

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE BRELA (CILJANE)



PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

OBRAZLOŽENJE

BRELA – ZAGREB, 2016.

SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA BRELA



**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE BRELA
(CILJANE)**

**OBRAZLOŽENJE
PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU**

NOSITELJ IZRADE PLANA Općina Brela
Jedinstveni upravni odjel
Načelnik Stipe Ursić
Pročelnik Jedinstvenog upravnog odjela Viktor Mužinić

STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA Urbanistički institut Hrvatske d.o.o.
Direktor Instituta mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga dokumenta prostornog uređenja Terezija Mirković Berković, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana Terezija Mirković Berković, dipl.ing.arh.
Nikola Adrović, mag.ing.aedif.
Daliborka Pavlović, građ.teh.
Mateja Valentić, mag.ing.arh.

Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Općine Brela - ciljane

obrazloženje

Županija: SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA	
Grad: OPĆINA BRELA	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE BRELA (CILJANE) PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU	
Odluka o izradi plana: Službeno glasilo Općine Brela "Glasnik" 3/2016	Odluka Općinskog vijeća o donošenju plana:
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Viktor Mužinić, dipl.iur.
Mišljenja na Plan prema članku 107. Zakona o prostornom (NN 153/13): Suglasnost na Plan prema članku 108. Zakona o prostornom (NN 153/13):	
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.o.o. ZAGREB	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga dokumenta prostornog uređenja: Terezija Mirković Berković, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: 1. Terezija Mirković Berković, dipl.ing.arh. 3. Daliborka Pavlović, građ.teh. 2. Nikola Adrović, mag.ing.aedif. 4. Mateja Valentić, mag.ing.arh.	
Broj radnog naloga: ▀ 10245	Godina izrade: 2016.
Pečat Općinskog vijeća:	Predsjednik Općinskog vijeća: Ivo Šodan
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime, potpis)	Pečat nadležnog tijela:

S A D R Ž A J

UVOD

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti obuhvata ciljane Izmjene i dopune PPUO Brela

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.3. Ciljevi prostornog uređenja naselja na području Općine

2.3.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina

3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

3.4.3. Uvjeti korištenja-područja posebnih uvjeta korištenja – kulturna dobra

3.4.4. Uvjeti korištenja - područja posebnih ograničenja u korištenju

3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava

3.5.1. Prometni infrastrukturni sustav

UVOD

Izvorni PPUO BRELA donesen je 2007. godine i stupio je na snagu po objavi u „Glasniku“ br. 01/08. Potreba za izradom ovih ciljanih Izmjena i dopuna PPUO-a (dalje: Plan) posljedica je nastojanja Općine i Investitora (Hoteli Brela doo) da primarno kvalitativno, a potom i kvantitativno, unaprijede turističku ponudu hotela „BERULIA“, jednog od najvažnijih ugostiteljsko-turističkih sadržaja za ukupno gospodarstvo Općine Brela.

Izrada Plana se temelji na Odluci o izradi ciljanih Izmjena i dopuna PPUO Brela, kojom je određen obuhvat Plana, ocjena stanja te razlozi, ciljevi i programska polazišta za njegovu izradu.

Ugovor o izradi Plana sklopljen je između Općine Brela i Urbanističkog instituta Hrvatske, d.o.o. iz Zagreba, F. Petrića 4. kao stručnog izrađivača Plana.

U nastavku su navedeni dijelovi Obrazloženja izvornog PPUO-a koji se ovim Planom mijenjaju, dopunjuju ili brišu, odnosno koji su na bilo koji način različiti od izvornog PPUO-a.

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI OBUHVATA CILJANE IZMJENE I DOPUNE PPUO BRELA

Naselje Brela dio je izgrađenog obalnog područja Općine Brela koje je i administrativno središte Općine.

Na jugoistočnom dijelu građevinskog područja naselja Brela zona je turističke namjene oznake T1₂ koja obuhvaća neizgrađeni dio sjeverno od Frankopanske ulice prema „Jadranskoj magistrali“ (D8) te izgrađeni dio s kompleksom kojem pripada i hotel BERULIA. Upravo je zona hotela Berulia (zapadno od vodotoka na k.č. 7772/1 KO Bast-Baška Voda) predmet ovih ciljanih izmjena i dopuna PPUO Brela.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Obuhvat Plana je prostor od Frankopanske ulice do granice pomorskog dobra, a zapadno od korita povremenog bujičnog vodotoka na k.č. 7772/1 KO Bast-Baška Voda i istočno od kolno-pješačke prometne površine koja spaja Frankopansku ulicu s plažom.

Granica obuhvata označena je na svim kartografskim prikazima Plana.

Prostor karakterizira znatan nagib terena, a kontakt s pomorskim dobrom je riješen podzidom.

Seizmičnost područja je VIII-IX° MCS ljestvice o čemu se mora voditi računa pri projektiranju i realizaciji planiranih zahvata.

Vegetaciju građevne čestice hotela Berulia predstavljaju najvećim dijelom stabla bora i podstojna etaža autohtonog grmolikog raslinja.

Unutar obuhvata Plana postojeća je zgrada hotela Berulia, s pratećim i pomoćnim građevinama.

1.1.2. Prostorno-razvojne značajke

Obalno područje odnosno izgradnja u neposrednom kontaktu s pomorskim dobrom, a što uključuje i zonu Plana, gospodarski je najatraktivniji dio prostora naselja Brela i cijele Općine. Stoga je razumljiva odluka Investitora (Hoteli Brela doo) da, poštujući izvrsnost postojeće izgradnje, minimalnim zahvatima rekonstrukcije zgrade i novom gradnjom te uređenjem okoliša hotela podigne kvalitetu usluga i kategoriju hotela.

1.1.3. Planski pokazatelji i obveze iz Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju, odnosno prethodnom Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije određuje da je do 20% površine građevinskog područja naselja dozvoljeno planirati za zone turizma u naselju, a kojoj namjeni pripada i građevna čestica hotela Berulia u obuhvatu ovoga Plana.

Prostorni pokazatelji izgrađenosti i iskoristivosti nisu ograničeni županijskim planom, ali je određena maksimalna nadzemna etažnost sa 6 etaža.

1.1.4. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje.

Unapređenje gospodarstva tj. poboljšanje mogućnosti zapošljavanja kao pozitivne posljedice realizacije planskih ciljeva ovoga Plana, imat će pozitivan utjecaj i na demografska kretanja u naselju i Općini Brela.

Planiranim zahvatima ne utječe se na ukupnu površinu građevinskog područja naselja, a u osnovi se ne mijenja niti odnos površine namijenjene turističkim zonama u naselju.

U zoni turističke namjene je, temeljem zakonskih i podzakonskih akata na kojima je zasnovan izvorni PPUO, bilo moguće planirati gustoću kapaciteta do 120 kreveta/ha, uz izgrađenost građevne čestice do 30%, iskoristivost do 80% te uz minimalno zelenilo 40% površine građevne čestice. Temeljem ovih prostornih pokazatelja izvornim PPUO-om nije bila omogućena dogradnja, nadogradnja niti nova gradnja u izgrađenom dijelu zone T₁₂ pa tako niti bilo koji zahvat izvan postojećih gabarita građevina na građevnoj čestici hotela Berulia. Novi Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13) za zone turizma u građevinskom području naselja ukida ova ograničenja pa su ona moguće i veća.

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

U odnosu na izvorni PPUO ne mijenjaju se ciljevi prostornog uređenja već se ovim Planom upravo omogućava njihova, vremenu i saznanjima, primjerena realizacija. Naime, obalno područje, namijenjeno "novom" maritimnom kupališnom turizmu treba u smještajnom dijelu rekonstruirati prema novim standardima. U slučaju hotela BERULIA rekonstrukcija će morati biti usklađena s postojećim vrijednim arhitektonskim ostvarenjem (arh. Ante Rožić).

Istovremeno, sukladno utvrđenim potrebama, moraju se riješiti eventualni infrastrukturni problemi (opskrba energijom i vodom, evakuacija otpadnih voda, promet), osigurati i provoditi svekolika zaštita okoliša i krajolika, primjenjivati specifična primjerena rješenja pri planiranoj turističkoj investiciji posebno vodeći računa o ograničavajućim demografskim čimbenicima, brižno upravljati turističkim resursom hotela Berulia i njegovog okoliša pa tako stvarati preduvjete za uspješan ukupan razvitak turizma u Općini Brela.

Vrijedno visoko zelenilo valja očuvati, a zone parkovnog i pejzažnog zelenila sustavno uređivati radi unapređenja prirodnih i ambijentalnih vrijednosti.

2.3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU OPĆINE

2.3.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

Ovim će se Planom, unutar njegova obuhvata, utvrditi uvjeti za racionalno korištenje i zaštitu prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina.

Cijeli se obuhvat Plana nalazi unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.

Osnovni je cilj ovoga Plana definirati uvjete i mjere uređenja dijela naselja Brela – zone turizma u građevinskom području naselja, za postizanje održivog i gospodarski učinkovitog korištenja uz mjere primjerene zaštite krajobraza i ambijentalnih vrijednosti izgrađene strukture.

Posebna pažnja posvetit će se očuvanju prirodnih osobitosti i vrijednosti obalnog krajolika (konfiguracija terena, autohtona vegetacija, odnos prema širem pejzažu – dramatičnoj scenografiji strmih obronaka Biokova) i zaštiti okoliša na kopnu i u moru.

Ovim se Planom usklađuje i status hotela Berulia u odnosu na Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, podatke iz Registra zaštićenih i preventivno zaštićenih kulturnih dobara te posebno očitovanje Ministarstva kulture. Izvornim je PPUO-om, u odgovarajućem kartografskom prikazu, za hotel Berulia dana oznaka „kulturno dobro“. Budući da navedeno ne odgovara činjeničnom stanju zaštite (zgrada hotela nije upisana u Registra zaštićenih i preventivno zaštićenih kulturnih dobara, za nju nije niti pokrenut postupak preventivne zaštite) ovim se Planom navedena oznaka briše, a ambijentalna i arhitektonska vrijednost sklopa štiti se uvjetima izgradnje i uređenja propisanim odredbama ovoga

Plana.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.2. ORGANIZACIJA PROSTORA I OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

Ovim ciljanim izmjenama i dopunama PPUO Brela obrađena je problematika rekonstrukcije, zamjenske i nove gradnje te uređenja zone/građevne čestice postojećeg hotela BERULIA.

Hotel je smješten u južnom dijelu zone T1₂ – izgrađeni dio zone turističke namjene u građevinskom području naselja Brela, Program izgradnje zasnovan na sadržajnim i kvantifikacijskim odrednicama koje su, za izgrađeni dio zone T1₂, određene ovim Planom u Odredbama za provedbu.

3.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

3.4.3. Uvjeti korištenja - područja posebnih uvjeta korištenja - kulturna dobra

U izvornom PPUO-u pojedina su kulturna dobra označena odgovarajućim simbolom na karti 3B "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Uvjeti korištenja - Područja posebnih uvjeta korištenja - Kulturna dobra" u mjerilu 1:25.000, a visoko valorizirane zone naselja stupnjevano zaštite na karti 4 "Građevinska područja naselja - Naselja Brela i Gornja Brela", u mjerilu 1:5.000.

Zbog nesuglasja sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Registrom zaštićenih i preventivno zaštićenih kulturnih dobara i Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova u cijelom se izvornom Planu (Odredbama za provođenje, Obrazloženju i kartografskim prikazima) briše podatak o hotelu Berulia kao kulturnom dobru.

3.4.4. Uvjeti korištenja - područja posebnih ograničenja u korištenju

More

Za morske površine, na području općine Brela, utvrđene su zone trajne zabrane kočarenja i ograničene zabrane kočarenja.

Za obuhvat Plana ispravljen je grafički prikaz zone budući da je ona greškom označena i na kopnenom dijelu (pogreška je, vjerojatno, nastala zbog neažurnosti podloga na kojima je izvorni PPUO, a i ovaj Plan, rađen pa je unos novijih podataka u njega upitan.

Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite

Na prostoru općine Brela područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite utvrđena su izvornim PPUO-om kao obuhvat obvezne izrade prostornog plana, u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji [NN 76/07].

S obzirom na odredbe Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13) zahvati predviđeni ovim Planom nisu zakonski uvjetovani izradom urbanističkog plana uređenja pa je njihova realizacija moguća i prije donošenja UPU Brela.

3.5. RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

3.5.1. Prometni infrastrukturni sustav

Cestovni promet

Planom je, odgovarajućim odredbama za provedbu, omogućeno zadržavanje postojećih širina prometnih površina u odnosu na izgrađene dijelove naselja.

Promet u mirovanju

U **Tablici 39** – „Minimalan broj parkirališnih mjesta sukladno pojedinoj namjeni“ mijenja se princip dimenzioniranja potreba PGM za ugostiteljsko-turističke građevine, u građevinskom području naselja, na površinama ugostiteljsko-turističke namjene primjenom standarda odgovarajućeg posebnog propisa za kategorizaciju hotela.