

Naziv plana: **IZMJENA I DOPUNA
URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA NASELJA TUČEPI
SJEVERNO I JUŽNO OD D-8**

Nositelj izrade: **OPĆINA TUČEPI**

Načelnik Općine: Ante Čobrnić

Izrađivač: **URBOS** doo Split

Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

Tehnički direktor: Maja Madiraca, dipl.oec.

Naziv plana: **IZMJENA I DOPUNA
URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA NASELJA TUČEPI
SJEVERNO I JUŽNO OD D-8**

Knjiga 1.

Nositelj izrade: **OPĆINA TUČEPI**

Izrađivač: **URBOS** doo Split
Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša
Tehnički direktor: Maja Madiraca, dipl.oec.
Odgovorni voditelj: Gordana Radman, dipl.ing.arh.

RADNI TIM
Gordana Radman, dipl.ing.arh., odgovorni voditelj
Maja Madiraca, dipl.oec.
Larisa Bačić, dipl.ing.građ.
Mislav Madiraca, suradnik, manager eu fondova

SADRŽAJ

I TEKSTUALNI DIO

Izvod iz sudskog registra

Suglasnost za upis u sudski registar nadležnog Ministarstva

Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata i inženjera u graditeljstvu za odgovornu osobu u pravnoj osobi (Gordana Radman, dipl.ing.arh.)

Imenovanje odgovornog voditelja

OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

PRIJEDLOG ODLUKE O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA TUČEPI SJEVERNO I JUŽNO OD D-8

II GRAFIČKI DIO

0.	Razlozi za izradu izmjena i dopuna	1:2000
1.	Korištenje i namjena površina	1:1000
2.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža:	
	2.a Prometna i ulična mreža	1:1000
4.	Način i uvjeti gradnje	1:1000

OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

I OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. Zakonske pretpostavke

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 („Glasnik Općine Tučepi“, br. 08/12, 8/14 i 5/15) izrađuju se u skladu s Odlukom o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 („Glasnik Općine Tučepi“, br. 9/16 i 11/16), kojom se određuje:

- pravna osnova za izradu i donošenje izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8,
- razlozi za izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8,
- obuhvat izmjena i dopuna te ocjena stanja u obuhvatu,
- ciljevi i programska polazišta izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8,
- popis tijela i osoba određenih posebnim propisima, koja daju zahtjeve (podatke, planske smjernice i propisane dokumente) za izradu izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8, te drugih korisnika prostora koji će sudjelovati u izradi izmjena i dopuna ovog plana,
- način pribavljanja stručnih rješenja,
- popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima,
- planirani rok za izradu Plana.

1.2. Predmet izmjena i dopuna

Izrada izmjena i dopuna UPU-a započeta je sukladno članku 85. stavku 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13), a u cilju osiguranja uvjeta za realizaciju namjeravane gradnje. Sukladno iskazanim inicijativama, razlozi za izmjenu i dopunu UPU-a su sljedeći:

1. Preispitivanje ranga i trasa naseljskih prometnica na predjelu Dračevice.
2. Preispitivanje mogućnosti definiranja nove trase naseljske prometnice na području Blato.
3. Izmjena članka 6. stavka 5. UPU-a u cilju ujednačavanja parametara gradnje za ugostiteljsko - turističku zonu T1-5 (aparthotel „Flora“) s ostalim ugostiteljsko-turističkim zonama na području naselja Tučepi.
4. Ucertavanje zaštitnih obalnih građevina prema Idejnom maritimnom rješenju uređenja obalnog pojasa Općine Tučepi, izrađenog u srpnju 2015. godine od „Kozina projekti“ d.o.o. iz Trilja, čime bi se omogućila izgradnja predmetnih građevina i zaštita obalnog pojasa.
5. Preispitivanje lokacijskih uvjeta za gradnju samostojećih i dvojnih građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.

Također je izvršeno usklađenje s Izmjenama i dopunama PPUO Tučepi („Glasnik Općine Tučepi“, br. 11/16), kojima je planirana hotelska zona uz obalnu šetnicu (oznaka T1-8).

Izradi pročišćenog tekstualnog i grafičkog dijela plana pristupit će se nakon usvajanja ovih Izmjena i dopuna UPU-a.

1.3. Obuhvat izmjena i dopuna UPU-a

Prostor obuhvata izmjena i dopuna UPU-a odnosi se isključivo na lokacije (manje korekcije) iz točke 1.2. ovog Obrazloženja.

Obuhvat Izmjena i dopuna UPU označen je u grafičkom prilogu „0. Predmet izmjena i dopuna“ u mjerilu 1:2000.

1.4. Sadržaj izmjena i dopuna UPU-a

Izmjene i dopune UPU-a sastoje se od:

Tekstualnog dijela u knjizi pod nazivom „Urbanistički plan uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 – izmjene i dopune“

- I Obrazloženje
- II Odredbe za provođenje (prijedlog odluke o donošenju)

Grafičkog dijela koji sadrži kartografske prikaze u mjerilu:

0.	Predmet izmjena i dopuna	1:2000
1.0	Korištenje i namjena površina	1:1000
2.a	Prometna i ulična mreža	1:1000
4.0	Način i uvjeti gradnje	1:1000

Ostali dijelovi Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 („Glasnik Općine Tučepi“, br. 08/12, 8/14 i 5/15), ukoliko nisu obuhvaćeni ovim Izmjenama i dopunama UPU-a, ostaju nepromijenjeni.

2. CILJEVI IZMJENA I DOPUNA UPU-a

Ovim Izmjenama i dopunama UPU-a omogućeno je stanovnicima općine, sukladno članku 85. stavku 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13), osiguranje uvjeta za realizaciju namjeravanje gradnje.

Preciznije, ovim izmjenama i dopunama UPU-a potrebno je propisati uvjete gradnje kojima će se omogućiti ishodaenje akata za gradnju zaštitnih obalnih građevina, prometnica na predjelu Dračevica i Blato te za rekonstrukciju i nadogradnju aparthotela „Flora“.

Lokacijske uvjete gradnje i rekonstrukcije samostojećih i dvojnih građevina potrebno je korigirati, tj. smanjiti visinu građevina te onemogućiti interpolaciju novih dvojnih građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.

3. NAMJENA POVRŠINA

Vezano za predmet Izmjena i dopuna UPU-a, nije došlo je do izmjena u korištenju i namjeni površina, već samo u kategorizaciji prometnica na predjelu Blato i Dračevice te u načinima i uvjetima gradnje samostojećih i dvojnih građevina u izgrađenom dijelu naselja (visokokonsolidiranom i konsolidiranom dijelu naselja)

4. PROMETNE POVRŠINE

Vezano za predmet Izmjena i dopuna UPU-a, došlo je do izmjena u kategorizaciji prometnica na predjelu Blato i Dračevice.

5. NAČIN I UVJETI GRADNJE

Vezano za predmet Izmjena i dopuna UPU-a, došlo je do izmjena u načinima i uvjetima gradnje samostojećih i dvojnih građevina u izgrađenom dijelu naselja (visokokonsolidiranom i konsolidiranom dijelu naselja). Smanjena je visina građevina uz zadržavanje (samo) postojećih dvojnih građevina, s tim da nije moguća gradnja novih.

II PRIJEDLOG ODLUKE O DONOŠENJU

Na temelju članka 110. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13) i članka 32. Statuta Općine Tučepi („Glasnik Općine Tučepi“, br. 4/09 i 1/13) Općinsko vijeće Općine Tučepi, na svojoj ... sjednici održanoj ... prosinca 2016. godine, donijelo je

ODLUKU O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA TUČEPI SJEVERNO I JUŽNO OD D8

Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 („Glasnik Općine Tučepi“, br. 08/12, 8/14 i 5/15), u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune UPU-a.

Članak 2.

Izmjene i dopune UPU-a sastoje se od:

A Tekstualnog dijela u knjizi pod nazivom „Urbanistički plan uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 – izmjene i dopune“

- I Obrazloženje
- II Odredbe za provođenje (prijedlog odluke o donošenju)

B Grafičkog dijela koji sadrži kartografske prikaze u mjerilu:

- | | | |
|-----|-------------------------------|--------|
| 0. | Predmet izmjena i dopuna | 1:2000 |
| 1.0 | Korištenje i namjena površina | 1:1000 |
| 2.a | Prometna i ulična mreža | 1:1000 |
| 4.0 | Način i uvjeti gradnje | 1:1000 |

Ostali dijelovi Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 („Glasnik Općine Tučepi“, br. 08/12, 8/14 i 5/15), ukoliko nisu obuhvaćeni ovim Izmjenama i dopunama UPU-a, ostaju nepromijenjeni.

Izmjene i dopune UPU-a, ovjerene pečatom Općinskog vijeća Općine Tučepi i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Tučepi, sastavni su dio ove Odluke.

Razlozi za izradu Izmjena i dopuna UPU-a opisani su u članku 3. Odluke o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 („Glasnik Općine Tučepi“, br. 9/16 i 11/16).

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 3.

U članku 6. stavak 5. mijenja se i glasi:

T1-5 Apart hotel FLORA

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti-kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti-kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)
700 m ²	0,7	3,8	Po+(S) ili P+4+Pk	18,0 m

- Postojeću građevinu ugostiteljsko turističke namjene s pratećim sadržajima moguće je rekonstruirati (nadograditi i dograditi)
- Maksimalni kapacitet iznosi 100 ležajeva
- Građevinu je moguće dograditi na sjevernom dijelu prema pješačkoj prometnici do minimalne udaljenosti 2 m od ruba građevinske čestice
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga Plana
- Krov je moguće urediti kao kosi s mogućnošću izvedbe luminara i /ili krovnih prozora
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u ovom Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a.,2.b.,2.c.,2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

U članku 6. iza stavka 7. ubacuje se novi stavak 8. koji glasi:

T1-8 HOTEL NA ŠETNICI

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti-kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti-kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)
500 m ²	0,6	2,5	Po+(S) ili P+3+Pk	13,20 m

- Minimalna udaljenost građevine od prometnih površina i susjednih čestica iznosi 3,0 m.
- U okviru obuhvata potrebno je osigurati minimalno 10% zelenih površina.
- Podrum može biti smješten na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice od one koja je određena za nadzemni dio građevine, odnosno i na samoj granici građevne čestice te može zauzeti maksimalno 70% površine građevne čestice samo ako se izvodi kao potpuno ukopan. Gradnja više od jedne podrumске etaže se omogućava u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže i u tom slučaju svjetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,60 m (osim ukoliko se koriste posebni gotovi parking sustavi).
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga Plana.

Stavak 8. postaje stavak 9.

Članak 4.

U članku 10. točka (1) - tablica – mijenja se i glasi:

Minimalna veličina građevinske čestice-vrsta građevine	Maksimalni koeficijent izgrađenosti-kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti – kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina čestice (%)
Niske građevine					
Samostojeće građevine 200 m ²	0,50	1,50	Po+(S)ili P+2 ili Po+(S)ili P+1+Pk	10,0	20%
Dvojne građevine 150 m ² -samo postojeće	0,60	1,80	Po+(S)ili P+2 ili Po+(S)ili P+1+Pk	10,0	10%
Srednje građevine					
Samostojeće građevine 300 m ²	0,40	1,60	Po+(S)ili P+2+Pk	11,5	25%
Dvojne građevine 250 m ² – samo postojeće	0,50	2,00	Po+(S)ili P+2+Pk	11,5	15%

U četvrtoj alineji (ispod tablice) riječi „iznosi 350 m²“ mijenjaju se sa: „iznosi 300 m² za niske i 350 m² za srednje“.

Članak 5.

U članku 11. točka (1) - tablica – mijenja se i glasi:

Minimalna veličina građevinske čestice-vrsta građevine	Maksimalni koeficijent izgrađenosti-kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti – kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina čestice (%)
Niske građevine					
Samostojeće građevine 200 m ²	0,40	1,20	Po+(S)ili P+2 ili Po+(S)ili P+1+Pk	10,0	25%
Dvojne građevine 150 m ² -samo postojeće	0,50	1,50	Po+(S)ili P+2 ili Po+(S)ili P+1+Pk	10,0	20%
Srednje građevine					
Samostojeće građevine 300 m ²	0,40	1,60	Po+(S)ili P+2+Pk	11,5	25%
Dvojne građevine 250 m ² – samo postojeće	0,50	2,00	Po+(S)ili P+2+Pk	11,5	15%

U četvrtoj alineji (ispod tablice) riječi „iznosi 350 m²“ mijenjaju se sa: „iznosi 300 m² za niske i 350 m² za srednje“.

Članak 6.

Članak 25. mijenja se i glasi:

„Mjere zaštite prirode

- (1) Na prostoru obuhvaćenom ovim Planom nema zaštićenih područja temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13).
- (2) Obuhvat UPU-a dijelom ulazi u područje ekološke mreže značajno za vrste i stanišne tipove (POVS), HR2001350 Podbiokovlje, sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/13 i 105/15). Obuhvat predmetnih Izmjena i dopuna izvan je tog područja.
- (3) Vezano za razloge izrade ovih Izmjena i dopuna, a sukladno članku 21. Zakona o zaštiti prirode, utvrđuju se slijedeću uvjeti zaštite prirode:
 - očuvati u što većoj mjeri područja prekrivena autohtonom vegetacijom i biološke vrste značajne za stanišni tip,
 - gradnju planirati na način da se uklopi u postojeće krajobrazne vizure i morfologiju terena,
 - prilikom ozelenjavanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati i integrirati u krajobrazno uređenje,
 - u najvećoj mjeri očuvati obalu u prirodnom obliku s prirodnom vegetacijom,
 - spriječiti nasipavanje i betoniranje obale te osigurati pročišćavanje otpadnih voda,
 - očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna, štiti morskostaništa posidonije“.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 7.

Stupanjem na snagu ovih Izmjena i dopuna UPU-a stavljaju se izvan snage slijedeći grafički prikazi UPU-a naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 („Glasnik Općine Tučepi“, br. 08/12, 8/14 i 5/15):

1.0	Korištenje i namjena površina	1:1000
2.a	Prometna i ulična mreža	1:1000
4.0	Način i uvjeti gradnje	1:1000

i to samo za obuhvat koji je predmet ovih izmjena i dopuna UPU-a, a isti je sadržan u grafičkim prikazima iz članka 2. točka B ove Odluke. U ostalom dijelu navedeni grafički prikazi ostaju na snazi.

Članak 8.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku Općine Tučepi“.

Klasa:
Ur.broj:
Tučepi

Vijeće Općine Tučepi:
Predsjednik:
Marko Ševelj v.r.

