavanje osnovnih načela i minimalnih ograničenja dopustivi su i veći građevni zahvati, odnosno novogradnje, uz uvjet da se ne naruše kvalitetni povijesni ambijenti i vizure na njih.

Zona ekspozicije, označava područje krajolika, a obuhvaća šire neizgrađeno područje naselja. Čine je pejzažni ili kultivirani prostori, kojima je naselje okruženo i putem kojih se pružaju na njega karakteristične vizure, bilo da se radi o gradinskom tipu naselja na brežuljku, vizualno sagledivom iz šireg prostora, gdje se u pravilu štite padine brežuljaka u smjeru prilaznih putova naselju.

## Članak 120.

Za sve građevinske zahvate na građevinama i u prostoru povijesnih jezgri naselja, označenih na kartografskom prikazu br. 4 i 4.1.: *“Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja”* u mjerilu 1:5000, i u Popisu kulturnih dobara, u postupku ishoda lokacijske dozvole treba ishoditi posebne uvjete Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Splitu. Na povijesnim građevinama koje su nositelji identiteta, tradicijskim kućama, mogući su radovi konzervacije uz očuvanje izvornog izgleda i oblikovanja, kao i neophodni radovi građevinske sanacije. Građevinska dozvola ne može se izdati ukoliko nije udovoljeno posebnim uvjetima.

U povijesnim naseljima, osim obnove i revitalizacije postojeće građevne strukture, eventualna nova izgradnja (interpolacija) svojom unutarnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom mora biti usklađena s postojećim okolnim povijesnim objektima, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tijekove unutar povijesne jezgre. Ne preporučuje se izmjena strukture i tipologije postojećih objekata radi funkcionalne fuzije u veće prostorne sklopove koje bi mogle dovesti do gubitka prostornog identiteta pojedinih građevina. Uređivanje svih vanjskih ploha objekata unutar povijesnih poluurbanih i ruralnih cjelina mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala.

## Članak 121.

Za **povijesnu urbanu cjelinu Bol**, utvrđuje se izrada Urbanističkog plana uređenja, u okviru kojeg se mora izraditi odgovarajuća Konzervatorska podloga, te definirati uvjeti revitalizacije, obnove i uređenja postojeće strukture te propisati uvjeti za novu gradnju. Naselje Bol koji se štiti odredbama Plana potrebno je detaljno inventarizirati s obzirom na građevnu strukturu (stambene i gospodarske zgrade) i prostornu matricu, koju čini mreža putova (cesta) i pripadajuća parcelacija. Tradicijsku arhitekturu, stambenu i gospodarsku treba dokumentirati, arhitektonski snimiti i obraditi kako bi se odredili uvjeti i režimi zaštite, te način i metode obnove kojima bi se prilagodili suvremenim uvjetima stanovanja.

Tradicijske građevine moguće je prilagoditi suvremenim stambenim funkcijama, uz očuvanje njihovog vanjskog izgleda. U kontaktnoj zoni povijesne jezgre, u okviru granica naselja, moguća su manja proširenja građevinskih područja naselja, uz uvjet da nova gradnja poštuje oblike tradicijske arhitekture. Prilikom izdavanja lokacijske dozvole za novu izgradnju u ovim zonama potrebno je od Uprave za zaštitu kulturne baštine Konzervatorskog odjela u Splitu ishoditi posebne uvjete građenja. Građevinska dozvola za ove građevinske zahvate u ovoj zoni ne može se izdati ukoliko nisu zadovoljeni posebni uvjeti. Isto se odnosi i na sve zahvate rekonstrukcije i sanacije prenamjene i dogradnje postojećih građevina. Zone označene kao ozelenjene i pejzažne površine treba i nadalje održavati u toj namjeni, bez širenja građevinskog područja, budući da su značajne kao prostori ekspozicije povijesnog naselja.

### **Članak 122.**

Na jednoj građevnoj parceli mogu se dozvoliti dvije stambene zgrade u slučaju da se radi o očuvanju vrijedne tradicijske kuće uz koju se, na parceli u graditeljski skladnoj cjelini sa zatečenim ambijentom, može predvidjeti izgradnja nove kuće. Preporuča se staru kuću sačuvati i obnoviti, te ju koristiti za trajno ili povremeno stanovanje, poslovni prostor ili u turističke svrhe.

Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem (vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem, pristupom i sl.): Raznim mjerama na razini lokalne zajednice treba poticati obnovu i održavanje starih, umjesto izgradnje novih kuća; Vlasnici (korisnici) građevina kod kojih su utvrđena spomenička svojstva mogu putem nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine iz državnoga proračuna zatražiti novčanu potporu za održavanje i vrsnu obnovu povijesno vrijednih zgrada.

## **MJERE ZA PROSTORNO UREĐENJE POJEDINAČNIH SAKRALNIH I CIVILNIH POVIJESNIH GRAĐEVINA**

### **Članak 123.**

Sve povijesne građevine navedene u Popisu i označene prema vrstama na kartografskom prikazu bez obzira na njihov trenutni pravni status zaštite podliježu obvezama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Kako se osnovna načela zaštite temelje na integralnom sagledavanju spomenika i njegove neposredne okoline, uspostavlja se i zona "zaštite ekspozicije" na prostoru oko pojedinačnog kulturnog dobra u svrhu zadržavanja građevina u okviru njihovog autentičnog okruženja, sprječavanja nove izgradnje u njihovoj neposrednoj blizini, posebno one predimenzioniranih gabarita, neprimjerenih materijala i oblikovanja koje mogu zakloniti vizure na kulturno dobro ili s njega na neposredni kontaktni prostor. Ovo se odnosi na povijesne građevine koje se ne nalaze u zoni naselja vrednovanog kao kulturno dobro, te na one koje imaju znatnu ulogu u oblikovanju šireg prostora, odnosno kada ovaj prostor sudjeluje u formiranju slike povijesne vrijednosti (crkve s vertikalom tornja ili preslice i sl.).

### **Članak 124.**

Sve građevinske i druge intervencije u zoni navedenog režima zaštite podliježu upravnom postupku, tj. potrebno je na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije



kojoj će po potrebi prethoditi konzervatorsko-restauratorski istražni radovi, ishoditi posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole) i prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevinske dozvole) nadležnog Konzervatorskog odjela. Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena svojstva kulturnog dobra (prema Popisu kulturnih dobara) kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadajuća parcela ili, ako je to posebno istaknuto, njen povijesno vrijedni dio.

Osim definiranja režima zaštite prema određenim zonama, predviđaju se smjernice i mjere za zahvate na graditeljskoj baštini, kako bi se zaštitila od daljnjeg propadanja i degradiranja arhitektonskih i stilskih vrijednosti, te uključila u suvremeni život. Od općih intervencija na građevinama, s obzirom na njihovu visoku spomeničku vrijednost kao kulturne baštine, predviđaju se: konzervacija, restauracija, građevinska sanacija, rekonstrukcija. Oko pojedinačnih zaštićenih ili evidentiranih kulturno povijesnih vrijednosti propisuju se mjere zaštite kojima se ne dozvoljava nova izgradnja. Posebne uvjete za zahvate na postojećoj strukturi će propisati nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

Sakralni i civilni kompleksi uređuju se isključivo temeljem detaljne planske dokumentacije i projekata, a metodom i sadržajem utvrđenim ovim planom. Sakralni i civilni kompleksi mogu mijenjati namjenu tek temeljem izvršene konzervacije koja može uključivati metodu anastilozne, restauracije i tipološke rekonstrukcije ukoliko se takve metode potvrde kao poželjne u postizanju integriteta kulturnog dobra. Ukoliko se sakralni i civilni kompleksi nalaze unutar područja urbanih, poluurbanih i ruralnih cjelina režime zaštite navedenih kulturnih dobara potrebno je uskladiti na razini detaljnog plana izrađenog metodom i sadržajem utvrđenim ovim Planom. Također se određuje da arhitektonski projekti ili projekti uređenja koji se na bilo koji način odnose naspram pojedinačnog nepokretnog kulturnog dobra (registriranog, preventivno zaštićenog ili evidentiranog) trebaju imati posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela, odnosno konzervatorsku suglasnost istog. Projektima uređenja ili arhitektonskim projektima pojedinačnih kulturnih dobara najvišeg (međunarodnog i nacionalnog značaja) trebaju prethoditi konzervatorske studije kao primarni ulazni podatak.

## **MJERE ZAŠTITE POVIJESNO MEMORIJALNIH PODRUČJA I OBILJEŽJA**

### **Članak 125.**

Vrijedne ambijentalne cjeline groblja, okružene kamenim zidovima, s očuvanim starim nadgrobni spomenicima klesanim u kamenu te zelenilom treba održavati i čuvati u okviru prostorne organizacije i kamene plastike nadgrobni ploča. Potrebe za širenjem groblja, rješavati u zoni manje ekspozicije groblja, uz očuvanje intaktnosti postojećeg. Sve zahvate koji se odnose na obnovu i rekonstrukciju postojeće strukture groblja, moguće je rješavati uz posebne uvjete, odnosno prethodnu dozvolu Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Splitu. Preporuka je ako se, u slučaju preuređenja grobnica, stara, likovno i umjetnički kvalitetna spomenička obilježja zamjene novima, neka budu pohranjena u zasebnoj dijelu groblja koje se može urediti kao mali lapidarij.

## MJERE ZAŠTITE ARHEOLOŠKIH LOKALITETA

### Članak 126.

Arheološki lokaliteti koji su istraženi ili potencijalni, predstavljaju važan element kulturne baštine, značajan za povijesni i kulturni identitet prostora. Označeni su približnom lokacijom na karti, a samo ih je vrlo malen broj istražen, dokumentiran i prezentiran. Upravo zbog stupnja neistraženosti svrstavaju se u grupu ugroženih i najmanje zaštićenih kulturnih dobara. Većina lokaliteta indicirana je na temelju slučajnih nalaza, no veći broj čini skupina potencijalnih nalazišta, pretpostavljenih na temelju indikativnih toponima, geomorfološkog položaja, povijesnih podataka, kontinuiteta naseljavanja, te brojna područja uz materijalne ostatke povijesnih građevina.

Na dosad neistraženim arheološkim lokalitetima potrebno je provesti pokusna arheološka sondiranja, kako bi se mogle odrediti granice zaštite lokaliteta. Prioritetna istraživanja provode se na područjima koja se namjenjuju intenzivnom razvoju infrastrukturnih sustava, a radi njihove identifikacije potrebno je obaviti detaljno kartiranje i dokumentiranje, na temelju istražnih radova i rekognosciranja. Na svim rekognosciranim područjima prije građevinskih zahvata izgradnje infrastrukture ili drugih objekata, treba provesti arheološke istražne radove, sondiranja, radi utvrđivanja daljnjeg postupka. U postupku ishoda lokacijske dozvole treba obaviti arheološka istraživanja. Ukoliko se prilikom izvođenja zemljanih radova naiđe na predmete ili nalaze arheološkog značenja, potrebno je radove odmah obustaviti, a o nalazu obavijestiti najbliži muzej ili Upravu za zaštitu kulturne baštine.

### Članak 127.

Šire arheološke zone utvrđene ovim Planom potrebno je detaljno istražiti, te planskim dokumentima užih područja utvrditi način korištenja zona. Unutar izgrađenih područja naselja preporuča se detaljno istraživanje arheoloških zona do sterilnog sloja te, sukladno rezultatima valorizacije, prezentacija nalaza *in situ* koja može utjecati na izvedbene projekte planiranih građevina. Izvan izgrađenih područja preporuča se detaljno istraživanje i konzervacija nalaza uz mogućnost korištenja metode anastilozne a u ekstremnim i temeljito dokumentiranim slučajevima i parcijalne dislokacije, s time da se prethodno na razini prostornih planova općina i gradova detaljno utvrdi obuhvat pojedinih izdvojenih arheoloških nalaza te režimi zaštite istih. U područjima kojima se ovim planom, kao i prostornim planovima općina i gradova, predviđa izgradnja objekata, a prostor nije izgrađen i priveden namjeni temeljem dosadašnjih prostornih planova, obvezuje se nositelj zahvata da tijekom izrade istražnih radova, koji prethode procjeni utjecaja na okoliš, osigura arheološko istraživanje rezultat kojeg mora biti detaljno pozicioniranje arheoloških nalaza u prostoru i njihova valorizacija. Tako istraženi prostori obvezno se prezentiraju *in situ*, a projektu konzervacije i prezentacije nalaza moraju se prilagoditi i planovi i projekti izgradnje objekata i uređivanja zemljišta. Također se propisuje mjera zaštite obvezne izrade detaljnije konzervatorske dokumentacije, kojom će se odrediti - inventarizirati posebno vrijedni prostori i građevine koji se štite kao pojedinačna nepokretna kulturna dobra.

**MJERE ZAŠTITE KULTIVIRANOG KRAJOLIKA****Članak 128.**

Očuvati tipološki prepoznatljive oblike naselja, tako da se građevinska područja planiraju na način koji će nastaviti povijesnu matricu i karakterističnu sliku naselja. U planiranju širenja građevinskih područja naselja, njihovom dimenzioniranju i prostornom smještaju treba nastojati očuvati njegov karakter, s obzirom na tip i karakter naselja. Jednako je važno čuvanje kvalitetnog pejzažnog okruženja, poljodjelskih površina, šuma i sl. jer cjelovitu sliku naselja, osim njegove građevne strukture čini i pripadajuće pejzažno okruženje. Ispitati potrebu širenja građevnih područja naselja, budući da većina ima velik broj napuštenih zgrada u povijesnim jezgrama. Razvitak naselja usmjeravati na revitalizaciju postojeće građevne strukture, a iznimno planirati nova građevna područja. Novu građevnu strukturu - stambenu i gospodarsku izgradnju - projektirati na načelu uspostave harmoničnog odnosa s tradicionalnim oblicima. To znači da, svojim gabaritima, oblikovnim karakteristikama i građevnim materijalom, mora uspostaviti harmoničan odnos s postojećim vrijednostima naselja i prostora kao povijesnog kulturnog krajolika. Kod izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste zgrade potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim tlocrtnim i visinskim veličinama postojeće zgrade ( ili postojećih zgrada) kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop.

**Članak 129.**

Kultivirani agrarni krajolik potrebno je očuvati od daljnje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri, te usmjeravati izgradnju objekata na interpolacije unutar izgrađene strukture naselja. Iznimno se dozvoljava izgradnja pojedinačnih stambeno-gospodarskih cjelina u agrarnom prostoru ruralnih naselja, ali na način da izgradnja ne izmjeni tradicionalne osobitosti šireg prostora (terase, suhozidi, vegetacija). Mjere pošumljavanja u agrarnom krajoliku neautohtonim vrstama dopuštaju se samo u neposrednoj provedbi mjera zaštite od erozije. Također se propisuje mjera zaštite obvezne izrade detaljnije konzervatorske dokumentacije, kojom će se odrediti - inventarizirati posebno vrijedni prostori i građevine koji se štite kao pojedinačna nepokretna kulturna dobra.

**Članak 130.**

Gomile i suhozidi predstavljaju spomenik ljudskom radu i ne smiju se koristiti kao rudno bogatstvo za proizvodnju tucanika ili drugih oblika tehničkog drobljenog kamena, neovisno o tome da li se nalaze izvan ili unutar građevinskih područja.

Promjene položaja ili uklanjanja gomila i suhozida moguće je jedino kroz planove užih područja ili druge dokumente koje donosi općinsko Vijeće.

## MJERE ZAŠTITE EKO ETNO SELA MURVICA

### Članak 131.

Eko etno selo Murvica se uređuje na način da se planskim pristupom revitaliziraju lokalne tradicije. Kako je očuvanje etnoloških vrijednosti neposredno vezano uz očuvanje vitaliteta naselja, potrebno je kroz djelovanje ustanova, zaklada ili fundacija promovirati elemente duhovnosti u kulturnom stvaralaštvu stanovnika etnozone, a razvoj gospodarskih djelatnosti vezati za radne običaje stanovnika (poljoprivredna proizvodnja, obrt, turizam na seljačkim domaćinstvima). Prostor eko etno sela predstavlja naselje morfoloških, tipoloških, strukturalnih i funkcionalnih osobina tradicionalnog uređenja ruralnog prostora. Unutar ovog prostora potrebno je uspostaviti posebne mehanizme nadzora građenja, te usmjeravati rekonstrukciju i sanaciju objekata unutar područja naselja. Također se propisuje mjera zaštite obvezne izrade detaljnije konzervatorske dokumentacije, kojom će se odrediti - inventarizirati posebno vrijedni prostori i građevine koji se štite kao pojedinačna nepokretna kulturna dobra.

## 7. POSTUPANJE S OTPADOM

---

### Članak 132.

Planom je određeno da je lokacija za odlaganje krutog otpadnog materijala određena Prostornim planom uređenja Županije i nalazi se na području Općine Pučišća, kako je određeno PPSDŽ.

### Članak 133.

Planom je određeno da će se otpadni materijal (šuta) odlagati na uređenom deponiju na području općine Bol.

Materijal nastao iskopom za gradnju građevina (zemlja, kamenje i sl.) odlagati će se na planirkama, čije će lokacije, otvaranje i zatvaranje određivati općina Bol.

U sklopu gospodarskih zona poslovne namjene predviđa se urediti odlagališta korisnog otpada (metal, staklo, papir, drvo, plastika). U cilju ostvarenja ovakvog odlagališta potrebno je pripremiti odgovarajući sustav skupljanja otpada.

## 8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 134.

Na građevnom području ne smiju se graditi građevine, koje bi svojim postojanjem, ili upotrebom neposredno, ili potencijalno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

### Članak 135.

Zbog bogate prirodne i kulturne baštine te razmjerno velikih površina pod zaštitom krajolika, potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unapređivanje prirodnoga i kultiviranoga krajolika, kao mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.

#### MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA

### Članak 136.

- a) Izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači;
- b) Redovito treba čistiti naselje i obalu (plaže) od krutog i krupnog otpada i spriječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim površinama;
- c) Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.).

#### MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA

### Članak 137.

- a) Na djelotvorni način štiti kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.
- b) Čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljoprivredne površine, izvore vode, vodotoci i dr.).
- c) Uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i općinske odluke.

#### MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA

### Članak 138.

- a) Stvaranje javnoga mnijenja u korist zaštite krajolika, zaštite kulturne i prirodne baštine, smanjenje onečišćenja te gradnju stambenih zgrada na zasadama tradicijskoga graditeljstva;
- b) U svaki urbanistički i arhitektonski projekt ili studiju, bilo koje vrste, ugraditi elemente zaštite okoliša i krajobraznoga oblikovanja.

## **OBALNO PODRUČJE**

### **Članak 139.**

U obalnom području u okviru pomorskog dobra koje se mora koristiti kao javno dobro dostupno i prohodno svim korisnicima morske obale, mogu se za potrebe luke otvorene za javni promet (pristajanje putničkih brodova) i luke nautičkog turizma - marine graditi samo građevine u funkciji korištenja mora: za promet i veze morskim putom, ribarstvo, šport i rekreaciju, privezišta, lukobrane, gatove i sl. sukladno odredbama ovog Plana.

Uređenje i izgradnja građevina iz st. 1 ovog članka kao i pomorskih gradnji u funkciji zaštite akvatorija (luka, športska lučica, privezišta i sl.) mogu se graditi isključivo na temelju planova užeg područja.

### **Članak 140.**

Obaveza izrade procjene utjecaja na okoliš, na području Općine Bol provest će se sukladno posebnim propisima i PPSDŽ.

Ovim Planom se također propisuje da se uz izradu projekata luke otvorene za javni promet i luke nautičkog turizma - marine, obvezatno izradi hidrauličko modelsko ispitivanje. Ovo hidrauličko modelsko ispitivanje neophodno je zbog eventualnog negativnog utjecaja planiranih pomorskih objekata (lukobrana i sl.) na plažu Zlatni rat.

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

### 9.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

#### Članak 141.

Planom su utvrđeni režimi izgradnje prostora prostornim planovima užih područja.

U cilju provođenja ovoga Plana i zaštite prostora neophodna je izrada Urbanističkih planova uređenja I Detaljnog plana uređenja za pojedine prostore Općine kroz smišljenu etapnu realizaciju ovoga Plana i to:

#### Za naselja:

1. Urbanistički plan uređenja naselja Bol  
UPU naselja Bol izradit će se u mjerilu 1:5000, dok će se dijelovi neizgrađenog građevinskog područja ili osjetljivi prostori (područje Blato-Ratac, Uz Gospoicu, turističko naselje Podbarje, športsko-rekreacijski centar Bijela kuća, hotel Adria i Račić) u okviru istog elaborata razraditi u mjerilu 1:1000 ili 1:2000, kako je prikazano na kartografskom prikazu br. 4.2.
2. Urbanistički plan uređenja Eko etno sela Murvica      M 1:1000/2000

#### Za izdvojena građevinska područja:

3. Urbanistički plan uređenja Drasin      M 1:1000/2000
4. Detaljni plan uređenja groblja Sv. Lucije      M 1:1000/2000

Na snazi je Detaljni plan uređenja Gospoica-Muškat. Omogućava se njegova izmjena i dopuna te stavljanje izvan snage.

#### Članak 142.

Područja za izradu detaljnih planova odnose se na cjelokupni građevinski prostor (naselja Bol i Murvica i turističke zone).

Neophodno je stalno provjeravanje odrednica Plana, kako u globalnoj zamisli, tako i u pojedinim elementima, kao i njegovo usklađivanje s promjenama koje će uslijediti u cilju zaštite i optimalnog korištenja prostora. Potrebno je osigurati neprestano praćenje realizacije prostorno planske dokumentacije.

Do donošenja propisanih dokumenata prostornog uređenja omogućuje se rekonstrukcija postojećih građevina i gradnja novih unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Bol, prema odredbama ovog Plana. Do donošenja planova užih područja, omogućuje se izgradnja i rekonstrukcija prometne i komunalne infrastrukture.

Uvjeti gradnje u građevnom području naselja za gradnju građevine iznad 400 m<sup>2</sup> ukupne bruto razvijene površine, namjenjene za stanovanje (višestambene zgrade),



javnu namjenu (školstvo, zdravstvo, uprava), turizam, odmor, sport i rekreaciju i sl., mogu se odrediti samo temeljem Urbanističkog plana uređenja i eventualno Detaljnog plana uređenja.

## 9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

### Članak 143.

Ovim Planom određuju se uvjeti za skladan razvoj naselja u prostorno funkcionalnom, sadržajnom i vizualno morfološkom smislu.

### Članak 144.

Za zaštitu i sklanjanje ljudi i materijalnih dobara potrebno je osigurati skloništa po opsegu zaštite:

- a) dopunske zaštite otpornosti 50 kPa,
- b) osnovne zaštite otpornosti 100 do 300 kPa.

Sva skloništa osnovne zaštite moraju biti dvonamjenska i trebaju se koristiti u mirnodopske svrhe u suglasnosti s Ministarstvom unutarnjih poslova i u slučaju ratnih opasnosti trebaju se u roku od 24 sata osposobiti za potrebe sklanjanja.

Broj sklonišnih mjesta u skloništima se određuje:

- a) za višestambenu zgradu na 50 m<sup>2</sup> razvijene građevinske površine osigurati jedno sklonišno mjesto,
- b) za poslovne, proizvodne i slične građevine osigurati sklanjanje 2/3 ukupnog broja djelatnika, a za rad u smjenama dimenzionirati prema broju djelatnika u najvećoj smjeni,
- c) za javna skloništa prema procjenjenom broju stanovnika koji se mogu zateći na javnom mjestu.

### Članak 145.

Udaljenost građevine od reguliranog korita vodotoka ili otvorenog kanala za odvodnju oborinskih voda može biti najmanje 3,0 m, a za područja izvan građevnih područja ili za neregulirano korito vodotoka navedena udaljenost se odnosi na udaljenost od granice javnog vodnog dobra.

Za područja za koja je predviđena odvodnja kanalizacijom razdjeljnog tipa, uvjet za ispuštanje oborinskih voda s pometnicama i uređenih građevnih područja naselja u vodotoke i bujične tokove, treba biti isti kao za ispuštanje ovih voda u more, tj. uz prethodno pročišćavanje kroz mastolov.

### 9.3. REKONSTRUKCIJA I GRADNJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

#### Članak 146.

Dopuštena je rekonstrukcija postojećih građevina u smislu poboljšanja uvjeta života i rada, čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim Planom, a *Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Bol* se predviđa uređenje, odnosno priprema tog zemljišta za izgradnju. Ove građevine mogu biti smještene u okviru građevinskog područja naselja ili izvan građevinskih područja.

Može se odobriti:

- rekonstrukcija legalne građevine koja je neophodna za poboljšanje uvjeta stanovanja i života;
- prenamjena građevine.

#### Članak 147.

Neophodnim opsegom rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta života i rada za stambene građevine smatra se:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih dijelova građevine u postojećim gabaritima;
- priključak na uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija instalacija;
- dogradnja sanitarnih prostorija uz postojeće stambene građevine u najvećoj površini od 15 m<sup>2</sup>;
- dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 75 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine i da se ne povećava broj stanova;
- adaptacija tavanog ili drugog prostora u stambeni prostor;
- postava novog krovišta;
- sanacija postojećih ogradnih i potpornih zidova.

#### Članak 148.

Neophodnim opsegom rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta života i rada za građevine druge namjene smatra se:

- obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevina;
- dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. Do najviše 16 m<sup>2</sup> izgrađenosti za građevine do 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine, odnosno do 5% ukupne bruto izgrađene površine za veće građevine;
- prenamjena i funkcionalna preinaka građevine pod uvjetom da nova namjena ne pogoršava stanje okoliša. Isključuje se prenamjena u stambenu namjenu;
- dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija, te izmjena uređaja i instalacija ovisno o promjeni tehničkih rješenja;
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture.

**Članak 149.**

Nije dopuštena rekonstrukcija građevina koje svojim postojanjem ili upotrebom ugrožavaju okoliš iznad zakonom dopuštenih vrijednosti, ukoliko se rekonstrukcijom ne otklanjaju izvori negativnih utjecaja.

**Članak 150.**

Pojmovi definirani ovim planom su definirani prema važećim zakonima u momentu donošenja ovog Plana.

#### **9.4. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

##### **Članak 151.**

Stupanjem na snagu ovog Plana stavlja se izvan snage Prostorni plan otoka Brača za područje koje obuhvaća Općina Bol.

##### **Članak 152.**

Ovaj Plan primjenjuje se za područje katastarske općine Bol i u zahvatu dijela katastarske općine Nerežišća, i to u granicama naselja Murvica, kako je objavljeno u Odluci o utvrđivanju granica područja naselja na Braču (Službeni glasnik općine Brač br.7/1990).

##### **Članak 153.**

Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Bol stupa na snagu 01. 01. 2008.