

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

Obveza izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja športsko-zabavnog centra R3 – I. faza temelji se na odredbama Prostornog plana uređenja Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07 i 09/13), II. ID Prostornog plana uređenja Općine Bol (Službeni glasnik Općine Bol broj 06/15) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja športsko-zabavnog centra R3 – I. faza (Službeni glasnik Općine Bol broj 09/15 i 01/16).

Područje UPU-a je građevinsko područje naselja u granicama katastarske općine i naselja Bol u granicama jedinice lokalne samouprave – Općine Bol, površina izvan naselja izdvojene namjene. Ukupan obuhvat zone R3, športsko-zabavni centar za koju je propisana obveza izrade UPU-a, iznosi cca 10ha. Dugi niz godina planira se izgradnja športsko-zabavnih sadržaja izvan granica naselja Bol kao bi se zabavni i noćni život odvijao izvan naseljenog područja. Iz tog razloga Odlukom o izradi UPU-a određuje se prva faza za koju izrađuje predmetni UPU.

Obuhvat prostora UPU-a iznosi cca 1,54 hektara. Namjena prostora za predmetno područje određena PPUO-m Bola (kartografski prikaz broj 1 – „Korištenje i namjena površina“) kao športsko-rekreacijska namjena, športsko-zabavni centar R3.

Gospodarenje prostorom izradom detaljnijih planova, utvrđeno je smjernicama Odluke o izradi sukladno članku 139. Prostornog plana uređenja Općine Bol.

UPU športsko-zabavnog centra R3 – I. faza izrađen je sukladno odredbama:

- Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, 148/10 i 9/11).

Planovi šireg područja, koji su na snazi u vrijeme izrade Plana i smjernice koje su obvezujuće za plan užeg područja, pa tako i za ovaj UPU, su:

- Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Županije splitsko-dalmatinske“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07 i 09/13)
- Prostorni plan uređenja Općine Bol (Službeni glasnik Općine Bol 08/07, 07/13 i 06/15).

Obuhvat UPU-a se nalazi unutar zaštitnog obalnog područja mora i obzirom da je predmetna lokacija dio Općine Bol na otoku Braču, primjenjuju odredbe za zaštitni obalni pojas, sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

UPU je izrađen na topografsko-katastarskim podlogama u mjerilu 1:1000. Uklop katastarskog plana u mjerilu 1:2880 izvršen je na digitalnoj topografskoj podlozi u mjerilu 1:1000, a razlike u stanju međa u prostoru (topografski snimak) i u katastarskoj podlozi, predmet su usklađivanja u postupku provedbe Plana. Mjerodavni podaci u izradi Plana, pa tako i u određivanju granica obuhvata UPU-a su preuzeti iz snimka topografskog stanja.

1.1 POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA U PROSTORU OPĆINE BOL

Općina Bol površine 24,85 km² (kopneni dio) s brojem stanovnika 1.630 (popis 2011. godine) i gustoći stanovanja 71 st/km², je jedna od 8 jedinica lokalne samouprave na Braču.

Pripadnost Općine obalnom otočkom području podrazumijeva prihvatanje principa održivog razvijanja, kao cjelovitog razvojnog koncepta, koji se ogleda u osiguranju stabilnog i trajnog rasta životnog standarda i potpunijeg zadovoljavanja osobnih i zajedničkih interesa stanovništva a istovremeno budućim generacijama ostavlja u nasljeđe kvalitetan i očuvan prostor i okoliš, nužan za njihov život i razvitak.

Obuhvat UPU-a športsko-zabavnog centra R3 – I. faza, površine cca 15,457 m² određen kao neizgrađeno građevinsko područje športsko-rekreacijske namjene.

Razvoj zone značajan je radi osiguravanja novih potrebnih prostora za razvoj različitih sportsko rekreativnih i uslužno- zabavnih aktivnosti čime bi se pospješila turistička ponuda naselja Bol kao i rasterećenje istog od buke prouzrokovane zabavom u noćnim satima. Nadalje ovim UPU-om regulira se s prometnog aspekta smještaj vozila u mirovanju za potrebe kupača Zlatnog rata, koji je do sada bio stihijički, kao i korisnika zone.

Lokacija je prostor na južnom dijelu Brača, između lokalne ceste, koja vodi od plaže Zlatni rat do županijske ceste Ž6191, i županijske ceste Ž6191, Nerežića (D113) - Uvala Farska - Murvica - Bol (D115). Obuhvat zone R3-I. faza su čestice zemljišta navedene u članku 5. Odluke o izradi UPU-a a vidljive su u kartografskim prikazima Plana. Kako se smještaj rekreacijske zone planira iznad područja značajnog krajobraza Zlatni rat, a i sa same lokacije pružaju se jasne vizure prema otoku Hvaru, pa će izgradnja biti će izložena pogledu. Navedeno upućuje na nužnost oblikovanja i dimenzioniranja planirane gradnje na način da se uvažavaju zatečene vrijednosti, uz odgovarajući obzir o odnosu prema okolišu.

1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Područje obuhvata UPU-a nalazi se s južne strane Brača. Lokacija zahvata obuhvaća dio područja 70 m od obale te uski pojas okomito na obalu do Ž6191. Dužina zone je cca 300m, a prosječna širina 80m. Lokacija je neizgrađena.

Svojim prirodnim smještajem teren je u izrazitom nagibu prema jugu. Na području obuhvata nalazi se uređeno makadamsko parkiralište koje duži niz godina radi bez akata o građenju. Područje obuhvaćeno Planom, nije komunalno opremljeno u odnosu na planiranu komunalnu opremljenost šireg područja, koja je predviđena planskim dokumentima.

Prema dostupnim podacima i planu šireg područja, u obuhvatu nema registriranih zaštićenih prirodnih vrijednosti i pojedinačnih kulturnih dobara. Budući da se nalazi u neposrednoj blizini značajnoj krajobrazu Zlatni rat buduća izgradnja biti će planirana na način da ista nije vidljiva sa prostora značajnog krajobraza. Nadalje, PPUO-om lokacija je označena kao osobito vrijedan predjel – kultivirani krajobraz.

1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Područje određeno planom šireg područja kao sportsko-rekreacijska zona izvan naselja, obzirom na značaj i atraktivnost Zlatnog rata i naselja Bol kao destinacije od interesa za turistički posjet i ljetovanje, razvoj lokacije u smislu rekreacije i zabave ima potencijal koji se izradom i donošenjem Plana može i realizirati. Osim geografskog položaja ovaj prostor odlikuju povoljne klimatske osobine mediteranske klime.

1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

1.1.3.1. Cestovni promet

Obuhvat plana smješten je na južnom obalnom prostoru otoka Brača u neizgrađenom prostoru između postojećih koridora županijske i lokalne ceste, cca 2 km zapadno od općinskog središta Bol.

Unutar granica obuhvata predmetnog UPU-a položen je neuređeni zemljani put promjenljive širine koji povezuje trasu županijske i lokalne ceste te neuređeno zemljano parkiralište.

Horizontalna i vertikalna geometrija trase postojećeg zemljanog puta vođena je bez vidljivih nasipa i usjeka prateći topografiju postojećeg terena koji je u blagoj padini od sjevera prema jugu. Područje nekadašnjih poljoprivrednih površina uz granice Plana djelomično je ograđeno izvedenim ogradnim suhozidima.

1.1.3.2. Opskrba vodom

Južno od predmetnog naselja u postojećoj prometnici lociran je vodovod na koji će predmetno područje biti priključeno.

Područje obuhvaćeno Planom, nije komunalno opremljeno, obzirom na vodoopskrbu u odnosu na planiranu komunalnu opremljenost šireg područja, koja je planirana planskim dokumentima. Unutar obuhvata Plana planirani su cjevovodi sa vezom na glavni dovodni cjevovod na kojega će se formirati sekundarna vodovodna mreža.

1.1.3.3. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda

Kanalizacija područja nije izgrađena a planirana će biti priključena kanale u prometnici južno od predmetnog područja. Urbanizacijom razmatranog područja, dobiti će se u konačnosti kompletna komunalna opremljenost obuhvata Plana.

1.1.3.4. Elektroopskrba

Elektroenergetska mreža na području zone ne postoji kao organizirana infrastruktura nego postoji kao niz individualnih priključaka. Zbog malog broja izgrađenih objekata će se takvi individualni priključci ako je moguće integrirati u planom predviđenu ili će se ukinuti i umjesto njih izgraditi novi u skladu s planom. Iz tih razloga potrebno izgraditi novu distributivnu elektroenergetsku mrežu u funkciji plana područja predviđenog UPU-om i područja s kojima je zona direktno prometno povezana. Napajanje zone je predviđeno na srednjem naponu (SN) kabelom 20(10)kV iz najbliže točke. Napajanje svih potrošača je predviđeno je na niskom naponu. U tu svrhu je predviđena izgradnja zamjenske trafostanice VTS (20)/10/0,4kV „Bol-13“ iz koje bi se napajali potrošači u zoni.

1.1.3.5. Telekomunikacijska mreža

Područje obuhvata nema nikakvu planski organiziranu telekomunikacijsku infrastrukturu. Planom je predviđena izgradnja nove distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) kojom bi mogle položiti sve potrebne elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI). Ova infrastruktura se proteže svim glavnim prometnicama zone jer se polaže u trupu pločnika prometnice, na suprotnoj strani od elektroenergetskih instalacija. U ovu planiranu infrastrukturu na području zone će se postojeći pojedinačni elementi prilagoditi za priključak na planiranu infrastrukturu ili će se ukinuti i napraviti novi koji su u skladu s planiranom infrastrukturom.

Svaka postojeća i planirana građevina unutar građevinskog područja treba imati osiguran priključak na TK mrežu. TK mreža u pravilu se izvodi podzemno kao tehnički sigurno i ekološki čisto rješenje, a

prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste odnosno pločnika. Ako se projektira i izvodi izvan prometnica i njenog zemljишnog pojasa, treba se izvoditi na način da se omogući gradnja na građevinskim česticama u skladu s planiranim namjenom, odnosno izvođenje drugih instalacija. Isto se odnosi i na eventualnu gradnju zračne TK mreže.

1.1.3.6. Opskrba plinom

Na prostoru UPU-a i Općine Bol, kao ni na području Otoka Brača ne postoji sustav opskrbe plinom.

1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

1.1.4.1. Prirodna baština

Na području obuhvata Plana nema registriranih dijelova prirodne baštine, a sama lokacija se nalazi u značajnog krajobraza Zlatni rat.

1.1.4.2. Graditeljska baština

Na području obuhvata Plana nema registriranih ni evidentiranih dijelova graditeljske baštine.

1.1.5. OBVEZE IZ PLANA ŠIREG PODRUČJA

Prostornim planom uređenja Općine Bol i njegovim izmjenama i dopunama utvrđeni su uvjeti za korištenje, namjenu i oblikovanje građevinskog zemljišta, dio kojeg je i područje obuhvata ovog UPU-a, te uvjeti za zaštitu okoliša, kulturne i prirodne baštine.

Također, u istom su dani osnovni elementi u smislu lokacije, priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu, načina i uvjeta gradnje relevantni za izradu ovog Plana.

1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE, TE PROSTORNE POKAZATELJE

Na području obuhvata UPU-a ne planira se smještaj stalnog stanovništva – građevinsko područje je namijenjeno sportu i rekreatiji na otvorenom s osnovnom izgradnjom pratećih objekata.

Izgradnja planirane namjene će, unutar Općine Bol, orientirane u većoj mjeri pružanju usluga turističkog smještaja, dodatno pospješiti tu granu gospodarskog razvijatka.

Razvoj zone značajan je s aspekta što šire ponude a samim time i ublažavanja negativnih utjecaja zabavnih sadržaja koji proizvode buku u naseljenom području.

Položaj zone u odnosu na plažu Zlatni rat i naselje Bol uz postojeće i planirane prometnice te geografski položaj same lokacije, dobra je prepostavka za mogućnost realizacije zahvata.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Ciljevi Urbanističkog plana uređenja (u dalnjem tekstu: Plana) su:

- Definicija osnovnih površina za rekreativsku namjenu, te uvjeta izgradnje koje su moguće unutar predmetnog područja;
- Rješenje internih prometnica te pješačke komunikacije;
- Planiranje priključaka zone na postojeće pristupne prometnice;
- Definicija infrastrukturne mreže opskrbe vodom, električnom energijom, telefonijom, te odvodnje oborinskih i fekalnih voda;
- Utvrđivanje mjera zaštite okoliša i očuvanje prirodnih vrijednosti;
- Utvrđivanje svih ostalih elemenata značajnih za prostorno uređenje područja obuhvata.

2.1 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

Analizom mogućnosti prostora kao okvira budućeg razvoja, kao i želja i potreba prostornog razvoja moguće je doći do adekvatnih prostorno-planskih rješenja kojima će se postići viši stupanj razvijenosti, poboljšati ponuda na tom području i osigurati gospodarski rast. Prometno povezivanje, infrastrukturno opremanje, funkcionalna organizacija prostora, osiguravanje prostornih prepostavki za gospodarski rast – sve su to preduvjeti za kvalitetnu evoluciju razvoja u prostoru s osloncem na resurse.

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Ciljevi postavljeni PPUO-om su osigurati prostorne i razvojne uvjete za umjeren rast stanovništva, osigurati prostorne preduvjete za podizanje ukupne kvalitete življenja, te za razvoj gospodarstva. Ograničavajući čimbenik razvoja na području Općine su mali broj stanovnika i visoki starosni indeks. Stimuliranje i razvoj naselja gradnjom sportsko-rekreativskih i zabavnih sadržaja, pretpostavljaju poboljšanje uvjeta života što bi u konačnici trebalo rezultirati privlačenjem radno sposobne populacije i stručnih kadrova, a samim tim i poboljšanjem demografske strukture.

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Orientacija u razvoju Općine bazirana na turizmu, uz poljoprivredu, prerađivačku industriju i ekološki čistu malu privrednu je PPUO-om definirana prostorna i gospodarska struktura, a koja je nadalje razrađena kroz postavke-uvjete i smjernice kojih se u razradi u detaljnijim planovima treba pridržavati. Jedan od čimbenika budućeg razvoja Općine je i razvoj rekreativnih djelatnosti u okviru područja u blizini morske obale, kroz planiranje rekreativno-zabavnog centra izgradnju igrališta i uređenje prostora u kojima se mogu odvijati sportske, kulturne i druge manifestacije od interesa za Općinu i otok Brač.

2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Konsolidacija, dovršavanje i kvalitetno unapređenje fizičke strukture uz obogaćivanje potrebnim javnim i društvenim sadržajima, te infrastrukturno opremanje Općine, ciljevi su postavljeni PPUO-om, a za predmetno područje je za očekivati zahvate u smislu komunalnog opremanja zone u cjelini.

2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI DIJELA NASELJA

Razrada planskih postavki PPUO-a Bola, prema kojem predmetni obuhvat predstavlja građevinsko područje sportsko-rekreacijske namjene, podrazumijeva intervencije u prirodnu sredinu, kao rezultat realizacije prometnica, te impostiranja gradnje i uređenja njima pripadajućeg zemljišta. Izmjenu krajobraza treba planirati i realizirati u prethodno opisanom postupku, na način da se u najvećoj mogućoj mjeri uvažavaju vrijednosti dijelova prostora (postojeći poljski putovi). Obzirom na osjetljivost lokacije koncepcija uređenja zone mora kao obvezujući element uvrstiti potrebu formiranja zelenih površina, čime bi se cjeloviti zahvat mogao uklopiti u prostornu sliku šireg okruženja.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA DIJELA NASELJA

2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA U ODNOSU NA PLANIRANI BROJ KORISNIKA, OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE, VRIJEDNOST I POSEBNOSTI KRAJOBRAZA, PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Postojeće političke i gospodarske prilike zahtijevaju svrhovito raspolaganje prostorom i zaštitu okoliša. Ciljevi korištenja i zaštite prostora temelje se na isticanju i čuvanju regionalnih i tradicijskih vrijednosti, racionalnom planiranju sadržaja unutar građevinskog područja, u skladu sa potrebama stanovništva i planiranih djelatnosti, mogućnostima prostora i krajobraza, kao i principima održivog razvoja. Principi održivog razvoja ne ograničavaju gospodarski rast, već ga svode u okvire koji su tehnički podobni, gospodarski provedivi, društveno prihvatljivi, te omogućavaju primjerenu zaštite okoliša. Jedan od ciljeva razvoja je formiranje športsko-rekreacijskog centra koji će omogućiti smještaj sadržaja za koje nije bilo mjesta u području naselja i samim time omogućiti raznovrsnost ponude i potražnje usluga na području Bola.

Gradnju planiranih sadržaja s odgovarajućim javnim prometnim i ostalim komunalnim površinama, treba planirati na području obuhvata na način da se u što većoj mjeri očuvaju krajobrazne i druge značajke prostora.

Oplemenjivanje prostora zelenim površinama u okviru R3 zone, kao i zonama izvornog pejzaža i zelenila, treba osigurati propisivanjem obveze i načina hortikultурne obrade, a posebno planiranjem poteza zelenila unutar obuhvata plana iz infrastrukturne površine.

Pri odabiru načina gradnje preferirati one koji nisu zagađivači okoline, te sve eventualne negativne efekte regulirati primjenom propisanih graničnih vrijednosti i svesti u zakonskom regulativom propisane okvire.

2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Gospodarski razvitak Općine kroz planiranu izgradnju sportsko-rekreacijske zone je strateška odluka. Plan pruža mogućnost razvoja sportskih i zabavnih sadržaja na pretežito otvorenom. Preduvjet za realizaciju planiranog zahvata je rješavanje komunalnih zahvata.

Prostor obuhvaćen UPU-om je neizgrađen i komunalno neopremljen, s tim da u neposrednoj blizini zone postoje sustavi na koje se zona može priključiti.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije i Prostornim planom uređenja Općine Bol određeno je građevinsko područje, prema kojem je obuhvat Plana izdvojeno građevinsko područje sportsko-rekreacijske namjene R3.

Program gradnje i uređenja prostora definiran je na temelju odredbi i smjernica spomenutih planskih dokumenata, te na temelju analize postojećeg stanja i karakteristika prostora.

Važno je osigurati odgovarajući odnos prema okolnom prostoru (a posebno radi izloženosti lokacije vizurama s područja značajnog krajobraza), kroz određivanje područja u kojima je moguće graditi, maksimalne visine građevina i formiranje zelenih površina.

Ovaj plan se donosi za prvu fazu (1,54ha od 10ha), ali zbog položaja obuhvaćenog područja na istom se rješava parkiranje za veći dio buduće zone stoga je iskaz površina po namjenama prilagođen prvoj fazi a u konačnici će se osigurati 60% zelenih površina u obuhvatu cijele zone R3.

Planirani zahvati unutar zone obuhvata Plana su:

- a) sportsko-rekreacijska namjena, R1+2 – sport i rekreacija,
- b) zelene površine, Z
- c) površine infrastrukturnih sustava (IS – trafostanica, parkirališta, kolnopješačke površine)

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Budući da je osnovna namjena prostora je sportsko-rekreacijska, planiranim prometnicom područje Plana razgraničava se na funkcionalne cjeline A, B, C, D, E i F. Funkcionalne cjeline mogu predstavljati faze realizacije, građevne čestice, s tim da se građevine ugostiteljsko-zabavnih sadržaja ne mogu upotrebljavati prije izgradnje športskih igrališta i pratećih sadržaja.

Prostor obuhvata podijeljen je na površine slijedeće namjene:

a) sportsko-rekreacijska namjena

Prema uvjetima danim PPUO-om Bola za gradnju športskih natkrivenih, pratećih športskih i ugostiteljskih građevina, u odnosu na udaljenost od obalne crte i uvjet da građevine nisu vidljive s prostora značajnog krajobraza Zlatni rat, u zoni izvan 70m od obalne crte određena je lokacija za smještaj istih. Prilagođeno konfiguraciji terena planiraju se longitudinalni potezi namijenjeni rekreaciji i športskim aktivnostima primjereno sportsko-zabavnom centru (R1+2). Ova namjena je planirana unutar prostornih jedinica A i E.

b) zelene površine

Planiranje namjene zelenila određeno je na prostoru prostorne cjeline B, C, D i F. Ove površine se tretiraju kao zelene površine, postojeće površine pod šumom, uz obvezu rekultivacije zelenila.

e) površine infrastrukturnih sustava

Infrastrukturne površine u granicama UPU-a oznake IS određene su za lociranje trafostanice, parkirališta za smještaj vozila u mirovanju, kolnopješačke prometnice. Pojedini prometni zahvati s infrastrukturom preduvjet su realizaciji pripadajućih prostornih cjelina.

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA PROSTORA

U I. fazi realizacije, 1,54ha, Športsko-zabavnog centra Paklina R3 (ukupne površine 10 ha), planiraju se površina za izgradnju više istovjetnih ili različitih, otvorenih ili natkrivenih sadržaja (odbojku, tenis, boćanje, skate park, mini golf, platoi za vježbanje na otvorenom, stolni tenis na otvorenom, teretane na otvorenom, igrališta za djecu, adrenalinski park i sl.) za obavljanje športskih i rekreativskih djelatnosti, s mogućnošću izgradnje građevina pomodnih i pratećih sadržaja u svrhu obavljanja športske i ugostiteljske djelatnosti.

Iskaz površina pojedine namjene daje se u Tablici 1:

Tablica 1.

Namjena			Površina m ²		Udio u obuhvatu %
sportsko-rekreacijska	R1+2	sport i rekreacija	3.386		22%
zelenilo	Z	zelene površine	5.079		33%
infrastrukturne površine	IS-TS	trafostanica	65	6.992	45%
	IS-P	parkiralište	5.023		
	IS	prometne površine (kolнопеšачка)	1.904		
Obuhvat UPU-a			15.457		100%

Izuzevši infrastrukturne površine, neophodne za funkciranje zone, 60 % površine zauzimaju zelene površine a 40% sportski tereni što je detaljni prikazano u Tablici 2:

Tablica 2.

Namjena	Oznaka prostorne cjeline	Površina terena	Udio u zoni %	
R1+2	A	1193	3.386	40%
	E	2193		
Z	B	2796	5.079	60%
	C	1280		
	D	326		
	F	677		
	Σ	8.465		

Ukupna tlocrtna brutto površina zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše 10 % površine športskih terena i sadržaja. Najviše 70% ukupne tlocrte površine pomodnih i pratećih sadržaja može biti namijenjeno izgradnji građevina za pružanje ugostiteljsko-zabavnih usluga iz skupine restorani i barovi.

Katnost građevina ugostiteljsko-zabavnih sadržaja može biti podrum i prizemlje najveće visine vijenca 5,0 m završno s ravnim ili kosim krovom (30% tlocrte brutto površine objekta). Katnost građevina pratećih športskih sadržaja može biti najviše podrum i prizemlje najviše visine vijenca 4,0 m završno s ravним ili kosim krovom. Ukoliko se radi o jednoj građevini dio građevine u kojem se smještaju pratećih sportski sadržaji mogu biti u podrumu.

Iz navedenog proizlazi da je na površini predviđenoj za gradnju zatvorenih i natkrivenih građevina, označeno na kartografskom prikazu br. 4. Načini i uvjeti gradnje, moguće izgraditi objekte

ukupne tlocrte brutto površine do maksimalno 10% a ne više od gradivog dijela prostorne cjeline. Potpuno ukopani podrum može imati veću tlocrtnu površinu sve u zoni od 70m.

Izgradnja športskih natkrivenih, pratećih sportskih i ugostiteljskih građevina ne može se planirati na udaljenosti manjoj od 70 m od obalne crte.

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Prometnom mrežom predmetnog Plana obuhvaćene su kolne i pješačke prometne površine u predmetnoj zoni športsko-zabavnog centra R3 – I. faza, smještenoj cca 2km zapadno od općinskog središta Bol.

Područje obuhvata nije izgrađeno pa unutar obuhvata Plana nema zatečene relevantne prometne mreže, osim transverzalno položenog zemljanog puta koji povezuje koridore županijske ceste uz sjevernu granicu obuhvata i lokalne dužobalne ceste uz južnu granicu obuhvata Plana.

Ovim se Planom predviđa nova prometna shema koji sačinjava transverzalna prometnica os 1 s parkiralištima koja su na nju priključena.

SITUACIJSKO RJEŠENJE

U dalnjem tekstu navedeni su osnovni elementi tehničkog oblikovanja za svaku prometnicu, s napomenom da je ovaj tekst u uskoj vezi s priloženim kartografskim prikazom 2a. Planirane visinske kote svih prometnica, križanja i kolnih prilaza u sklopu obuhvata Plana rezultat su rada s digitalnim modelom terena izrađenim iz raspoložive topografske podloge mjerila 1:1000. Stoga, ako se prilikom izrade daljnje tehničke dokumentacije (na detaljnijoj podlozi) iznađe optimalnije rješenje moguće ih je mijenjati, što se neće smatrati izmjenom Plana.

Sve prometnice definirane su na situacijskim prikazima, kako regulacijskim linijama, tako i visinskim kotama raskrižja, koje su rezultat izrađenih uzdužnih presjeka.

Prometnica os 1 planirana je kao jednosmjerna kolnopješačka poveznica između koridora postojeće županijske ceste koja se proteže uz sjevernu granicu obuhvata Plana i postojeće lokalne ceste koja se proteže uz južnu granicu obuhvata Plana. Trasirana je u koridoru zatečenog zemljanog puta na način da omogući kolni i pješački prometni priključak na javnu prometni mrežu za planirana parkirališta te za sve planirane prostorne cjeline u obuhvatu Plana.

Ukupna dužina osi 1 u obuhvatu plana je cca 370 m. Poprečni presjek osi 1 sastoji se od kolnipješačkog traka s asfaltnim zastorom širine 3.50 m te obostranom bankinom/bermom širine 0.50 m.

Priklučenja osi 1 na trasu županijske i lokalne ceste planirana su kao trokraka križanja s odgovarajućim režimom prometa i gabaritima prometnih površina u skladu s predmetnom lokacijom, topografijom terena te značajem i namjenom prometnica u mreži. Priklučni horizontalni i vertikalni radijusi na križanjima i tlocrtni gabarit križanja omogućuju nesmetan prolazak svih standardnih tipova vozila kroz križanje.

Niveleta osi 1 vođena je tako da cijelom dužinom trase maksimalno prati niveletu postojećeg zemljanog puta na korespondirajućem dijelu odnosno topografiju postojećeg terena na preostalom dijelu trase s ciljem minimiziranja nepovoljnog utjecaja izgradnje prometnice na prirodni okoliš te omogućavanjem zadovoljavajućeg tlocrtnog i visinskog uklapanja planiranih javnih parkirališta i kolnih

priklučaka. Križanja sa županijskom i lokalnom cestom te priključci planiranih javnih parkirališta projektirani su s visinskim kotama koje omogućuju izvedbu križanja u skladu sa zahtjevima tehničke regulative. Najveći planirani uzdužni nagib na osi 1 je 11.8% na sjevernom dijelu obuhvata Plana s ublaženjem na lokaciji križanja s trasom županijske ceste. Na južnom dijelu osi 1 u zoni priključka parkirališta i spoja na lokalni cestu niveleta je planirana s uzdužnim nagibom od 5%.

Parkirališta smještena su u središnjem dijelu obuhvata Plana. Prometni priključak na javnu cestovnu mrežu ostvaruju preko osi 1.

Osim navedene kolnih prometnice i javnih parkirališta, Planom je predviđena izvedba pješačkih nogostupa uz rub kolnika županijske i lokalne ceste.

NAČINI I UVJETI GRADNJE PROMETNE I ULIČNE MREŽE

Svi infrastrukturni zahvati na području Plana moraju se obavljati tako da se prethodnim istraživanjima osigura ispravnost zahvata i onemogući narušavanje kakvoće zemljišta bilo kakvim oštećenjima ili onečišćenjima.

Prometne površine na području obuhvata Plana prikazane su u Kartografskom prikazu broj 2a. Prometna i ulična mreža, koji je izrađen u mjerilu 1:1000 na topografsko-katastarskom planu.

Izgradnja i uređenje planiranih prometnica provest će se u skladu s odredbama ovog Plana uz poštivanje zakonske i tehničke regulative s područja prometne sigurnosti i izgradnje cestovne infrastrukture te predviđenim protupožarnim mjerama i mjerama zaštite na radu uz pridržavanje zahtjeva zaštite okoliša, te obvezatno na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije – idejnih projekata za ishođenje lokacijskih dozvola kojima će se definirati faznost izgradnje i glavnih projekata na koje se ishodi potvrda od nadležnog tijela.

Planom je omogućena etapna realizacija pojedinih dionica prometne mreže uz uvjet da predstavljaju logičnu prometnu cjelinu. UPU-om nije, osim poprečnog profila prometnice (kolnik, nogostup), određena i površina obuhvata pojedinog zahvata u koju je uključena i površina potrebna za izvedbu prometnice (površina za nasip/pokos ili potporni zid kad se prometnica polaže u usjeku ili nasipu u odnosu na postojeći teren). Ova površina potrebna za izvedbu donjeg ustroja prometnice odrediti će se idejnim projektima pojedinih prometnica u kojima će biti uključena u obuhvat zahvata prometnice, ali ne i u obuhvat građevinske česticu prometnice već će se definirati kao zona služnosti potrebna za izvedbu ceste. Pri izdavanju lokacijskih dozvola za prostorne jedinice ova površina je dio građevinske čestice istih.

3.4.1. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

Planom je predviđena izgradnja javnih parkirališta smještena su u središnjem dijelu obuhvata Plana na infrastrukturnim površinama označe IS-P danim u grafičkom dijelu Plana. Prometni priključak na javnu cestovnu mrežu parkirališta ostvaruju preko osi 1.

3.4.2. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE

U obuhvatu nema planiranih trgova.

PJEŠAČKE POVRŠINE

Posebe pješačke površine su planirane kao jednostrani nogostupi uz rub kolnika županijske i lokalne ceste na sjevernom i južnom rubu obuhvata Plana, na cijeloj dužini na kojoj trase navedenih prometnica tangiraju granicu Plana. Nogostupi su planirani sa širinom prometnog profila 2.0 m uz rub kolnika županijske i lokalne ceste. Navedena širina omogućuje sigurno kretanje dva reda pješaka.

Sve pješačke površine potrebno je rasvjetliti javnom rasvjетom i riješiti površinsku odvodnju oborinskih voda.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

ELEKTROENERGETIKA

Planom su predviđene prostorne cjeline kojima je predviđena namjena i izgrađenost pojedinih područja. Također su predviđene određeni infrastrukturni objekti odnosno instalacije. Procjena potreba takvih područja za električnom energijom je prilagođena geografskom položaju, situaciji okoline te namjeni.

Procijenjena snaga s obzirom na očitovanje HEP-a je:

$$P_{vp}=250 \text{ kVA}$$

odnosno to je predviđena vrijednost transformatora zamjenske trafostanice.

Položaj trafostanice je prikazan na kartografskom prikazu br. 2d. Energetski sustav.

Mreža 0,4kV iz TS do planiranih objekata, kada im budu definirane lokacije i potrebne količine električne energije projektirat će se i izvesti podzemno u trupu prometnice i prilaznom putu te preko kabelskih razvodnih ormara (KRO) i kabelskih priključnih ormara (KPO). Glavne vodove mreže 0,4kV izvodit će se kabelom 1kV tipa XP00-A 4x150 mm². Istim kabelom dovoditi će se električna energija iz trafostanice do KRO-a za javnu rasvjetu iz kojih će se do stupova javne rasvjete polagati kabeli 1kV tipa XP00-A 4x25 mm². Stupovi javne rasvjete biti će raspoređeni duž prometnice unutar zone UPU-a, a njihove točne pozicije biti će određene u detaljnijim projektima.

Prilikom gradnje potrebno je držati se tehničkih uvjeta:

- građevinska čestica na kojoj će biti izgrađena trafostanica mora biti prilagođena dimenzijama stupa koji će se graditi.
- dubina kabelskih kanala u principu iznosi 0.8m na nogostupu i na slobodnim površinama, a na prelascima preko kolnika na dubini od 1.2m, dok će širina ovisiti o broju položenih kabela.
- na mjestima prelaska preko prometnice kabeli se polažu u cijevi koje se ulijevaju u betonske blokove.

Uz cijeli se kabelski rasplet polaže uže za uzemljenje 50mm² Cu.

ELEKTRIČNA MREŽA 0,4 kV

Ova je mreža lokalnog karaktera i namijenjena je samo za napajanje potrošača unutar zone obuhvata. Mreža se ostvaruje nizom samostojećih kabelskih razvodnih ormara povezanih podzemno položenim kabelima. Kabeli su nazivnog napona 1kV, tipa PP00-A 4x150mm², ili XP00-A 4x150mm². Kao peti vodič koji se polaže paralelno s kabelima ove mreže potrebno je predviđeti bakreno uže presjeka 50 mm² ili 70 mm². Odabrani tipovi kabela su takvi da su usklađeni s tipskim kabelima lokalne elektrodistribucije. Za objekte je predviđeno napajanje iz predviđenih kabelskih razvodnih ormara, a mjerjenje i priključak određuje ured lokalne distribucije.

Mreža je prikazana u prilogu br. 2d. Energetski sustav. Napajanje svih objekata i potrošača se obavlja iz predviđenih samostojećih ormara. Raspored ormara je napravljen tako da se pokrije što veća površina na području obuhvata. Na taj način se mogu sa električnom energijom napojiti i svi nepredviđeni potrošači unutar zone. Detalji priključka pojedinih objekata će se prilagoditi projektiranoj arhitekturi objekta i potrebnim uvjetima za dotični objekt.

DISTRIBUTIVNA TELEKOMUNIKACIJSKA KANALIZACIJA

Ova infrastrukturna instalacija zbog nepostojanja postojećih instalacija ovakvog tipa je predviđena kao DTK instalacija kroz koju bi se položile sve ostale EKI. Predviđena je kao univerzalno rješenje tako da se u promatranom području svi korisnici mogu lako priključiti a istovremeno se mreža ove instalacije može sa svake strane proširivati ili priključivati na druge ovakve instalacije. Odnosno predviđeno je širenje odnosno spajanje ove infrastrukture duž pristupne prometnice.

Obzirom na sadržaje koji su dislocirani po cijelom području DTK mreža će se položiti u rub prometnice nasuprot elektroenergetskim kabelima. U blizini ulaska javne prometnice u naselje postaviti će se veliki zdenac DTK mreže. Na uvodnom telekomunikacijskom zdencu telekomunikacijski operator osigurava priključenje potrebnih kapaciteta na mjesnu telekomunikacijsku mrežu.

DTK u prometnicama do ulaza u pojedinu prostornu cjelinu tj. do kabelskih zdenaca izvest će se s 2 x PVC Ø110mm + 2 x PEHD Ø50mm, a od DTK-zdenca do objekta položit će se cijevi 2 x PEHD Ø50mm. Trase polaganja DTK i ugradnja DTK-zdenaca je u nogostupu ili u zelenoj površini na suprotnoj strani ulice na kojoj se polaže elektroenergetski vodovi 10(20) kV, 0,4kV i JR. Gustoća zdenaca uvjetovana je zadovoljavajućim međusobnim razmakom koji dozvoljava lako uvlačenje telekomunikacijskih kabela i samom izgradnjom građevina. Investitori izgradnje građevina naselja obavljaju izgradnju raspleta i uvoda na parcelama građevina i u samim građevinama što ujedno predstavlja sekundarnu telekomunikacijsku mrežu.

Telekomunikacijsku instalaciju objekata treba izvesti s najmanje dvije cijevi PEHD Ø50mm, od kojih će se jedna cijev koristiti za uvlačenje kabela telekomunikacijske mreže, a druga za izgradnju ostalih EKI.

Kabelske izvode pristupne kabelske telekomunikacijske mreže treba po mogućnosti ugraditi u ogradne zidove, a od njih prema građevinama cijevima položiti priključne kabele, kako bi se osigurala elastičnost izgrađene telekomunikacijske mreže.

Telekomunikacijsku mrežu treba izgraditi kabelima TK 59 GM ili drugim prikladnim kabelima primjereno tehničkoj razini takve tehnologije u trenutku ugradnje.

Na području obuhvata plana ne dozvoljava se postava baznih stanica i njihovih antenskih sustava, za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova.

Trase polaganja DTK i DTK-zdenci su trupu lokalnih prometnica. Trase DTK prikazane su u prilogu br. 2b. Telekomunikacijski sustav. Ova instalacija mora zadovoljiti minimalne tehničke uvjete za instalacije ovog tipa.

VODOOPSKRBNA MREŽA I PROTUPOŽARNA ZAŠTITA

Planom obuhvaćeno područje u topografskom smislu, pripada niskoj zoni snabdijevanja vodom, odnosno zoni ispod kote 50,00 m n.m. Ova zona snabdijevat će se iz vodoopskrbnog podsustava : Omiš – ot. Brač – vodosprema "Bol 1 (kota dna 70,00 m n.m.) s pripadajućom vodovodnom mrežom. Unutar same zone planirana je vodovodna mreža, koja pokriva čitavo područje obuhvaćeno Planom, sa priključkom na dovodni cjevovod iz vodospreme. Potrebnu količinu sanitarnе vode, koja će se distribuirati prema budućim potrošačima, moguće je osigurati postojećom vodospremom "Bol 1" i planiranim priključkom na postojeći vodovod u obalnoj prometnici prema zapadu do planiranog priključka, čime će se osigurati infrastrukturni uvjeti za planiranu izgradnju.

Za objekte prema važećem pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara NN 8/06, moguće je osigurati potrebnu količinu vode priključkom na postojeći vodoopskrbni sustav. Ugradnja protupožarnih nadzemnih hidranata na novoj vanjskoj vodovodnoj mreži, predviđena je na međusobnom razmaku do 150,00 m u skladu pravilnikom o protupožarnoj zaštiti.

Dogradnjom sustava, izgrađena vodovodna mreža, osiguravat će kvalitetno napajanje potrošnih mjesta i sigurnu opskrbu protupožarnih hidranata. Trase vodovoda locirane su u kolniku planiranih prometnica, na udaljenost 1,00 m od ruba prometnice. Dubina ukopavanja iznosi minimum 1,00 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice. U čvorovima su predviđene betonske šahte sa lijevano-željeznim poklopcem iznad armirano-betonske pokrovne ploče, za smještaj zasuna i fazonskih komada potrebnih za montažu samog čvora. Cijevi su okruglog presjeka klase "C", koje se polažu na posteljicu od pijeska i zatrپavaju sitnim nevezanim i neagresivnim materijalom.

ODVODNJA OBORINSKIH I OTPADNIH VODA

Područje obuhvaćeno Planom nema izgrađenu kanalizaciju, te je planirana izgradnja novog kolektora otpadnih voda kroz planirano područje s priključkom na odvodni fekalni kolektor lociran u obalnoj prometnici. Sve ove vode odvode se istočno prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda naselja Bol, sa dispozicijom otpadnih voda podmorskim ispustom u obalno more Hvarskog kanala. Usvojen je razdjelni sistem kanalizacije sa potpuno odvojenim odvođenjem otpadnih od oborinskih voda. Rješenjem kanalizacionog sustava sve sakupljene otpadne vode se konačnim rješenjem gravitacijom dovode na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda sa podmorskim ispustom.

Unutar područja obuhvaćenog Planom, planirana je prometnica u kojoj je lociran planirani kanal za odvod fekalnih voda, a sa parkirališnih površina planiran kanal za odvod oborinskih voda. Oborinske vode će se sakupljati planiranim oborinskim kolektorom i slivnicima sa ispustom u upojni bunar koji je lociran na najnižoj točki parkirališta. S obzirom da se pojedine oborinske vode dovode sa parkirališnih površina i prometnica, iste treba prije ispusta propustiti kroz separator ulja i masti radi sprječavanja eventualnog onečišćenja okoliša. Pojedinačni segmenti sakupljene oborinske vode mogu upuštati u privremene upojne bunare do izgradnje cijelog sustava odvodnje.

Planirani kanal locirani su u osi prometnice, na minimalnu dubinu 1,30 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice. S obzirom na planirane nivelete razmatranog kompleksa svi kanali odvode sakupljene otpadne vode gravitacijski do priključka. Planirani kanali su okruglog presjeka, koji se polažu na pješčanu posteljicu, a zatrپavaju se sitnim nevezanim i neagresivnim materijalom.

Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima izrađuju se revizijska okna, svijetlog otvora 100x100 cm, koji se pokrivaju armirano–betonskom pločom sa otvorom okruglog presjeka 600 mm,

iznad kojeg dolazi lijevano-željezni poklopac radi silaza u okno pri kontroli pojedinih dionica ili eventualnog čišćenja kanala, te je potrebno unutar okna ugraditi penjalice za silaz.

JAVNA RASVJETA

Za potrebe napajanja javne rasvjete i vanjske rasvjete naselja postaviti će se u blizini trafostanice ormar javne rasvjete (KRO-JR) koji služi za mjerjenje energije i razvod kabela rasvjete te je opremljen uklopnim satom i svjetlo-osjetilnim relejom. U razdjelniku se ostavlja posebno brojilo za javnu rasvjetu. Sva rasvjeta mora biti ekološka radi izbjegavanja nastajanja svjetlosnog zagađenja. Stupovi javne rasvjete javne prometnice su jednako visoki i u jednostranom rasporedu. Stupovi se montiraju u rubnom pojasu nogostupa prometnice, gdje je to moguće, udaljeno od ruba kolnika (na rubnom dijelu gdje je to moguće).

Na raskrižju sa županijskom cestom rasvjeta je pojačana. Ova rasvjeta mora zadovoljiti sve uvjete koje će pred nju postaviti buduća dolazna prometnica. Rasvjetni stupovi i svjetiljke moraju biti prilagođeni kategoriji i vrsti pristupne ceste.

Za rasvetu je potrebno koristiti svjetiljke koje zadovoljavaju današnje norme svjetlosne i energetske učinkovitosti. Preporuča se koristiti svjetiljke tipa LED i natrijeve.

Za kabele koji napajaju rasvetu preporučaju se standardni kabeli koji se koriste za ovu namjenu. U koliko se ovi kabeli polažu u istom rovu kao i kabeli za mrežu 0,4kV dovoljno je koristiti peti vodič već navedeno bakreno uže presjeka 50 mm² ili 70 mm².

Predviđeno je lokalno izjednačenje potencijala u razdjelnicima, a za zaštitu od atmosferskih pražnjenja je predviđena gromobranska zaštita. Rasvjetni stup i Cu uže za uzemljenje 50mm² ili 70mm². Stupovi se spajaju preko vijka za uzemljenje s užetom za uzemljenje u zemlji koje se polaže uz kabele.

Položaj opreme javne rasvjete prikazan je u prilogu br. 2d. Energetski sustav. Za napajanje ovih potrošača je u ovom trenutku dovoljna i predviđena jedna trafostanica.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Područje obuhvata UPU-a je podijeljeno na prostorne cjeline namijenjene zelenilu i rekreaciji, i površine infrastrukturnih zahvata (IS) za koje se propisuju uvjeti korištenja, uređenja i zaštite, odnosno uvjeti i načini gradnje.

Uvjeti gradnje za pojedinačne čestice/prostorne cjeline se temelje na odredbama ovog Plana.

Prije ili istodobno s izdavanjem lokacijskih dozvola za pojedine prostorne cjeline se na osnovi idejnih projekata izrađenih sukladno ovom Planu, ishode lokacijske dozvole za prometnice s komunalnom infrastrukturom (moguće je izdavanje više lokacijskih dozvola).

Kartografskim prikazom „Načini i uvjeti gradnje“ broj 4. dan je prikaz načina i uvjeta gradnje koji se referira na tekstualni dio Plana i odredbi. Odredbe plana definiraju uvjete za svaku prostornu cjelinu uključujući i odredbe za uređenje i zaštitu površina.

3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO – POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Obuhvat Plana se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja. Sukladno Zakonu o prostornom uređenju i planovima šireg područja (PPSDŽ i PPUO Bola) uvjeti gradnje i uređenja određuju se na način da štite prirodne i ambijentalne vrijednosti.

U obuhvatu Plana nema prostora ni građevina formalno-pravno zaštićenih po Zakonu o zaštiti prirode niti prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Priroda i prirodne vrijednosti u obuhvatu nisu u kategoriji zaštićenih niti upisane u upisnik prema Zakonu o zaštiti prirode, iako obuhvat graniči sa zaštićenim područjem značajni krajobraz Zlatni rat.

Područje se prema PPUO-u tretira kao osobito vrijedan predjel – kultivirani krajobraz. Obilaskom terena i pregledom DOF-a utvrđeno je da je predmetno područje kultiviranog krajobraza devastirano stihijiški probijenim makadamskim putevima i gradnjom makadamskog parkirališta za potrebe plaže Zlatni rat, bez za to potrebne dokumentacije. Stoga je potrebno u što većoj mjeri sanirati vegetaciju, pošumljavanjem i sadnjom autohtonom biljem, a potrebne infrastrukturne objekte izgraditi u skladu s pravilima struke. Gomila i suhozida u predmetnom obuhvatu nema. O početku zemljanih radova na ovom području obavezno se mora obavijestiti nadležnu konzervatorsku službu (Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Splitu) radi arheološkog nadzora.

3.7. SPREČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Na području obuhvata Plana ne nalaze se područja ekološke mreže, ali se u blizini nalazi područje ekološke mreže značajno za vrste i stanišne tipove HR 3000120 Zlatni rat na Braču – podmorje. Planom se ne planiraju se i ne dopuštaju djelatnosti koje ugrožavaju okoliš i koje imaju štetno djelovanje na zdravlje ljudi. Aktivnosti i mjere za zaštitu okoliša i sprječavanje nepovoljnog utjecaja planiranih zahvata u izgradnji i korištenju, propisuju se u dalnjem tekstu.

Vrijednosti krajobraza štite se planskim odredbama, sukladno karakteristikama prostora, kao i načelima PPUO-a Bola, pa se ovim Planom utvrđuje:

- Građevine treba planirati tako da se očuvaju postojeće krajobrazne vrijednosti i da nisu vidljive sa prostora značajnog krajobraza Zlatni rat,
- Sve zahvate planirati na način da se spriječi mogućnost bilo kakvog negativnog utjecaja na zaštićeno područje Zlatni rat, a radnje kojima se mogu narušiti svojstva zbog kojih je to područje proglašeno zaštićenim nisu dozvoljene.

- Planirati malu izgrađenost zone te sve objekte smjestiti na što veću udaljenost od obale,
- Prilikom planiranja i uređenja građevinskih zona koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi,
- Voditi računa da izgradnja građevinskih područja ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojstava,
- Uređenje postojećih i širenje građevinskih područja planirati na način da se u najvećoj mogućoj mjeri očuvaju postojeće krajobrazne vrijednosti,
- Prilikom ozelenjavanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a eventualne postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje,
- Pri odabiru trasa infrastrukturnih koridora voditi računa o prisutnosti ugroženih i rijetkih staništa i zaštićenih i/ili ugroženih vrsta flore i faune,
- Osigurati pročišćavanje svih otpadnih voda
- Za krajobrazno uređenje zone treba koristiti već postojeću vegetaciju a za dodatno uređenje koristiti autohtone biljne vrste.

Prostore predviđene za ozelenjavanje (zadržavanje postojećeg fonda zelenila) urediti bez većih zahvata u konfiguraciji terena, izvedbom zidova/podzida, a teren očistiti, urediti, po potrebi pošumiti odnosno ozeleniti.

Izvedbu staza, odmorišta i slično rješavati na način da se osigura, ukoliko je moguće, vodopropusnost.

S prostora predviđenih za građenje, prije iskopa građevinske jame, humusni sloj odvojiti i deponirati, te ga je nakon gradnje moguće koristiti za modeliranje terena oko građevina.

Prostor Plana ne nalazi se unutar zone zaštite izvorišta vode za piće. Zaštita površinskih i podzemnih voda se određuje mjerama za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja, prvenstveno izgradnjom sustava odvodnje.

Samom izgradnjom i oblikovanjem prostora, moguće je negativno utjecati na okoliš, koju je primjenom odgovarajućih tehnologija i tehničkih rješenja moguće svesti na minimum, što je primijenjeno u ovom rješenju komunalne infrastrukture.

Ugradnjom separatora ulja i masti na kanalizacijskom sustavu i na kanalima oborinske kanalizacije za prometne površine (kolnici, parkirališta) treba osigurati propisanu razinu kvalitete voda koja se ispušta u kanalizacijski sustav, odnosno kvaliteta oboriskih voda koje se ispuštaju u upojne bunare.

Područje obuhvaćeno Planom pripada I kategoriji kvalitete zraka. Kakvoću zraka treba zadržati na postojećoj razini radi čega kod projektiranja, izbora opreme i kontroli u eksploataciji treba primjenjivati zakonsku regulativu o graničnim vrijednostima emisije onečišćenih tvari u zrak iz stacioniranih izvora.

Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke, određena je razina buke za sadržaje za šport, rekreaciju i zabavu. Mjere zaštite od buke iznad propisanih razina određuje se kroz primjenu odgovarajućih projektantskih rješenja, i režimom korištenja pojedinih sadržaja u zoni čijim radom bi mogla biti prekoračena dopuštena razina buke.

Na temelju procjene ugroženosti plana zaštite od požara, određuju se mjere zaštite od požara:

- unutar prostornih jedinica treba osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s posebnim propisima,

- udaljenosti građevina odrediti prema požarnom opterećenju, požarnim karakteristikama odabranih materijala, veličini otvora na vanjskim zidovima,
- unutar kompleksa planirati i izgraditi sustav protupožarnih hidranata na udaljenostima i s profilom vodovodnog priključka prema posebnom propisu,
- primijeniti u projektiranju građevina i pripadajućeg zemljišta sve posebne uvjete određene od strane MUP-a, a koji su prilog elaboratu Plana.