

Naziv plana:

**IV. IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA NASELJA TUČEPI
SJEVERNO I JUŽNO OD D-8**

PRIJEDLOG ZA PONOVDNU JAVNU RASPRAVU

Nositelj izrade:

OPĆINA TUČEPI

Načelnik Općine: Ante Čobrnčić

Izrađivač:

URBOS doo Split

Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

Tehnički direktor: Maja Madić, dipl.oec.

Naziv plana:

**IV. IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA NASELJA TUČEPI
SJEVERNO I JUŽNO OD D-8**

Prijedlog za ponovnu javnu raspravu

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.

dr. sc. Zoran Radman, prof.

Larisa Bačić, dipl. ing. građ.

Mislav Madiraca, manager EU fondova

Ivana Bubić, univ.spec. dipl. oec

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

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

SAŽETAK ZA JAVNOST

II **GRAFIČKI DIO**

1.0	Korištenje i namjena površina	1:2000
2.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža	
2.a	Prometna i ulična mreža	1:2000
2.b	Elektroenergetska mreža	1:2000
2.c	Vodopskrbna mreža	1:2000
2.d	Odvodnja otpadnih voda	1:2000
2.e	Telekomunikacijska mreža	1:2000
3.0.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1:2000
4.0.	Način i uvjeti gradnje	1:2000
4.a.	Način i uvjeti gradnje	1:500

TEKSTUALNI DIO

SUBJEKT UPISA

MBS:

060095200

OIB:

01409263192

TVRTKA:

1 URBOS, biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu
okoliša, d.o.o.

1 URBOS, d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

4 Split (Grad Split)
Karamanova 11

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | | |
|---|-------|---|---|
| 1 | 45 | - | Gradvinarstvo |
| 1 | 70 | - | Poslovanje nekretninama |
| 1 | 72 | - | Računalne i srodne aktivnosti |
| 1 | 74.4 | - | Promidžba (reklama i propaganda) |
| 1 | 74.83 | - | Tajničke i prevoditeljske djelatnosti |
| 2 | * | - | Stručni poslovi prostornog uređenja u svezi s izradom dokumenata prostornog uređenja i stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola; |
| 2 | * | - | Obavljanje stručnih poslova izrade stručnih podloga i elaborata zaštite okoliša; |
| 2 | * | - | Stručni poslovi stručne pripreme i izrade studija utjecaja na okoliš. |
| 3 | 74.13 | - | Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja |
| 3 | * | - | Kupnja i prodaja robe; |
| 3 | * | - | Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu; |
| 3 | * | - | Savjetovanje i poslovi u arhitektonskoj djelatnosti: izrada nacrtu (projektiranje) objekata, nadzor nad gradnjom; |
| 3 | * | - | Izrada nacrtu za strojeve i industrijska postrojenja; |
| 3 | * | - | Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti; |
| 3 | * | - | Projekti iz područja niskogradnje, hidrogradnje, prijevoza; |
| 3 | * | - | Izrada i izvedba projekata iz područja elektrike i elektronike, rudarstva, kemije, mehanike, industrije i sustava sigurnosti; |
| 3 | * | - | Izrada projekata za kondicioniranje zraka, |



POSREDOVANJE

PREDMET POSLOVANJA:

hlađenje, projekata za sanitarnu kontrolu i kontrolu onečišćavanja i projekata akustičnosti itd.

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 5 Gordana Radman, OIB: 19863082511
Split, Zoranićeva 1
- 5 - član društva
- 5 Maja Madiraca, OIB: 62534404707
Split, Starčevićeva 13
- 5 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Gordana Radman, OIB: 19863082511
Split, Zoranićeva 1
- 1 - član uprave
- 1 - zastupa Društvo pojedinačno i samostalno
- 1 Maja Madiraca, OIB: 62534404707
Split, Starčevićeva 13
- 1 - član uprave
- 1 - zastupa Društvo pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 19.600,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Temeljni akt:

- 4 Odlukom članova društva od 03. ožujka 2006. godine, izmijenjen je Društveni ugovor o usklađenju od 06. ožujka 2000. godine, u uvodu akta i u čl. 4 odredbe o sjedištu društva. Pročišćeni tekst Društvenog ugovora o usklađenju od 03. ožujka 2006. godine, pohranjen je u Zbirku isprava.

OSTALI PODACI:

- 1 RUL - I - 11023

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.06.13	2012	01.01.12 - 31.12.12	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-95/5418-5	16.06.1998	Trgovački sud u Splitu

D004, 2014-03-31 11:48:25

Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0002 Tt-99/1022-4	02.07.1999	Trgovački sud u Splitu
0003 Tt-00/508-4	05.04.2000	Trgovački sud u Splitu
0004 Tt-06/566-2	13.03.2006	Trgovački sud u Splitu
0005 Tt-10/3867-4	23.11.2010	Trgovački sud u Splitu
eu /	30.06.2009	elektronički upis
eu /	21.06.2010	elektronički upis
eu /	29.06.2011	elektronički upis
eu /	30.06.2012	elektronički upis
eu /	28.06.2013	elektronički upis

U Splitu, 31. ožujka 2014.



Ovlaštena osoba

Mladen Kojanović

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

HR-2980/14

Ovaj izvadak izvođen je podacima unesenim u Glavnu knjigu
sudskog registra.

Sudska pristojba plaćena u iznosu 35,00 kn, po Tar.
br. 28. Zbirna o sudskim pristojbama (NN 74/95, 57/96 i 137/02)

U Splitu, 31. 3. 2014.

Premašeni službeni



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA,
PROSTORNOG UREĐENJA I
GRADITELJSTVA
10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/37 82-444 Fax: 01/37 72-822

Uprava za prostorno uređenje

Klasa : UP/I-350-02/07-07/20
Urbr.: 531-06-06-2
Zagreb, 12. veljače 2007.

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, povodom zahtjeva URBOS d.o.o. iz Splita, Solurat 22, zastupanog po direktoru: Gordana Radman, dipl.ing.arh., za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, na temelju odredbe članka 8.a stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), donosi

RJEŠENJE

I. URBOS d.o.o. - u iz Splita, Solurat 22, daje se suglasnost za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja: izrade svih prostornih planova i stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola.

II. Pravna osoba iz točke I. izreke ovoga rješenja dužna je Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva dostaviti obavijest i dokumentaciju o naknadnoj promjeni uvjeta značajnih za davanje ove suglasnosti najkasnije u roku od 30 dana od dana nastanka promjene.

III. Suglasnost iz točke I. izreke ovoga rješenja oduzet će se ako pravna osoba prestane ispunjavati uvjete propisane za davanje suglasnosti ili ako stručne poslove prostornog uređenja obavlja protivno propisima koji uređuju prostorno uređenje.

Obrazloženje

URBOS d.o.o. iz Splita, Solurat 22, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za davanje suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja: izrade svih prostornih planova i stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola.

Uz zahtjev je priložio sve dokaze propisane člankom 3. Pravilnika o davanju i oduzimanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja ("Narodne novine", br. 21/06 i br.53/06) i to za slijedeće zaposlenike:

Slijedom izloženog, a na temelju odredbe članka 202. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog Zakonom o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine", br. 53/91 i 103/96 - Presuda Ustavnog suda), riješeno je kao u točki I. izreke ovoga rješenja.

Upozorenje iz točke III. izreke ovoga rješenja u skladu je s člankom 8.a Zakona o prostornom uređenju.

Upravna pristojba u državnim biljezima u iznosu od 70 kn po TAR. br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96 i 110/04) naljepljena je na zahtjevu i poništena je.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku, te se protiv njega ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske.

Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja i predaje se neposredno ili preporučeno poštom Upravnom sudu Republike Hrvatske.



① URBOS d.o.o., Split, Solurat 22,
2. Evidencija suglasnosti, ovdje
3. Spis, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA
I INŽENJERA U GRADITELJSTVU

Klasa: UP/I-350-07/00-01/ 1863
Urbroj: 314-01-00-1
Zagreb, 06. srpnja 2000.

Na temelju članka 24. i članka 26. stavka 2. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 47/98), Odbor za upise razreda arhitekata, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela RADMAN GORDANA, dipl.ing.arh., Split, Zoranićeva 1/III, za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata, donio je sljedeće:

RJEŠENJE

1. U **Imenik ovlaštenih arhitekata** upisuje se **RADMAN GORDANA**, (JMBG 0112946385053), dipl.ing.arh., Split, u stručni smjer **Ovlašteni arhitekt**, pod rednim brojem **2416**, s danom upisa **30.03.00**.
2. Upisom u **Imenik ovlaštenih arhitekata**, **RADMAN GORDANA**, dipl.ing.arh., Split, stječe pravo na uporabu strukovnog naziva "**Ovlašteni arhitekt**" i pravo na obavljanje poslova temeljem članka 25. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu, a u svezi sa člankom 4. stavkom 1. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu, te ostala prava i dužnosti sukladno posebnim propisima.
3. Ovlaštenom arhitektu izdaje se "**arhitektonska iskaznica**" i stječe pravo na uporabu "**pečata**".

Obrazloženje

RADMAN GORDANA, dipl.ing.arh. podnijela je Zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata.

Odbor za upise razreda arhitekata proveo je postupak u povodu dostavljenog Zahtjeva, te je temeljem članka 24. stavka 2. i članka 26. stavka 2. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 47/98), a u svezi sa člankom 5. stavkom 4. i člankom 18. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 40/99), riješeno kao u izreci.

Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata imenovana stječe pravo na izradu i uporabu pečata, sukladno članku 35. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu i na izdavanje "arhitektonske iskaznice".

Na temelju članka 141. stavka 1. točke 1. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91), predmet je riješen po skraćenom postupku.

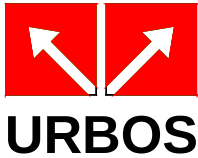
Pouka o pravnom lijeku

Protiv ovog Rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu Republike Hrvatske, u roku 30 dana od dana primitka ovog Rješenja.



Dostaviti:

1. RADMAN GORDANA
Split, Zoranićeva 1/III
uz povrat potvrde o izvršenoj dostavi
2. U Zbirku isprava Komore
3. Pismohrana Komore



Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša, d.o.o. Karamanova 11, 21000 Split, Hrvatska,
Tel: 399-870, fax: 399-875, e-mail: gordana.radman@urbos.hr
Račun broj: 2360000-1101333735, MB 3911314, MBS 060095200, OIB 01409263192

Split, svibanj 2019. godine

Na temelju članka 82. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19) za odgovornog voditelja izrade Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8, imenuje se:

Ovlaštena arhitektica: GORDANA RADMAN, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja: 2416

Tehnički direktor:

Maja Madiraca, dipl.oec.

OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

Izrada IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 („Glasnik Općine Tučepi“, br: 8/12, 8/1, 5/15 i 1/17) - u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune UPU-a temelji se na Odluci o izradi IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 („Glasnik Općine Tučepi“ br. 5/19.).

Općinsko vijeće Općine Tučepi je predmetnu Odluku donijelo na temelju članka 86. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19.), u daljnjem tekstu: „Zakon“ i članka 32. Statuta Općine Tučepi („Glasnik Općine Tučepi br. 4/09 i 1/13).

Na temelju članka 64. Zakona o zaštiti okoliša („Narodne novine“, broj 80/13, 153/13 i 78/15) i članka 21. Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš („Narodne novine“, broj 03/17) Općina Tučepi je donijela Odluku o započinjanju postupka ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš „ IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8.

Upravni odjel za komunalne poslove, komunalnu infrastrukturu i zaštitu okoliša izdao je mišljenje (KLASA: 351-02/19-03/0030, URBROJ: 2181/1-10/14-19-0002) u kojem se navodi da za IV Izmjene i dopune UPU-a *nije potrebno provesti postupak strateške procjene*.

IV Izmjene i dopune UPU-a izrađene su na osnovnim kartografskim prikazima u mj. 1:2000, te prikaz garaže s grobljem i mrtvačnicom i u detaljnijem mjerilu 1:500, a sve sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu prostornih planova („Narodne novine“, broj 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04.)

Temeljem članka 94. Zakona o prostornom uređenju (NN, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) održana je javna rasprava o Prijedlogu IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8. Javni uvid je trajao od 2. prosinca do 16. prosinca 2019. godine. Javno izlaganje je održano 6. prosinca 2019. u prostorijama Općinske vijećnice.

U skladu sa člankom 102. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19.) odgovorni voditelj u suradnji s nositeljem izrade obradio je sva pristigla mišljenja, prijedloge i primjedbe koje su sudionici u javnoj raspravi dostavili u roku, te pripremio izvješće o javnoj raspravi. Nositelju izrade upućeno je ukupno 82 pisana mišljenja/prijedloga/primjedbi građana od kojih su sve pristigle u roku. Pozitivno je riješeno 25 primjedbi, djelomično su prihvaćene 32, a nije prihvaćeno 25 primjedbi. Tijela s javnim ovlastima su dali svoje mišljenje u proceduri javnog uvida, te su njihove sugestije i primjedbe prihvaćene.

Razlozi za izradu i donošenje IV. Izmjena i dopuna UPU-a su slijedeći:

- (1) Izrada Izmjena i dopuna UPU-a inicirana je od strane zainteresiranih građana i Općine Tučepi, što je sukladno odredbi članka 85. stavka 1. Zakona.
- (2) Temeljem stavka 2. istog članka Zakona Općinski načelnik Općine Tučepi je na temelju osnovanosti zahtjeva pokrenuo postupak za izradu i donošenje IV. Izmjena i dopuna UPU-a.

(3) Izmjene i dopune UPU-a odnose se na slijedeće:

1. Izmjenu odredbi za provođenje u nekonsolidiranom dijelu naselja, i to na način da se ukinu mogućnost gradnje dvojnih građevina kao što je to slučaj i u konsolidiranim dijelovima. Također je potrebno omogućiti veći koeficijent izgrađenosti u nekonsolidiranim i konsolidiranim zonama isključivo u svrhu zbrinjavanja prometa u mirovanju (ukopanih garaža). Moguća je i korekcija ostalih urbanističkih parametara za gradnju građevina na svim područjima u cilju zaštite vrijednosti prostora, a u svrhu podizanja kvalitete života stanovnika (katnost, udaljenost, oblikovanje, uređenje zelenih površina i sl.);
2. Manju korekciju granica konsolidiranih i nekonsolidiranih zona sukladno zahtjevima građana, a na temelju provjere omjera izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja te komunalne i prometne opremljenosti područja;
3. Planiranje novih lokacija za gradnju hotela na temelju prispjelih zahtjeva;
4. Usklađenje sa zahtjevima javnopravnih tijela;
5. Eventualne manje korekcije u namjeni prostora, načinima i uvjetima gradnje te trasama pristupnih prometnica u nekonsolidiranim područjima naselja, a sukladno opravdanim i utemeljenim zahtjevima i vlasničkim odnosima;
6. Preispitivanje urbanističkih parametara, tj. namjene površina te načina i uvjeta gradnje planirane nove mrtvačnice i podzemne garaže.

Obuhvat Izmjena i dopuna

IV. Izmjene i dopune UPU-a odnose se na cjelokupni obuhvat UPU-a naselja Tučepi sjeverno i južno od D8.

U izradi IV: izmjena i dopuna UPU-a u smislu davanja podataka i smjernica zatražena su **mišljenja javnopravnih tijela** od kojih su pristigla slijedeća:

- RH, MUP; Ravnateljstvo civilne zaštite, KLASA: 350-05/19-01/42, URBROJ: 511-01-366-19-2, od 18. listopada 2019.
- RH, MUP; Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba inspekcijskih poslova, KLASA: 214-02/19-03-200, URBROJ: 511-01-368/1-19-1-H.D., od 15.10.2019.
- HAKOM; KLASA: 350-05/19-01/351, URBROJ: 376-05-3-19-2, od 14. listopada 2019.

2. CILJEVI RADI KOJIH SE IZRAĐUJE I DONOSI IZMJENA I DOPUNA

Ciljevi i programska polazišta za izradu IV. Izmjena i dopuna UPU-a su definiranje lokacijskih uvjeta u cilju omogućavanja gradnje novih građevina primjerenijih prihvatnom kapacitetu naselja Tučepi i omogućavanje realizacije opravdanih i utemeljenih zahtjeva građana i gospodarskih subjekata.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

3.1. Korištenje i namjena površina

U izradi IV. Izmjena i dopuna UPU-a nije planirana izmjena namjene površina. Naime, sve zone isključive i pretežite namjene ostaju nepromijenjene, izuzev što se mješovitih, pretežito neizgrađena zona M1 dijelom prenamjenjuje u športsko rekreacijsku zonu (R1,R2) obuhvata oko 4600 m². Detaljnije je definirana definicija pojedinih namjena u svrhu ograničavanja daljnje „apartmanizacije“ prostora naselja Tučepi.

Organizacija, uvjeti i načini uređivanja prostora utvrđuju se namjenom površina i uvjetima za korištenje, uređenje i zaštitu prostora. Namjena površina utvrđuje dopuštene djelatnosti koje se mogu odvijati u nekoj zoni u obuhvatu plana. Namjena površina može biti prevladavajuća osnovna ili mješovita. Prevladavajuća Osnovna namjena s pratećim sadržajima definira se za jasno određene zone stambene, javne i društvene, gospodarske (ugostiteljsko – turističke) i športsko rekreacijske namjene, te za zone parkova, zaštitnog zelenila, itd. Mješovita namjena se određuje za zone u kojima je dopušteno i poželjno miješanje više sadržaja i namjena, od kojih je jedna prevladavajuća – pretežito stambena (M1) i pretežito poslovna (M2). Mješovita namjena se određuje i za „Novi Centar“ u zoni M2, u kojoj se predviđa miješanje više sadržaja i namjena, od kojih je prevladavajuća poslovna namjena. Mješovite namjene, koje uključuju međusobno kompatibilne djelatnosti, pridonose fleksibilnosti prostornog rješenja u pogledu kapaciteta te doprinose urbanom karakteru i poželjnim socijalnim obilježjima prostora, kao i efikasnosti funkcioniranja djelatnosti kroz umanjenu potrebu za transportom ljudi i roba.

Bilanca namjene površina:

Tablica 1. Iskaz planirane namjene površina obuhvata URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA TUČEPI sjeverno i južno od D-8 (površina kopnenog i morskog dijela)

Namjena površina	površina (ha)		Postotak (kopno) (%)
	kopno	more	
a) Stambena i mješovita namjena			
1. Stanovanje S1	6,22	/	
2. Stanovanje u zelenilu S2	15,00	/	
3. Mješovita M1-pretežito stambena	30,86	/	
4. Mješovita M2-pretežito poslovna	10,52	/	
Ukupno:	62,60	/	69,5%
b) Javna i društvena namjena			
1. Javna i društvena namjena D	0,13	/	
2. Javna i društvena namjena D1-upravna	0,06	/	
3. Javna i društvena namjena D4 i D5-predškolska i školska	0,44	/	
4. Javna i društvena namjena D7-kultura, D8-vjerska	0,17	/	
Ukupno:	0,80	/	0,8%
c) Gospodarska namjena			
1. Poslovna namjena – pretežito uslužna K1	0,17	/	
2. Poslovna – komunalno servisna K3	0,05	/	

3.	Ugostiteljsko turistička namjena - hoteli Hoteli, kongresno garažni centar, postojeće građevine, trgovački centar (T1-1, T1-2, T1-3, T1-4, T1-5, T1-6, T1-7)	2,51	/	
3.	Ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje T2 - turističko naselje "Afrodita"	1,91	/	
Ukupno:		4,64	/	5,2%
d) Športsko rekreacijska namjena				
1.	Športsko rekreacijska namjena R1-šport, R2-rekreacija	2,05	/	
2.	Športsko rekreacijska namjena R3-kupalište	2,96	15,75	
Ukupno:		5,01	15,75	5,5%
e) Javne i zaštitne zelene površine				
1.	Javne zelene površine Z1-javni park	0,16	/	
2.	Javne zelene površine Z3-uređeno odmorište	0,17	/	
3.	Zaštitne zelene površine Z5- zaštitno i pejzažno zelenilo	1,52	/	
4.	Zaštitne zelene površine Z6- zaštitni i pejzažni prirodni krajobraz	0,54	/	
Ukupno:		2,51	/	2,8%
f) Prometne površine				
1.	Kolne površine i parkirališta	8,26	/	
2.	Kolno-pješačke površine	0,49	/	
3.	Pješačke površine	5,73	/	
Ukupno:		14,48	/	16,0%
g) Ostale površine				
1.	Javno vodno dobro	0,63	/	
2.	Groblje	0,40	/	
Ukupno:		1,03	/	1,1%
Ukupno Obuhvat plana: 105,86 ha		90,11	15,75	100%

3.2. Uvjeti smještaja i oblikovanja planiranih građevina

Ovim izmjenama i dopunama pojašnjeni su lokacijski uvjeti za rgradnju stambenih, stambeno- poslovnih i poslovnih građevina na način da se onemogući daljnja apartmanizacija prostora propisivanjem maksimalnog broja funkcionalnih jedinica po jednom objektu.

Također je planirana realizacija gradskog projekta tj. garaže s mrtvačnicom kao složene građevine. Planira se gradnja složene građevine poslovne namjene u sklopu koje će se graditi - K3 - (garaža) i mrtvačnica.

Podzemni dio garaže može se realizirati i ispod parkirališnih i pješačkih površina groblja.

Maksimalni broj etaža garaže iznosi tri nadzemne etaže a ravni krov završne etaže moguće je urediti dijelom kao parkirališne, zelene i pješačke površine. Maksimalna visina iznosi 10,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu.

Građevinu je potrebno oblikovati na način da ne ugrožava vizure prema uzvisini s postojećim grobljem i crkvom, ukopanu s dvije strane, a otvorenu prema državnoj cesti D-8 („magistrali”), te djelomično otvorenu prema prometnici istočno uz zonu.

Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

Planirana zgrada mrtvačnice funkcionalno se vezuje uz postojeće groblje a gradi se na završnoj etaži garaže. Streha planirane zgrade mrtvačnice ne smije nadvisiti zaštićeno kulturno dobro - Crkvu Male Gospe (Z 5095). Maksimalna visina mrtvačnice iznosi 4,5 m od krovne ploče garaže. Udaljenost građevine prikazana je u grafičkom prikazu 4.a „Način i uvjeti gradnje“. Novu gradnju materijalima i oblikovanjem potrebno je uskladiti s kulturnim dobrom. Nakon gradnje planirane zgrade mrtvačnice potrebno je ukloniti postojeću mrtvačnicu. Projekt izgradnje nove mrtvačnice potrebno je dostaviti na posebne uvjete i suglasnost nadležnom konzervatorskom odjelu.

Za potrebe parkiranja vozila planira se otvoreno parkiralište te podzemna garaža.

Gradnja mrtvačnice te novih grobnih mjesta planirana je u zaštićenom području, gdje se pretpostavlja postojanje srednjevjekovnog groblja, pa je prije početka bilo kakvih radova ili zahvata u prostoru potrebno obaviti zaštitna arheološka istraživanja, rezultati kojih će odrediti uvjete nadležnog tijela.

Korigirani su lokacijski uvjeti na način da se ne omogućava gradnja novih dvojnih građevina, smanjuje maksimalna tlocrtna površina građevina te povećava minimalna udaljenost novih građevina od susjedne međe.

Na temelju primjedbi s prve javne rasprave formirana je nova športsko-rekreacijska zona (R1,R2) obuhvata oko 4600 m² za koju je obavezno je provođenje javnog arhitektonsko - urbanističkog natječaja za odabir idejnog rješenja za gradnju građevina i uređenje prostora (javne i zelene površine, komunalna oprema i infrastruktura), koji provodi Općina Tučepi.

3.3. Promet

Prometne površine označene su na kartografskom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“, te na kartografskom prikazu 2.a „Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:2000.

Prema funkcionalnom značaju razlikuju se slijedeće razine prometnica:

Kolne površine

- | | |
|---|----------------------|
| - glavna cesta – državna cesta | „magistrala“ (D-8); |
| - sabirne ulice; sabiru promet u zoni i | odvode ga izvan zone |
| - pristupne ceste; osiguravaju pristup | do građevnih čestica |

Kolno pješačke površine:

- kolno-pješačke ulice

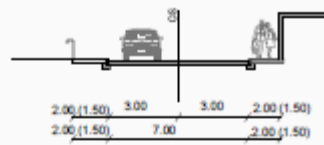
Pješačke površine:

Pješačke površine, javne pješačke površine (riva, trgovi, odmorišta) te obalna šetnica namijenjene su primarno pješačkim komunikacijama unutar obuhvata Urbanističkog plana. Kolni prilaz moguć je isključivo pod posebnim režimom.

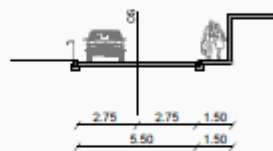
Groblje; površine namijenjene za uređenje i održavanje postojećeg groblja. Plan uređenja i proširenja groblja se sastoji od programa uređenja groblja (pogodnost lokacije, program potreba, etapnost i uvjeti realizacije i korištenja), plana kompleksa groblja (namjena površina: zelene, prometne i ostale površine, grobna polja, redovi i ukopna mjesta, razmještaj uređaja i opreme, materijali).

Korigirani su poprečni profili gradskih prometnica na način da je osigurana sigurnost prometnog povezivanja, ali se njihova širina uskladila s realnim mogućnostima, vlasničkim i terenskim uvjetima.

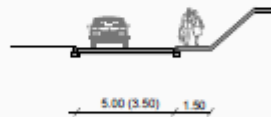
GLAVNA MJESNA ULICA- magistrala
PROFIL TIP A



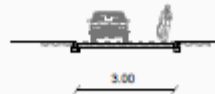
SABIRNA ULICA
PROFIL TIP B



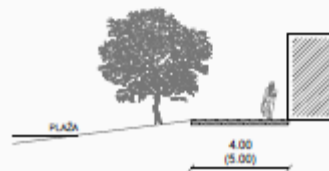
PRISTUPNA ULICA
PROFIL TIP C



KOLNO-PJEŠAČKA ULICA
PROFIL TIP D



OBALNA ŠETNICA
PROFIL TIP E



3.4. Elektroenergetika i telekomunikacije

Izmjenama i dopunama UPU-a određena su mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu/mrežu i prikazani su na kartografskom prikazu br. 2.e. Elektroopskrbna mreža prikazana je na kartografskom prikazu br. 2.b.

IV. Izmjenama i dopunama UPU-a nije se mijenjao elektroenergetski i telekomunikacijski sustav, već se izvršilo usklađenje planiranih trasa sa korigiranim trasama prometnica.

3.5. Vodoopskrba i odvodnja

Rješenje vodoopskrbne mreže i sustava odvodnje prikazano je kartografskom prikazu broj 2.c. i 2d.

Izmjenama i dopunama je u sustavu odvodnje predviđen razdjelni sustav odvodnje s lokacijom uređaja za pročišćavanje izvan obuhvata UPU-a. Također se izvršilo izvršilo usklađenje planiranih trasa vodoopskrbe i odvodnje sa korigiranim trasama prometnica.

3.6. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Mjere zaštite i spašavanja od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti izrađene su u skladu sa Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja, koji su sastavni dio Procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Općinu Tučepi i usklađene su sa noveliranim zakonskim odrednicama a sukladno zahtjevima javnopravnih tijela.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA TUČEPI SJEVERNO I JUŽNO OD D8 - PROČIŠĆENI TEKST – PRIJEDLOG ZA PONOVMU JAVNU RASPRAVU („Glasnik Općine Tučepi“, br. 8/12, 8/14, 5/15 i 1/17)

Članak 3.

(1) Provedba Urbanističkog plana temeljit će se na ovim Odredbama, kojima se definira namjena i korištenje prostora, način i uvjeti gradnje te zaštita vrijednih područja unutar obuhvata Urbanističkog plana. Svi uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata Urbanističkog plana sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu Urbanističkog plana, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 4.

(1) Organizacija, uvjeti i načini uređivanja prostora utvrđuju se namjenom površina i uvjetima za korištenje, uređenje i zaštitu prostora. Namjena površina utvrđuje dopuštene djelatnosti koje se mogu odvijati u nekoj zoni u obuhvatu plana. Namjena površina može biti ~~prevladavajuća osnovna~~ ili mješovita. ~~Prevladavajuća Osnovna~~ namjena ~~s pratećim sadržajima~~ definira se za jasno određene zone stambene, javne i društvene, gospodarske (ugostiteljsko – turističke) i športsko rekreacijske namjene, te za zone parkova, zaštitnog zelenila, itd. Mješovita namjena se određuje za zone u kojima je dopušteno i poželjno miješanje više sadržaja i namjena, od kojih je jedna prevladavajuća – pretežito stambena (M1) i pretežito poslovna (M2). Mješovita namjena se određuje i za „Novi Centar“ u zoni M2, u kojoj se predviđa miješanje više sadržaja i namjena, od kojih je prevladavajuća poslovna namjena. Mješovite namjene, koje uključuju međusobno kompatibilne djelatnosti, pridonose fleksibilnosti prostornog rješenja u pogledu kapaciteta te doprinose urbanom karakteru i poželjnim socijalnim obilježjima prostora, kao i efikasnosti funkcioniranja djelatnosti kroz umanjenu potrebu za transportom ljudi i roba.

(2) U grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 1 „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000, određene su slijedeće površine:

- | | |
|--|----|
| 1. Stambena namjena (žuta) | S |
| ▪ Stanovanje | S1 |
| ▪ Stanovanje u zelenilu (žuta sa zelenom šrafurom) | S2 |

2.	Mješovita namjena (oker)	M
	▪ mješovita – pretežito stambena	M1
	▪ mješovita – pretežito poslovna	M2
3.	Javna i društvena namjena (narančasta)	D
	▪ upravna	D1
	▪ predškolska	D4
	▪ školska	D5
	▪ kulturna	D7
	▪ vjerska	D8
	▪ površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene	D
4.	Gospodarska namjena	
	▪ poslovna namjena (svijetlo oker)	
	K1 - pretežito uslužna , K3 - komunalno servisna	K1, K3
	▪ ugostiteljsko – turistička namjena (crvena)	T
	▪ ugostiteljsko – turistička namjena, hoteli (crvena)	T1
	T1-1 - hotel „Alga“	
	T1-2 - hotel „Kaštelet“	
	T1-3 - postojeće građevine	
	T1-4 - kongresni centar s garažom	
	T1-5 - aparthotel „Flora“	
	T1-6 - hotel „Laurentum“	
	T1-7 - hotel „Villa Marija“	
	▪ ugostiteljsko – turistička namjena, turističko naselje (crvena)	T2
	T2-1- turističko naselje „Afrodita“	
5.	Športska i rekreacijska namjena	R
	▪ športski centar športsko rekreacijska (tamnozelena)	R1, R2
	▪ kupalište (plava)	R3
6.	Javne zelene površine (zelena)	
	▪ javni park	Z1
	▪ uređeno odmorište	Z3
7.	Zaštitno zelenilo i pejzažne površine (zelena)	
	▪ zaštitno i pejzažno zelenilo	Z5
	▪ zaštitni i pejzažni prirodni krajobraz	Z6
8.	Ostale površine	
	▪ javno vodno dobro (svijetlo plavo)	V
	▪ groblje (križevi)	+
9.	Površine infrastrukturnih sustava – prometne površine (bijelo)	
	▪ kolne površine (glavna cesta - magistala, sabirne ulice, pristupne ulice)	
	▪ kolno-pješačke površine	
	▪ pješačke površine (riva, trgovi, odmorišta, pješačke ulice, obalna šetnica, pješački pothodnik)	
	▪ autobusne stanice	BUS
	▪ parkiralište i garaže (svijetlocrvena)	P/G
	▪ površine infrastrukturnih sustava	IS

S1 – Stambena namjena, stanovanje - Ove površine namijenjene su za uređenje građevnih čestica za potrebe izgradnje jednoobiteljskih i višeobiteljskih niskih i srednjih stambenih građevina. Na površinama za stanovanje ne mogu se graditi proizvodne građevine, skladišta, servisi i drugi sadržaji koji bukom i prašinom, zagađenjem zraka i tla, teškim transportom ili drugim nepovoljnim utjecajima ometaju stanovanje.

~~Jednoobiteljske stambene građevine su građevine sa maksimalno 2 stambene jedinice. Višeobiteljske stambene građevine su građevine sa maksimalno 4 stambenih jedinice.~~

S2 – Stambena namjena, stanovanje u zelenilu - Ove površine namijenjene su za uređenje građevnih čestica za potrebe izgradnje jednoobiteljskih niskih stambenih građevina, samostojeće izgradnje na većim česticama s velikim udjelom uređenog zelenila ili poljoprivrednih kultura (pretežno maslinici). Na površinama za stanovanje u zelenilu ne mogu se graditi proizvodne građevine, skladišta, servisi i drugi sadržaji koji bukom i prašinom, zagađenjem zraka i tla, teškim transportom ili drugim nepovoljnim utjecajima ometaju stanovanje.

~~Jednoobiteljske stambene građevine su građevine sa maksimalno 2-3 stambene jedinice.~~

Građevine stambene namjene (S1 i S2) namijenjene su isključivo stanovanju, bez poslovnih sadržaja.

M1 – Pretežito stambena namjena - Ove površine namijenjene su za uređenje građevnih čestica za potrebe izgradnje stambenih građevina s mogućim pratećim sadržajima koji ne ometaju stanovanje (npr. usluge, tihi obrti i ostali kompatibilni prateći sadržaji) ili gradnje stambeno-poslovnih građevina. Pod stambeno-poslovnim građevinama smatraju se građevine u kojima se, pored stanovanja, obavlja i poslovna djelatnost ili djelatnost poslovnog karaktera, kod koje se ne javlja buka, zagađenje zraka, vode i tla te ostali štetni utjecaji po ljudsko zdravlje i okoliš (uslužne, intelektualne, bankarske, poštanske, ugostiteljske, turističke, manje servisne, trgovačke, javni i društveni sadržaji - dječji vrtići i sl.).

~~Stambene i stambeno-poslovne građevine moguće je graditi kao jednoobiteljske i višeobiteljske građevine.~~

~~Jednoobiteljske stambene građevine su građevine sa maksimalno 2 stambene jedinice.~~

~~Višeobiteljske stambene građevine su građevine sa maksimalno 4 stambene jedinice.~~

Stambene i stambeno-poslovne građevine moguće je graditi kao niske i srednje građevine namijenjene stalnom stanovanju.

Niske stambene građevine su građevine sa maksimalno 3 stambene jedinice.

Niske stambene građevine namijenjene isključivo stanovanju (bez poslovnog dijela) mogu imati maksimalno 3 stambene jedinice.

Srednje stambene građevine su građevine sa maksimalno 5 stambenih jedinica.

Srednje stambene građevine namijenjene isključivo stanovanju (bez poslovnog dijela) mogu imati maksimalno 5 stambenih jedinica.

Niske stambeno-poslovne građevine su građevine s maksimalno 2 stambene jedinice i 2 poslovne jedinice (poslovni prostor). Ukupan zbroj stambenih i poslovnih jedinica u niskoj stambeno-poslovnoj građevini je maksimalno 3.

Srednje stambeno-poslovne građevine su građevine s maksimalno 4 stambene jedinice i 2 poslovne jedinice (poslovni prostor). Ukupan zbroj stambenih i poslovnih jedinica u srednjoj stambeno-poslovnoj građevini je maksimalno 5.

Poslovni sadržaji mogu biti samo u suterenu ili u prizemlju.

Poslovni sadržaji se planiraju na najviše 30% ukupne brutto razvijene površine.

Kod stambeno-poslovne građevine maksimalno 30% GBP-e građevine može imati poslovnu namjenu. U poslovnom dijelu nije dopuštena gradnja smještajnih jedinica bilo kojeg tipa (stan, apartman, studio apartman, soba....).

Zabranjena je prenamjena poslovnih jedinica, garaža i pomoćnih prostorija u stambene jedinice.

M2 – Pretežito poslovna namjena - Ove površine namijenjene su za uređenje građevnih čestica za potrebe izgradnje ~~stambeno-poslovnih~~ **poslovno-stambenih** i poslovnih građevina. Pod poslovno - stambenim građevinama smatraju se građevine u kojima se, pored stanovanja, obavlja poslovna djelatnost ili djelatnost poslovnog karaktera, kod koje se ne javlja buka, zagađenje zraka, vode i tla te ostali štetni utjecaji po ljudsko zdravlje i okoliš (uslužne, intelektualne, bankarske, poštanske, ugostiteljske, turističke, manje servisne, trgovačke, javni i društveni sadržaji - dječji vrtići i sl.). Pod poslovnim građevinama smatraju se građevine u kojima se obavlja poslovna djelatnost ili djelatnost poslovnog karaktera kod koje se ne javlja buka, zagađenje zraka, vode i tla te ostali štetni utjecaji po ljudsko zdravlje i okoliš (uslužne, intelektualne, bankarske, poštanske, ugostiteljske, turističke, manje servisne, trgovačke, javni i društveni sadržaji - dječji vrtići i sl.).

~~Stambeno poslovne građevine moguće je graditi kao jednoobiteljske i višeobiteljske građevine.~~

~~Jednoobiteljske stambene građevine su građevine sa maksimalno 2 stambene jedinice.~~

~~Višeobiteljske stambene građevine su građevine sa maksimalno 4 stambene jedinice.~~

Poslovno-stambene građevine moguće je graditi kao niske i srednje građevine namijenjene poslovnim djelatnostima i stalnom stanovanju.

Niske poslovno-stambene građevine su građevine s maksimalno 2 stambene jedinice i 2 poslovne jedinice (poslovni prostor). Ukupan zbroj stambenih i poslovnih jedinica u niskoj stambeno poslovnoj građevini je maksimalno 3.

Srednje poslovno-stambene građevine su građevine s maksimalno 4 stambene jedinice i 2 poslovne jedinice (poslovni prostor). Ukupan zbroj stambenih i poslovnih jedinica u poslovno-stambenoj građevini je maksimalno 5.

Poslovni sadržaji mogu biti samo u suterenu ili u prizemlju.

Poslovni sadržaji se planiraju na najviše 60% ukupne bruto razvijene površine.

Kod poslovno stambene građevine maksimalno 60% GBP-e građevine može imati poslovnu namjenu. U poslovnom dijelu nije dopuštena gradnja smještajnih jedinica bilo kojeg tipa (stan, apartman, studio apartman, soba, ..).

Poslovne građevine mogu biti u cijelosti poslovne namjene.

Poslovna građevina, koja u cijelosti ima poslovnu namjenu, ne može imati smještajne jedinice bilo kojeg tipa (stan, apartman, studio apartman, soba, ...).

Poslovna građevina koja u cijelosti ima poslovnu namjenu može imati maksimalno 5 funkcionalnih cjelina (poslovnih prostora).

Zabranjena je prenamjena poslovnih jedinica, garaža i pomoćnih prostorija u stambene jedinice.

D – Javna i društvena namjena - Građevine pretežno namijenjene središnjim sadržajima naselja Tučepi (upravnim, predškolskim, školskim, kulturnim i vjerskim sadržajima te ostalim pratećim ugostiteljskim, poslovnim, rekreacijskim i sličnim sadržajima).

K – Poslovna namjena - Građevine poslovne namjene pretežito uslužne ili komunalno-servisne s pratećim kompatibilnim ugostiteljskim, servisnim i sl. sadržajima.

T1 – Ugostiteljsko–turistička namjena, hoteli - Građevine ugostiteljsko–turističke namjene, hoteli sa pratećim kompatibilnim poslovnim, trgovačkim, športsko-rekreacijskim i sl. sadržajima.

T2 – Ugostiteljsko–turistička namjena, turističko naselje - Građevine ugostiteljsko-turističke namjene sa pratećim kompatibilnim poslovnim, trgovačkim, športsko-rekreacijskim i sl. sadržajima.

R1, R2 – Šport i rekreacija - Građevine namijenjene za šport i rekreaciju s pratećim ugostiteljskim, poslovnim, trgovačkim i ostalim kompatibilnim sadržajima.

R3 – Kupalište - Površine za uređenje, održavanje i dohranu prirodnih plaža, uređenje zaštitnih pera, opremanje plažnim sadržajima, uređenje sanitarnih čvorova, tuševa, garderoba, spremišta za plažne rekvizite, rampa za pristup invalida i sl.

Z1 – Javni park - Površine namijenjene za uređenje javnih parkovnih površina.

Z3 – Uređeno zelenilo (odmorište) - Površine namijenjene za uređenje odmorišta.

Z5 – Zaštitno i pejzažno zelenilo - Površine namijenjene za uređenje novih zelenih površina, pošumljavanje i kultiviranje terena.

Z6 – Zaštitni i pejzažni prirodni krajobraz - Površine namijenjene za uređenje i očuvanje postojećih zelenih površina.

V – Javno vodno dobro - Površine namijenjene za uređenje i održavanje površina javnog vodnog dobra - potoka (bujica).

+ – Groblje - Površine namijenjene za uređenje i održavanje postojećeg groblja.

IS - Površine infrastrukturnih sustava - Površine namijenjene za uređenje i smještaj infrastrukturnih građevina - trafostanica, crpnih stanica, uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i dr.

U sklopu svih namjena omogućava se gradnja građevina prometne i komunalne infrastrukture, te uređenje parkovnih i zelenih površina, infrastrukturnih objekata i uređaja te ostalih sadržaja kompatibilnih prevladavajućoj namjeni.

Prometne površine označene su na kartografskom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“ te na kartografskom prikazu 2.a „Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:2000.

Prema funkcionalnom značaju razlikuju se slijedeće razine prometnica:

Kolne površine

- glavna cesta – državna cesta D8 (magistrala)
- ~~- glavne ceste; glavne ceste naselja~~
- sabirne ulice - sabiru promet u zoni i odvođe ga izvan zone
- pristupne ceste - osiguravaju pristup do građevnih čestica

Kolno pješačke površine:

- kolno-pješačke ulice

Pješačke površine:

Pješačke površine, javne pješačke površine (riva, trgovi, odmorišta) te obalna šetnica namijenjene su primarno pješačkim komunikacijama unutar obuhvata Urbanističkog plana.

Kolni prilaz moguć je isključivo pod posebnim režimom.

Groblje:

Površine namijenjene za uređenje i održavanje postojećeg groblja. Plan uređenja i proširenja groblja sastoji se od programa uređenja groblja (pogodnost lokacije, program potreba, etapnost te uvjeti realizacije i korištenja) i plana kompleksa groblja (namjena površina: zelene, prometne i ostale površine, grobna polja, redovi i ukopna mjesta, razmještaj uređaja i opreme, materijali).

(3) Tablica 1. Iskaz planirane namjene površina obuhvata URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA TUČEPI sjeverno i južno od D8 (površina kopnenog i morskog dijela)

Namjena površina	površina (ha)		Postotak (kopno) (%)
	kopno	more	
a) Stambena i mješovita namjena			
1. Stanovanje S1	6,22	/	
2. Stanovanje u zelenilu S2	14,86 15,00	/	
3. Mješovita M1-pretežito stambena	32,87 30,86	/	
4. Mješovita M2-pretežito poslovna	8,15 10,52	/	
Ukupno:	62,10 62,60	/	69,0% 69,5%
b) Javna i društvena namjena			
1. Javna i društvena namjena D	0,13	/	
2. Javna i društvena namjena D1-upravna	0,06	/	
3. Javna i društvena namjena D4 i D5-predškolska i školska	0,44	/	
4. Javna i društvena namjena D7-kultura, D8-vjerska	0,17	/	
Ukupno:	0,80	/	0,8%
c) Gospodarska namjena			
1. Poslovna namjena – pretežito uslužna K1	0,17	/	
2. Poslovna – komunalno servisna K3	0,05	/	
3. Ugostiteljsko turistička namjena - hoteli Hoteli, kongresno garažni centar, postojeće građevine, trgovački centar (T1-1, T1-2, T1-3, T1-4, T1-5, T1-6, T1-7)	2,51	/	
3. Ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje T2 - turističko naselje "Afrodita"	1,91	/	
Ukupno:	4,64	/	5,2%
d) Športsko rekreacijska namjena			
1. Športsko rekreacijska namjena R1-šport, R2-rekreacija	1,59 2,05	/	
2. Športsko rekreacijska namjena R3-kupalište	2,96	15,75	
Ukupno:	4,55 5,01	15,75	5,0% 5,5%
e) Javne i zaštitne zelene površine			
1. Javne zelene površine Z1-javni park	0,16	/	
2. Javne zelene površine Z3-uređeno odmoriste	0,17	/	
3. Zaštitne zelene površine Z5- zaštitno i pejzažno zelenilo	1,52	/	
4. Zaštitne zelene površine Z6- zaštitni i pejzažni prirodni krajobraz	0,66 0,54	/	
Ukupno:	2,51	/	2,8%
f) Prometne površine			
1. Kolne površine i parkirališta	8,26	/	
2. Kolno-pješačke površine	0,49	/	
3. Pješačke površine	5,73	/	
Ukupno:	14,48	/	16,0%
g) Ostale površine			
1. Javno vodno dobro	0,63	/	
2. Groblje	0,40	/	
Ukupno:	1,03	/	1,1%
Ukupno Obuhvat plana: 105,86 ha	90,11	15,75	100%

(4) Sve površine su izračunate na temelju digitalnog premjera geodetske podloge Urbanističkog plana u mjerilu 1:2000 pa su moguće razlike u mjerenju detaljnijih podloga ili mjerenju stvarnog terena, a što se ne smatra izmjenom Urbanističkog plana.

Članak 4a.

(1) Prilikom gradnje građevina obvezno je očuvanje prirodne konfiguracije terena građevne čestice na način da se iskopi izvode samo radi gradnje podruma i temelja, a kosi teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom ili zatečenom nagibu. Maksimalna visina potpornih zidova iznosi 2.0 m, a viši potporni zidovi se uređuju kao kaskadni maksimalne visine kaskade 1.5 m, smaknute minimalno 1.0 m, te ozelenjene visokim i niskim zelenilom. Moguća je gradnja viših potpornih zidova od propisanih za čestice uz usjek ili nasip prometnice, sukladno posebnim uvjetima nadležnih institucija. Prirodni teren je neizgrađena površina zemljišta (građevne čestice) prije izgradnje. Uređenjem terena građevne čestice kod izgradnje stambenih i ugostiteljsko - turističkih građevina ne može se nasipanjem ili iskopom visinski izmijeniti prosječna ploha prirodnog terena (neizgrađena površina zemljišta prije izgradnje) više od 3,0 m.

(2) Izgradnja ograda pojedinačnih građevinskih čestica treba biti sukladna tradicionalnom načinu građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,2 m visine na ravnom terenu i 1,5 m na kosom terenu.

Između ceste (ulice) i kuće obvezno je, gdje za to postoje uvjeti, uređenje predvrtova.

(3) Građevine mogu imati podrum, suteran, prizemlje, nadzemne etaže i potkrovlje, ovisno o nagibu terena. Najveća dozvoljena visina građevine se ovim Planom određuje s dva temeljna pokazatelja, koja oba moraju biti zadovoljena. To su najveći dozvoljeni broj etaža i najveća dozvoljena visina građevine. Poštujući maksimalnu visinu građevina propisanu ovim odredbama, može se izvoditi različit raspored, tj. broj etaža, ovisno o tome da li se građevina gradi na ravnom ili kosom terenu.

(4) Podrum (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja. Suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena. Podrumom ili suteranom neće se smatrati dio građevine kod koje su sva pročelja u potpunosti odvojena od okolnog terena, bez obzira da li je u terenu izveden podzid ili je zasjek terena izveden bez podzida.

Prizemlje (P) je dio građevine koji se nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,0 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili koji se nalazi iznad podruma i/ili suterana (ispod poda kata ili krova). Etaža čija se razina završne plohe poda nalazi više od 1,0 metar iznad kote uređenog terena smatra se prvim katom, a nikako ne visokim prizemljem ili sl. Prizemlje se nalazi iznad podruma ili kao prva nadzemna razina (u slučaju da nema suterana).

Kat (K) je dio građevine koji se nalazi iznad prizemlja ili suterana.

(5) Visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, kojega visina ne može biti veća od 1,2 m.

(6) Podrum može imati veću površinu od površine nadzemnog dijela građevine i može zauzeti najviše 70% površine građevne čestice samo ako se izvodi kao potpuno ukopani dio građevine.

(7) 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 na udaljenosti od najmanje 2,0 m od javne prometnice i obalne šetnice.

(8) Gradnja više od jedne podrumске etaže se omogućava u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže i u tom slučaju svijetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,60 m (osim kad se koriste posebni gotovi parking sustavi).

(9) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže, a označava se oznakom Kig. U izgrađenost građevne čestice ne ulaze:

- ukopane etaže;
- septičke taložnice, cisterne za vodu, spremnici za gorivo, ako su ukopani u teren i konstruktivno odvojeni od građevine;
- vanjske komunikacije i terase koje nisu konstruktivni dio podzemne etaže, ako su u razini terena na kojem se nalaze, odnosno maksimalno 1,0 m izdignute od zaravnatog terena;
- otvorena igrališta bez tribina, školska igrališta, dječja igrališta i sl. i
- otvoreni bazeni za individualne potrebe i potrebe društvene namjene izdignuti od zaravnatog terena do 1,0 m.

(10) Koeficijent iskoristivosti građevne čestice je odnos građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice, a označava se oznakom Kis.

(11) Građevinska (bruto) površina zgrade je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) uključivo površine lođa, balkona i terasa, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapete i ograde.

(12) Građevni pravac je zamišljeni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se na njega naslanjaju najmanje dvije najistaknutije točke pročelja građevine, a određen je u odnosu na regulacijski pravac.

(13) Regulacijski pravac je pravac povučen granicom koja razgraničuje površinu postojećeg uličnog koridora/trase (prometne površine) u izgrađenim dijelovima naselja, odnosno površinu planiranog uličnog koridora (prometne površine) u neizgrađenim dijelovima naselja, od površina građevnih čestica. Građevna čestica može imati više regulacijskih pravaca.

(14) Potkrovljem se smatra dio građevine ispod krovne konstrukcije, a iznad stropne konstrukcije posljednje etaže građevine. Potkrovlje je oblikovano kosim krovom i može imati krovnu terasu. Maksimalna dozvoljena visina nadozida je 120 cm.

(15) Ako se građevine izvode s kosim krovom, maksimalni nagib može iznositi 35 stupnjeva, izuzev u zaštićenim kulturno-povijesnim cjelinama, gdje može biti i veći sukladno konzervatorskim uvjetima.

(16) Građevine u građevinskim područjima gospodarske – poslovne namjene (hale i sl.) mogu se izvoditi s krovovima manjeg nagiba. Maksimalna visina ograde iznosi 2,0 m.

(17) Omogućava se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama, osim u zaštićenim dijelovima naselja.

(18) Kiosci i pokretne naprave razmještaju se unutar građevinskih područja naselja prema Planu korištenja javnih površina Općine Tučepi.

(19) Na građevinskim česticama je potrebno urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnog pogleda s ulice.

(20) Osnovna građevina je svaka građevina koja služi za obavljanje predviđene namjene.

(21) Pomoćna građevina je svaka građevina koja je u funkciji osnovne građevine. U smislu ovog Plana pomoćna građevina može biti garaža, natkriveno parkiralište, spremište, kotlovnica, plinska stanica, ljetna kuhinja i sl.

(22) Pomoćne građevine mogu imati najveću visinu prizemlje i ravni ili kosi krov nagiba 0-35 stupnjeva, odnosno najviše 4,0 m mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine i najveću površinu od 50 m² ako se grade kao izdvojene tlocrtne površine na građevnoj čestici. Mogu se smjestiti na udaljenosti od najmanje 1,0 m od granice građevne čestice i mogu se postavljati između stambene ili stambeno poslovne građevine i javno prometne površine.

(23) Garaže se u pravilu grade u gabaritu stambene građevine. Izuzetno, u slučaju kosog terena, garaža se može graditi odvojeno i na granici čestice prema javno prometnoj površini na udaljenosti od najmanje 1,0 m od ruba ceste ukoliko se takvom izgradnjom ne ugrožava sigurnost prometa i ne presijecaju važni prometni tokovi, ali ne prema državnoj cesti. Udaljenost garaže od državne ceste uvjetovana je suglasnošću nadležne institucije.

(24) Prilikom gradnje novih građevina, garaže nije moguće postavljati na pročelju građevnih čestica uz more (prvi red građevina uz more).

(25) Postojeće građevine se mogu adaptirati i rekonstruirati (dograditi, nadograditi, ukloniti vanjski dio građevine, promijeniti namjenu, izvoditi građevinske i druge radove na ruševini postojeće građevine u svrhu njezine obnove) u skladu sa ovim odredbama i zakonskim propisima.

(26) Rekonstrukcija građevine je izvedba građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjenje bitnih zahtjeva za postojeću građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).

(27) Na pojedinim područjima gdje nije usklađen katastar sa stvarnim stanjem na terenu obvezno je izvršiti usklađenje, odnosno potrebno je primijeniti mjere provedbe plana propisane stavcima 3 i 4. u članku 30. ovih Odredbi za provođenje.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Poslovna namjena (K1, K3)

Članak 5.

(1) Za gradnju i rekonstrukciju građevina u zoni poslovne namjene – K1, prikazanoj u grafičkom prikazu br. 1.0 „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000, primjenjuju se sljedeći uvjeti;

Uvjeti smještaja i prostorni pokazatelji:

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)
1000 m ²	0.50 0,8	1.20 2,5	P+1 P+2	13,0 8,0

- U okviru zone poslovne namjene K-1, pretežito uslužne, moguća je rekonstrukcija postojeće građevine ili nova gradnja jedne ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, i to poslovne i/ili trgovačke namjene s ugostiteljskim, servisnim i javnim sadržajima. U zoni se, uz luku nautičkog turizma, nalazi postojeća građevina s ugostiteljskim, poslovni i administrativnim te ostalim pratećim sadržajima.
- Ukupna površina zone iznosi **cca 1.720 m²**
- Prilikom rekonstrukcije ili gradnje novih građevina zadržava se postojeća udaljenost od susjednih čestica i prometnice.
- Prilikom rekonstrukcije ili gradnje novih građevina ne smije se narušiti vizura s mora, a potrebno je i maksimalno sačuvati otvorene prostore uz rivu s jugoistoka.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u 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.

(2) U zoni K3 (garaža) planira se gradnja **složene** građevine poslovne namjene, **u sklopu koje će se graditi i mrtvačnica**. ~~minimalnog kapaciteta 30 GM.~~

- ~~Ukupna površina zone iznosi oko 514 m². Podzemni dio garaže može se realizirati i ispod parkirališnih i pješačkih površina groblja. Građivi dio podzemnog dijela garaže iznosi maksimalno 860 m².~~ **približno 1100 m².**
- Maksimalni broj etaža garaže iznosi tri **nadzemne** etaže (~~nadzemne i/ili podzemne~~), a ravni krov završne etaže moguće je urediti dijelom kao parkirališne, a dijelom kao zelene i pješačke površine. **Maksimalna visina iznosi 10,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu.**
- Građevinu oblikovati na način da ne ugrožava vizure prema uzvisini s postojećim grobljem i crkvom, ukopanu s dvije strane, a otvorenu prema državnoj cesti D8 (Jadranskoj magistrali), te djelomično otvorenu prema prometnici istočno uz zonu.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u 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.

Zona poslovne, komunalno servisne namjene - K3 (garaža) detaljnije je prikazana je u grafičkom prikazu 1.0 4.a „Korištenje i namjena površina“ „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:500. Površina mogućeg podzemnog obuhvata ucrтана je na grafičkom prikazu „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:500.

Planirana zgrada mrtvačnice funkcionalno se vezuje uz postojeće groblje, a gradi se na završnoj etaži garaže. Streha planirane zgrade mrtvačnice ne smije nadvisiti zaštićeno kulturno dobro - Crkvu Male Gospe (Z 5095). Maksimalna visina mrtvačnice iznosi 4,5 m od krovne ploče garaže. Udaljenost građevine prikazana je u grafičkom prikazu 4.a „Način i uvjeti gradnje“. Novu gradnju materijalima i oblikovanjem potrebno je uskladiti s kulturnim dobrom. Nakon gradnje planirane zgrade mrtvačnice, potrebno je ukloniti postojeću mrtvačnicu. Projekt izgradnje nove mrtvačnice potrebno je dostaviti na posebne uvjete i suglasnost nadležnom konzervatorskom odjelu.

Promet u mirovanju

Za potrebe parkiranja vozila planira se otvoreno parkiralište te podzemna garaža. Minimalni kapacitet otvorenog parkirališta iznosi 10 PM.

Točan i detaljan oblik, broj grobnih mjesta te izgled i opremanje istih odredit će se nastavnom projektnom dokumentacijom.

Gradnja mrtvačnice te novih grobnih mjesta planirana je u zaštićenom području, gdje se pretpostavlja postojanje srednjevjekovnog groblja, pa je prije početka bilo kakvih radova ili zahvata u prostoru potrebno obaviti zaštitna arheološka istraživanja, rezultati kojih će odrediti uvjete nadležnog tijela.

Groblje je smješteno sjeverno od državne ceste D8, uz crkvu Male Gospe na Kraju.

U sklopu groblja planirane su parkovne i zelene površine, glavne i pristupne pješačke površine, grobna polja, redovi i grobna mjesta, koji su detaljno prikazani u grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“. Prikazani su i ulazi u groblje te zelenilo.

polje 1. 67 mjesta

polje 2. 13 mjesta

polje 3. 134 mjesta

polje 4. 103 mjesta

polje 5. 62 mjesta

polje 6. 73 mjesta

Ukupno: 452 mjesta

Ugostiteljsko-turistička namjena

Odredbama ovog plana dati su uvjeti za rekonstrukciju postojećih te za gradnju novih građevina u zonama ugostiteljsko - turističke namjene T1 i T2.

Članak 6.

Zone ugostiteljsko - turističke namjene - Hotel Alga i Kaštelet, Hotel Laurentum, Hotel Villa Marija i turističko naselje Afrodita, prikazane su u grafičkom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“ i 4.0 „Način i uvjet gradnje“ u mjerilu 1:2000, i za iste se primjenjuju sljedeći uvjeti;

T1-1 „Hotel Alga

Veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti Minimalna -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina
600	0.60	3.00	Po1+Po2+(S) ili P+4+Pk	15.5	20%

- Postojeće građevine moguće je rekonstruirati zbog usklađivanja s posebnim propisima iz oblasti ugostiteljsko turističke djelatnosti te zamjenjivati stare novim građevinama ugostiteljsko-turističke namjene s pratećim poslovnim, športsko-rekreacijskim, javnim sadržajima i garažama.
- Ukupna površina zone iznosi cca 13.265 m².
- Maksimalni kapacitet hotela Alga je 700 kreveta.
- U slučaju zamjene postojećih građevina novim građevina omogućava se zadržavanje postojećih udaljenosti od susjednih čestica i prometnica.
- U slučaju gradnje novih građevina minimalna udaljenost građevina od susjednih čestica iznosi 3,0 m.
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina:
 - o 3 m - od ruba pristupnih ulica
- Oblikovanje ili rekonstrukciju građevina potrebno je izvesti na način da se uklope u mjerilo i sliku naselja Tučepi, vodeći posebnu pozornost o vizuri s mora i obalne šetnice.
- Krov je moguće urediti kao ravni.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u 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.
- Rekonstrukcija postojećih građevina moguća je po uvjetima iz gore navedene tablice, uz mogućnost zadržavanja postojećih uvjeta gradnje te postojećih udaljenosti od prometnih površina.

T1-2 Hotel „Kaštelet“

- Prvotno ljetnikovac Grubišić, građevina oblika četverokuta oko unutrašnjeg dvorišta, preuređena je u hotel Kaštelet i tom prilikom potpuno izgubila izvorni oblik unutrašnjosti. Svaku promjenu treba odobriti konzervatorska služba. Građevina je preventivno zaštićeno kulturno dobro.

- Ukupna površina zone iznosi cca 2.867 m².
- Maksimalni kapacitet hotela Kaštelet je 60 kreveta.
- Rekonstrukcija postojeće građevine moguća je uz 10%-tno povećanje nadzemne građevinske bruto površine građevine, u kojem slučaju je nužno ishoditi posebne uvjete i suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.
- Zapadno od hotela Kaštelet nalazi se javni park, kojeg je potrebno održavati i uređivati.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u 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.

T1-3 Postojeće građevine

- U sklopu ugostiteljsko-turističke zone nalaze se 3 građevne čestice s postojećim zgradama stambene i ugostiteljsko-turističke namjene, ukupne površine 3.030 m², koje se zadržavaju u prostoru.
- Rekonstrukcija postojećih građevina moguća sukladno odredbama za srednje samostojeće građevine iz članka 10., uz zadržavanje postojećih udaljenosti od prometnih površina.

T1-4 Kongresni centar s garažom

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina
1500 m ²	0.80	3.20	Po1+Po2+(S) ili P+2	13.0	15%

- Moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu - kongresni centar s garažom (bez smještajnih jedinica) i pratećim poslovnim sadržajima.
- Ukupna površina zone iznosi cca 3.750 m².
- Planira se garaža kapaciteta maksimalno 300 GM, od čega je minimalno 100 GM za javne potrebe.
- Građevine je moguće graditi na minimalnoj udaljenost 3 m od ruba građevinske čestice.
- Minimalna udaljenost građevina od **sabirnih i pristupnih prometnica iznosi 3,0 m a od državne ceste prema posebnim propisima. prometnih površina:**
 - o ~~3 m od ruba glavne ceste (od državne ceste prema posebnim propisima) ???~~
 - o ~~3 m od ruba pristupne ulice~~
- Planirane građevine izvesti na način da se uklope u većinom izgrađenu strukturu naselja, poboljšaju lokalne uvjete (zelene površine, zelena fasada, zeleni krov/sunčani kolektori) te zaštite okolne stanovnike od pretjerane buke vozila.
- Krov je moguće urediti kao ravni ili ravni ozelenjeni krov.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u 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.

T1-5 aparthotel 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

- Maksimalni kapacitet iznosi 100 kreveta.
- Građevinu je moguće dograditi na sjevernom dijelu prema prometnici do minimalne udaljenosti 2 m od ruba građevinske čestice.
- 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.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Gradnja više od jedne podrumске etaže omogućava se u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže, s tima da pri tom svijetla visina podrumске etaže može iznositi maksimalno 2,60 m (osim kada se koriste posebni gotovi parking sustavi).

T1-6 Hotel "Laurentum"

- Ukupna površina zone iznosi cca 1.865 m².
- Hotel "Laurentum" maksimalnog je kapaciteta do 100 kreveta.
- Postojeće građevine ugostiteljsko-turističke namjene s pratećim poslovnim sadržajima moguće je rekonstruirati i/ili dograditi uz moguće 10%-tno povećanje nadzemne građevinske bruto površine građevine.
- U slučaju rekonstrukcije i dogradnje građevina omogućava se zadržavanje postojećih udaljenosti od susjednih čestica i prometnica.

T1-7 Hotel "Villa Marija"

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina
700 m ²	0.90	4.00	Po +(S) ili P+4+Pk	18.0	/

- Postojeće građevine ugostiteljsko - turističke namjene, s pratećim poslovnim sadržajima, moguće je rekonstruirati i/ili dograditi.
- Maksimalni kapacitet hotela "Villa Marija" iznosi 100 kreveta.
- Krov je moguće urediti kao ravni i kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u 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.
- Rekonstrukcija postojeće građevine omogućava se prema uvjetima iz gornje tablice, uz moguće zadržavanje postojećih udaljenosti od susjednih čestica i prometnih površina.

T2-1 Turističko naselje "Afrodita"

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina
1000 m ²	0.60	2.00	Po1+Po2 +(S) ili P+2 ili postojeća visina	11.5	20%

- Postojeće građevine turističkog naselja moguće je rekonstruirati te zamjenjivati stare novim građevinama ugostiteljsko-turističke namjene s pratećim sadržajima.
- Ukupna površina zone iznosi cca 19.110 m².
- Maksimalni kapacitet turističkog naselja "Afrodita" iznosi 320 kreveta.
- U slučaju zamjene postojećih građevina novim građevinama omogućava se zadržavanje postojećih udaljenosti od susjednih čestica i prometnica.
- U slučaju gradnje novih građevina minimalna udaljenost građevina od susjednih čestica iznosi 3,0 m.
- Planira se garaža kapaciteta 100 GM, za potrebe zone.
- Minimalna udaljenost građevina od **sabirnih i pristupnih prometnica iznosi 3,0 m a od državne ceste prema posebnim propisima.** ~~prometnih površina:~~
 - ~~o 5 m od ruba glavne ceste (od državne ceste prema posebnim propisima)~~
 - ~~---???~~
 - ~~3 m od ruba pristupne ulice (šetnica ??)~~
- Nove građevine oblikovati na način da respektiraju okolno, većinom izgrađeno, tkivo na način da što manje mijenjaju konfiguraciju terena te da se kaskadnim i hortikulturnim uređenjem uklope u okoliš.
- Krov je moguće urediti kao ravni i kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovog plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u 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.
- Rekonstrukcija postojećih građevina omogućava se prema uvjetima iz gore navedene tablice, uz moguće zadržavanje postojećih udaljenosti od susjednih čestica i prometnih površina.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Javna i društvena namjena

Članak 7.

- (1) Za gradnju građevina u zoni **javne i društvene namjene – D**, prikazanoj u grafičkom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000, primjenjuju se sljedeći uvjeti;

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina
500 m ²	0.40	0.80	Po+P+1	9.00	30%

- Moguće je graditi jednu ili više građevina socijalnih, zdravstvenih, predškolskih i kulturnih sadržaja, koje čine funkcionalnu cjelinu, s pratećim rekreacijskim, ugostiteljskim, poslovnim i sličnim sadržajima, čija površina ne smije preći 50% od ukupne građevinske bruto površine.
- Površina otvorenih igrališta ne uračunava se u kig.
- Površina zone iznosi cca 1 332 m².
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina
 - o 4 m - od ruba sabirnih i pristupnih ulica.
- Udaljenosti građevina od ruba čestice iznosi min. 3 m.
- Krov je moguće urediti kao ravni i kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c., 2.d. i 2.e. u mjerilu 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

- (2) Za gradnju i rekonstrukciju građevina u zoni **javne i društvene namjene D1 – upravne**, prikazanoj u grafičkom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000, primjenjuju se sljedeći uvjeti;

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)
300 m ²	0.70	2.10	Po+P+2	12.00

- Moguće je rekonstruirati postojeću građevinu (zgrada općinske uprave, uprave komunalnog poduzeća i liječničke ordinacije) i **mijenjati namjenu prostora** ostalim kompatibilnim javnim sadržajima.
- Površina zone iznosi 596 m².
- U slučaju rekonstrukcije, dogradnje ili nove gradnje građevina omogućava se zadržavanje postojećih udaljenosti od susjednih čestica i prometnica.
- Krov je moguće urediti kao ravni i kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c., 2.d. i 2.e. u mjerilu 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

- (3) Za gradnju i rekonstrukciju građevina u zoni **javne i društvene namjene D4 - predškolske i D5 - školske namjene**, prikazanoj u grafičkom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000, primjenjuju se sljedeći uvjeti;

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)
800 m ²	0.70	2.80	Po+P+3	14.20

- Moguće je rekonstruirati postojeću građevinu (zgrada osnovne škole sa dječjim vrtićem) te graditi jednu ili više građevina predškolskih, školskih i kulturnih sadržaja, koje čine funkcionalnu cjelinu, zajedno sa sadržajima športa i rekreacije (školska športska dvorana).
- Površina zone iznosi 4 327 m².
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina:
 - o 5 m - od ruba glavne ceste (1 m za športsku dvoranu - uz suglasnost nadležne institucije),
 - o 4 m - od ruba sabirne i kolno-pješačke ulice (1 m za športsku dvoranu).
- Udaljenosti građevine za rekonstrukciju postojećih građevina - 1 m od ruba čestice i javne pješačke površine.
- Udaljenosti građevina za novu gradnju - 3 m od ruba čestice i javne pješačke površine.
- Određuje se obveza uređenja javne pješačke veze (s jugoistočne strane škole) - od planiranog pothodnika (ispod JTC) na sjeveroistoku do postojeće sabirne ulice na jugozapadu, minimalne širine 2 m.
- Građevine planirati da se posebna pozornost posveti uređenju otvorenih i zelenih površina za rekreaciju i slobodno vrijeme učenika.
- Krov je moguće urediti kao ravni i kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c., 2.d. i 2.e. u mjerilu 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

- (4) Za gradnju i rekonstrukciju građevina u zoni **javne i društvene namjene D7 - kulturne i D8 – vjerske namjene**, prikazanoj u grafičkom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000, te označenoj kao zona 'B - Kulturni centar' u grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“, primjenjuju se sljedeći uvjeti;

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)
200 m ²	0.60	1.80	Po+P+2	12.00

- Moguće je rekonstruirati postojeću građevinu (zgrada uljarske zadruge - ljetnikovac Ivanišević) te graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, vjerskih i kulturnih sadržaja, sa otvorenim javnim površinama (trgom, otvorenim gledalištem i sl.) te javnim zelenim površinama.
- Na prostoru ljetnikovca Ivanišević (uljarske zadruge) planira se uređenje postojeće građevine kao kulturnog sadržaja (muzeja), a sjeveroistočno od građevine na prostoru nekadašnjeg perivoja uređenje trga s crkvom te javnim zelenim površinama.
- Građevina ljetnikovca Ivanišević – uljarske zadruge je zaštićena rješenjem Ministarstva kulture te se zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru mogu poduzeti uz

prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela. Za navedeno kulturno dobro potrebno je izraditi konzervatorski elaborat, u sklopu kojeg će se definirati konzervatorski uvjeti za sanaciju i rekonstrukciju kulturnog dobra.

- Površina zone iznosi cca 1 240 m².
- Za realizaciju zone B-Kulturni centar (obuhvat prikazan na kartografskom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“), namjene D7 i D8, obavezno je provođenje javnog arhitektonsko - urbanističkog natječaja za odabir idejnog rješenja za gradnju građevina i uređenje prostora (javne i zelene površine, komunalna oprema i infrastruktura), koji provodi Općina Tučepi.
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina za novu gradnju iznosi 5,0 m
~~o 5 m od ruba glavne ceste~~
- U slučaju rekonstrukcije i dogradnje građevine omogućava se zadržavanje postojećih udaljenosti od susjednih čestica i prometnice.
- Minimalna udaljenost građevina iznosi 3 m od ruba čestice
- Građevine planirati tako da se posebna pozornost posveti uređenju otvorenih javnih, zelenih i parkovnih površina.
- Krov je moguće urediti kao ravni i kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c., 2.d. i 2.e. u mjerilu 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

- (5) U sklopu zone javne i društvene namjene - D8, površine cca 484 m², nalazi se crkva Male Gospe. Sjeveroistočno od predmetne zone nalazi se srednjovjekovno groblje. Građevina crkve Male Gospe zaštićena je rješenjem Ministarstva kulture te se zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru mogu poduzeti uz prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

Športska i rekreacijska namjena

Članak 8.

- (1) Za gradnju građevina u zonama **športske i rekreacijske namjene R1, R2**, prikazanim u grafičkom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“, te zoni **D i E** - Športski centar, prikazanoj u grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000, primjenjuju se sljedeći uvjeti;

Zona	Ukupna površina zone	Namjena	Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina zone(%)
D	15950 m ²	R1, R2	800 m² 1000 m ²	0,30 0,12	0,60 0,20	Po+(S) ili P+1	9,1 9,2 8,0	20% 40%
E	4600 m ²		800 m ²	0,20	0,20	P	4,0	40%

- ~~U sklopu namjene R1 moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu za šport (višedijelnu športsku dvoranu) s pratećim ugostiteljskim, poslovnim, javnim i društvenim, specijaliziranim trgovačkim i sličnim sadržajima. Uređenje otvorenih igrališta za sve vrste športova (nogometnih igrališta, teniskog centra, rukometnih, košarkaških i drugih sportskih igrališta s gledalištima), moguće je s pratećim sadržajima; klupskim prostorima, tribinama, svlačionicama, infrastrukturnim i uređenim zelenim površinama, parkiralištima. Također moguće je uređenje otvorenih površina za rekreaciju u zelenilu (trim staze, manja igrališta, odmorišta, itd.).~~

- (2) U sklopu zone R1, R2, oznake D, moguće je graditi jednu ili više građevina športske namjene koje čine funkcionalnu cjelinu, s pratećim ugostiteljskim, javnim i društvenim sadržajima.

Maksimalna tlocrtna površina građevine je 150 m².

Maksimalna (bruto) ukupna građevna površina nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici iznosi 250 m².

Maksimalna (bruto) ukupna građevna površina nadzemnih etaža svih građevina u zoni R1 iznosi 1000 m².

Maksimalna (bruto) ukupna građevna površina nadzemnih etaža svih pratećih sadržaja u zoni R1 iznosi 300 m².

- Za zonu **D** - Športski centar (obuhvat prikazan na kartografskom prikazu 4.0 „Način i uvjet gradnje“), namjene R1 i R2, obavezno je provođenje javnog arhitektonsko - urbanističkog natječaja za odabir idejnog rješenja za gradnju građevina i uređenje prostora (javne i zelene površine, komunalna oprema i infrastruktura), koji provodi Općina Tučepi.
- Površina zone iznosi cca 15 950 m².
- Površina otvorenih igrališta ne računa se u kig.
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina **i granica građevne čestice iznosi 8,0 m**
~~o 8 m od ruba glavnih cesta,~~
- Minimalna udaljenost građevina iznosi 5 m od ruba čestice i javne pješačke površine.
- Građevine i otvorene športske terene oblikovati na način da se uklope u konfiguraciju terena te da se kaskadnim i hortikulturnim uređenjem uklope u neizgrađeni prirodni okoliš. Obavezni projekt hortikulturnog uređenja zelenih površina.
- Krov je moguće urediti kao ravni ili ozelenjeni ravni krov.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c., 2.d. i 2.e. u mjerilu 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

- (3) U sklopu zone R1, R2, oznake E, moguće je graditi jednu ili više građevina športske namjene koje čine funkcionalnu cjelinu, s pratećim ugostiteljskim, javnim i društvenim sadržajima.

Maksimalna tlocrtna površina građevine je 100 m².

Maksimalna (bruto) ukupna građevna površina nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici iznosi 200 m².

Maksimalna (bruto) ukupna građevna površina nadzemnih etaža svih građevina u zoni R1 iznosi 500 m².

Maksimalna (bruto) ukupna građevna površina nadzemnih etaža svih pratećih sadržaja u zoni R1 iznosi 200 m².

- Za zonu **G E** - (obuhvat prikazan na kartografskom prikazu 4.0 „*Način i uvjeti gradnje*“), namjene R1 i R2, obavezno je provođenje javnog arhitektonsko - urbanističkog natječaja za odabir idejnog rješenja za gradnju građevina i uređenje prostora (javne i zelene površine, komunalna oprema i infrastruktura), koji provodi Općina Tučepi.
- Površina zone iznosi cca 4.600m².
- Površina otvorenih igrališta ne uračunava se u kig.
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina i granice građevne čestice iznosi 8,0 m.
- Minimalna udaljenost građevina iznosi 5 m od ruba čestice i javne pješačke površine.
- Građevine i otvorene športske terene oblikovati na način da se uklope u konfiguraciju terena te da se kaskadnim i hortikulturnim uređenjem uklope u neizgrađeni prirodni okoliš. Obavezni projekt hortikulturnog uređenja zelenih površina.
- Krov je moguće urediti kao ravni ili ozelenjeni ravni krov.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c., 2.d. i 2.e. u mjerilu 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

(4) **R-3 Kupalište**

- U zoni namjene R3 predviđeno je uređenje, održavanje i dohrana prirodnih plaža, uređenje zaštitnih pera, opremanje plažnim sadržajima, uređenje sanitarnih čvorova, tuševa, garderoba, spremišta za plažne rekvizite, rampa za pristup invalida i sl.

Ostale Površine

~~(1) Groblje~~

~~Članak 8.a.~~

~~Groblje je smješteno sjeverno od državne ceste D-8 uz crkvu Male Gospe na Kraju.~~

~~U sklopu groblja nalazi se površina planirana za gradnju nove mrtvačnice. U sklopu groblja planirane su parkovne i zelene površine, glavne i pristupne pješačke površine, grobna polja, redovi i grobna mjesta, koji su detaljno prikazani u grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“. Prikazani su i ulazi u groblje te zelenilo u potezu.~~

~~polje 1. 67 mjesta~~

~~polje 2. 13 mjesta~~

~~polje 3. 134 mjesta~~

~~polje 4. 103 mjesta~~

~~polje 5. 62 mjesta~~

~~polje 6. 73 mjesta~~

~~Ukupno: 452 mjesta~~

~~Oblikovanje mrtvačnice;~~

~~Streha planirane zgrade mrtvačnice ne smije nadvisiti zaštićeno kulturno dobro – Crkvu Male Gospe (Z 5095). Maksimalna visina mrtvačnice iznosi 4,0 m. Udaljenost građevine prikazana je u grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“. Novu gradnju materijalima i oblikovanjem potrebno je uskladiti s kulturnim dobrom. Nakon gradnje planirane zgrade mrtvačnice potrebno je ukloniti postojeću mrtvačnicu. Projekt izgradnje nove mrtvačnice potrebno je dostaviti na posebne uvjete i suglasnost nadležnom konzervatorskom odjelu.~~

~~Promet u mirovanju;~~

~~Za potrebe parkiranja vozila planira se otvoreno parkiralište te podzemna garaža. Minimalni kapacitet otvorenog parkirališta iznosi 10 PM.~~

~~Točan i detaljan oblik, broj grobnih mjesta te izgled i opremanje ukopnih mjesta odredit će se nastavnom projektnom dokumentacijom.~~

~~Gradnja mrtvačnice te novih grobnih mjesta planirana je u zaštićenom području, gdje se pretpostavlja postojanje srednjovjekovnog groblja, pa je prije početka bilo kakvih radova ili zahvata u prostoru potrebno obaviti zaštitna arheološka istraživanja, rezultati kojih će odrediti uvjete nadležnog tijela.~~

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 9.

- (1) U sklopu opisa gradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina određuju se uvjeti i načini gradnje za sljedeće namjene;
- ~~pretežito~~ stanovanje,
 - stanovanje u zelenilu,
 - mješovita - pretežito stambena i
 - mješovita - pretežito poslovna.
- (2) Urbanističkim su planom uređenja, sukladno postojećoj izgradnji i uređenosti područja te planiranim uvjetima i oblicima korištenja, uređivanja i zaštite prostora, utvrđena sljedeća područja naselja Tučepi:
- konsolidirano područje - područje južno i dijelom sjeverno od Jadranske magistrale, pretežito izgrađeno, koje podliježe sanaciji ili urbanoj obnovi (regeneraciji),
 - nekonsolidirano područje - područje poviše Jadranske turističke ceste, pretežito neizgrađeno, gdje je potrebna osnovna prometna regulacija, definiranje urbane matrice i mreže javnih prostora.

Detalniji opis uvjeta i načina gradnje određen je po zonama - način gradnje - urbana pravila za konsolidirana i nekonsolidirana područja, koja su prikazana u grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000.

- (3) Uz osnovnu građevinu moguće je graditi i pomoćne građevine (garaže, spremišta, ljetne kuhinje, nadstrešnice, bazene i sl.), koje funkcionalno služe osnovnoj građevini i zajedno predstavljaju jednu funkcionalnu cjelinu. Pomoćne građevine se grade prema uvjetima za pojedine zone, uz maksimalni broj etaža - prizemlje, odnosno maksimalne visine 4,0 m.
- (4) ~~Jednobitelske~~ Niske stambene građevine su građevine sa maksimalno 2–3 stambene jedinice.
~~Višebitelske~~ Srednje stambene građevine su građevine sa maksimalno 4–5 stambenih jedinica.
- (5) Načinima i uvjetima gradnje određena su dva osnovna tipa izgradnje;
- Samostojeća građevina je građevina koje sa svih strana ima neizgrađeni prostor. Uz samostojeću građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina.
 - Dvojna građevina je građevina kojoj se jedna strana nalazi na granici susjedne građevne čestice na način da zajedno s susjednom građevinom čini cjelinu, dok na preostale tri strane ima neizgrađeni prostor. Uz građevinu na vlastitoj čestici može biti prislonjena pomoćna građevina.
- (6) Odredbama su dati uvjeti za novu gradnju, interpolaciju, rekonstrukciju postojećih građevina. U zoni 1 - Izgrađeni dio naselja - svaka nova gradnja se smatra interpolacijom. U zoni 2 - Pretežito izgrađeni dio naselja - interpoliranom građevinom smatra se nova građevina kod koje se na minimalno dvije susjedne čestice nalaze postojeće građevine.
- (7) Ishođenju akata za novu gradnju u konsolidiranom i nekonsolidiranom području treba prethoditi izgradnja prometne i ostale infrastrukture sa spojem na postojeću mrežu.
- (8) Visina potpornih zidova ne smije prijeći 2.0 m a viši potporni zidovi se uređuju kao kaskadni, maksimalne visine kaskade 1.5 m, smaknute minimalno 1.0 m, te ozelenjene visokim i niskim zelenilom. Ukoliko građevna čestica graniči sa zemljišnim pojasom državne ceste (nasip, usjek), moguće je graditi potporne zidove više od propisanih uz suglasnost nadležne institucije.

- (9) Granica gradivog dijela za gradnju građevina u nekonsolidiranim područjima (zone 3. i 4.) prikazana je u grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000.
- (10) U slučaju kad se od građevne čestice odvoji dio za gradnju javne prometne površine (do 20%), tada se koeficijenti izgrađenosti i koeficijenti iskorištenosti računaju prema izvornoj veličini čestice.
- (11) Tlocrtna površina pod građevinom predstavlja vertikalnu projekciju svih otvorenih, zatvorenih i natkrivenih nadzemnih dijelova građevine.
- (12) Za gradnju novih ili rekonstrukciju postojećih građevina obvezna je istovremena ili prethodna realizacija pripadajućih objekata prometne i komunalne infrastrukture, posebno sustava oborinske i fekalne odvodnje, radi osiguranja propisane zaštite tla, voda i mora, a sve u skladu s ovim odredbama i zahtjevima javnopravnih tijela. Ukoliko planirana ulica nije izgrađena, a treba osigurati pristup do građevne čestice, na toj građevnoj čestici nije dopuštena gradnja nove stambene ili stambeno-poslovne građevine do osiguranja prometne površine za pristup čestici. Ukoliko je pristup građevnoj čestici moguće ostvariti isključivo preko zaštitnih zelenih i pejzažnih površina, isto je moguće ostvariti sukladno propisanim uvjetima za gradnju pristupnih prometnica te sukladno posebnim uvjetima nadležnog tijela.
- (13) Kolni i pješački ulaz građevnoj čestici za gradnju novih građevina može zauzeti najviše 6,0 m širine fronte čestice prema javno-prometnoj površini.
- (14) Na cijelom području naselja Tučepi nije dopuštena gradnja dvojnih građevina i građevina u nizu.

Konsolidirano područje - 1 Izgrađeni dio naselja

Članak 10.

- 1) Za gradnju građevina unutar zona mješovite namjene pretežno poslovne - M2, prikazanih u grafičkom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000, a u sklopu zone 1 - „Izgrađeni dio naselja“, prikazane u grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000, primjenjuju se sljedeći uvjeti;

Minimalna veličina 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 200-250 m ²	0,50	1,50 1,40	Po+(S) ili P+2 ili Po+(S) ili P+1+Pk Po+S+2 ili Po+P+2 ili Po+S+1+Pk ili Po+P+1+Pk	10,0	20%
Dvojne građevine- 150m² — samo postojeće	0,60	1,80 1,60	Po+(S) ili P+2 ili Po+(S) ili P+1+Pk Po+S+2 ili Po+P+2 ili Po+S+1+Pk ili Po+P+1+Pk	10,0	10% 15%

Srednje građevine Samostojeće građevine 300 m ²	0,40	1,60 1,50	Po+(S) ili P+3 ili Po+(S) ili P+2+Pk Po+S+3 ili Po+P+3 ili Po+S+2+Pk ili Po+P+2+Pk	12,20	25%
Dvojne građevine 250 m² – samo postojeće	0,50	2,00 1,80	Po+(S) ili P+3 ili Po+(S) ili P+2+Pk Po+S+3 ili Po+P+3 ili Po+S+2+Pk ili Po+P+2+Pk	12,20	15%

- Moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, stambene, stambeno-poslovne i poslovne namjene, sukladno članku 4. ovih odredbi.
- U ovoj zoni svaka nova gradnja smatra se interpolacijom.
- Minimalna udaljenost interpolirane građevine od granice građevinske čestice i javne pješačke površine te javne pješačke površine - obalne šetnice iznosi ~~1~~ **2,0 m**, a minimalna udaljenost od ruba prometne površine iznosi ~~2~~ **3,0 m**. **Ista udaljenost primjenjuje se i za gradnju pomoćnih građevina.**
- Maksimalna tlocrtna površina pod novom **osnovnom** građevinom iznosi ~~300~~ **200 m²** za niske i ~~350~~ **250 m²** za srednje građevine.
- **Maksimalna bruto građevna površina nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici iznosi 400 m² za niske građevine i 600 m² za srednje građevine.**
- **Građevne čestice postojećih građevine ne mogu se smanjivati ni cijepati.**
- ~~Ukoliko je udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice manja od 1m na toj strani nije moguće uređenje otvora~~
- Krov je moguće urediti kao ravni ili kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Čvrsta ograda se dopušta do visine od 1.2 m na ravnom te 1.5 m na kosom terenu.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana. Gradnja više od jedne podrumске etaže se omogućava u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže i u tom slučaju svijetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,60 m (osim kada se koriste posebni gotovi parking sustavi).
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u 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.
- Svaka interpolirana građevna čestica mora imati osiguran pristupni put širok min. 3,0 m. Ukoliko se zbog konfiguracije terena ili drugih razloga ne može omogućiti kolni pristup građevnoj čestici, obvezno je uređenje pješačkog pristupa minimalne širine 1,5 m, uz prethodno osiguranje parkiranja prema člancima 17. i **18. ovih odredbi.**
- Za rekonstrukciju postojećih građevina primjenjuju se gore navedene odredbe, a ukoliko se radi o građevinskoj čestici čija je veličina manja ili je izgrađenost i katnost veća od propisane, u tom se slučaju zadržava postojeća veličina čestice, postojeća izgrađenost i postojeći broj etaža ~~građevine~~.
- Kod rekonstrukcije postojećih građevina može se zadržati postojeća udaljenost od javne prometne površine te ruba čestice. **Ukoliko odredbe omogućavaju dogradnju postojeće građevine koja je udaljena manje od 1,0 m od međe, tada na nadograđenom dijelu prema toj međi nije dopušteno postavljati otvore.**
- Potpuno ukopani podrum - garaža za smještaj vozila, ne obračunava se u kig i kis.
- Interpolacija ~~i/ili rekonstrukcija~~ građevina u prvom redu uz obalnu šetnicu izvodi se uz obvezno nestambeno prizemlje, a omogućava se prema sljedećim

uvjetima: minimalna veličina čestice 150 m², maksimalni kig ~~0,70~~ 0,60, maksimalni kis ~~2,80~~ 2,50, maksimalni broj etaža ~~Po+(S) ili Pr+3~~ Po+S+3 ili P0+P+3, najveća visina ~~13,0~~ 12,2 m te minimalna ozelenjena površina čestice ~~10~~20%. Vrata na početku rampe za spuštanje vozila u podzemnu etažu garaže i dizalo na nivou prizemlja za spuštanje vozila u podzemnu etažu se ne računa kao garaža na fronti šetnice.

Konsolidirano područje - 2 Pretežito izgrađeni dio naselja

Članak 11.

- 1) Za gradnju građevina unutar zona mješovite namjene pretežno stambene - M1, prikazanih u grafičkom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000, a u sklopu zone 2 - „Pretežito izgrađeni dio naselja“, prikazane u grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000, primjenjuju se sljedeći uvjeti;

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 m² 250 m ²	0,40	1,20	Po+(S) ili P+2 ili Po+(S) ili P+1+Pk Po+S+2 ili Po+P+2 ili Po+S+1+Pk ili Po+P+1+Pk	10,0	25%
Dvojne građevine 150 m ² – samo postojeće	0,50	1,50 1,40	Po+(S) ili P+2 ili Po+(S) ili P+1+Pk Po+S+2 ili Po+P+2 ili Po+S+1+Pk ili Po+P+1+Pk	10,0	20%
Srednje građevine					
Samostojeće građevine 300 m ²	0,40	1,60 1,5	Po+(S) ili P+3 ili Po+(S) ili P+2+Pk Po+S+3 ili Po+P+3 ili Po+S+2+Pk ili Po+P+2+Pk	12,20	25%
Dvojne građevine 250 m ² – samo postojeće	0,50	2,00 1,80	Po+(S) ili P+3 ili Po+(S) ili P+2+Pk Po+S+3 ili Po+P+3 ili Po+S+2+Pk ili Po+P+2+Pk	12,20	15% 20%

- Moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, stambene ili stambeno-poslovne namjene, sukladno članku 4. ovih odredbi.
- Minimalna udaljenost nove građevine od granice građevinske čestice i javne pješačke površine te javne pješačke površine - obalne šetnice iznosi 2 m, a minimalna udaljenost od ruba prometne površine iznosi 3 m. Navedena udaljenost se primjenjuje i za gradnju pomoćnih građevina.
- Minimalna udaljenost interpolirane građevine od granice susjedne građevine

čestice i od ruba prometne površine ne može biti manja od udaljenosti na kojoj je izgrađena susjedna građevina. Interpoliranom građevinom se smatra nova građevina između minimalno dvije postojeće građevine.

- Maksimalna tlocrtna površina pod novom **osnovnom** građevinom iznosi ~~300~~ **200** m² za niske i ~~350~~ **250** m² za srednje građevine.
- **Maksimalna bruto građevna površina nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici iznosi 400 m² za niske građevine i 600 m² za srednje građevine.**
- **Građevne čestice postojećih građevina ne mogu se smanjivati ni cijepati.**
- Ukoliko je udaljenost **postojeće** građevine od granice susjedne građevne čestice manja od 1 m, na toj strani nije moguće uređenje otvora.
- Krov je moguće urediti kao ravni ili kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Čvrsta ograda se dopušta do visine od 1.2 m na ravnom te 1.5 m na kosom terenu.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana. Gradnja više od jedne podrumске etaže omogućava se 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 kada se koriste posebni gotovi parking sustavi).
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u 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.
- Svaka interpolirana građevna čestica mora imati osiguran pristupni put širok min. 3,0 m. Ukoliko se zbog konfiguracije terena ili drugih razloga ne može omogućiti kolni pristup građevnoj čestici, obvezno je uređenje pješačkog pristupa min. širine 1,5 m, uz prethodno osiguranje parkiranja prema člancima 17. i 18. ovih odredbi.
- Za rekonstrukciju postojećih građevina primjenjuju se gore navedene odredbe, a ukoliko se radi o građevinskoj čestici čija je veličina manja ili je izgrađenost i katnost veća od propisane, zadržava se postojeća veličina čestice, postojeća izgrađenost te postojeći broj etaža građevine.
- Kod rekonstrukcije postojećih građevina može se zadržati postojeća udaljenost od javne prometne površine te ruba čestice. **Ukoliko odredbe omogućavaju dogradnju postojeće građevine koja je udaljena manje od 1,0 m od međe, tada na nadograđenom dijelu prema toj međi nije dopušteno postavljati otvore.**
- Potpuno ukopani podrum - garaža za smještaj vozila, ne obračunava se u kig i kis.

A - Novi centar

Namjena	Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti - kig (zone)	Maksimalni koeficijent iskorištenosti - kis (zone)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina čestice (%)
M2	500 m ²	0,60 0,50	1,80 1,40	Po1+Po2+Po3+(S) ili P+3 Po+S+2 ili Po+P+2	14,0 12,2	20%

Članak 12.

1) Za gradnju i rekonstrukciju građevina unutar zone **mješovite namjene M2 – pretežito poslovne**, prikazane u grafičkom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000, te označene kao „A - Novi centar“ u grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“, primjenjuju se sljedeći uvjeti;

Površina zone, koja se nalazi sjeverno od centra naselja Tučepi (iznad D8), iznosi 5.350 m². U sklopu obuhvata nalaze se postojeće građevine; mjesna crkva i župna kuća s garažom. Sjeverozapadni dio prostora je većinom izgrađen. Planirani pješački pristup je s jugozapada, a kolni sa sjeverozapada. Određuju se sljedeći uvjeti za novu gradnju te rekonstrukciju postojećih građevina:

- Moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, stambeno - poslovne i poslovne građevine, sukladno članku 4. ovih odredbi. Planira se garaža kapaciteta 200 GM, od čega je minimalno 100 GM za javne potrebe.
- Za realizaciju zone „A - Novi centar“ (obuhvat prikazan na kartografskom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“), mješovite namjene (M2), obavezno je provođenje javnog arhitektonsko - urbanističkog natječaja za odabir idejnog rješenja za gradnju građevina i uređenje prostora (javne i zelene površine, komunalna oprema i infrastruktura), koji provodi Općina Tučepi.
- Zona dominantno pješačkog karaktera, s obaveznim nestambenim prizemljima Građevina.
- ~~- Građevine je moguće izgraditi do granice građevinske čestice, ako je rub čestice javna pješačka površina ili do ruba susjedne čestice ako na toj strani nema otvora.~~
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina:
 - o 5 m - od ruba glavnih cesta i sabirnih ulica.
- Površine zone koje nisu pod građevinama urediti kao otvorene javne pješačke i parkovne površine, sa trgovima, odmorištima i uređenim zelenilom.
- Krov je moguće urediti kao ravni i kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Moguće uklanjanje, prenamjena ili zadržavanje postojećih građevina prema uvjetima iz gore navedenih odredbi.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u 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.

Nekonsolidirano područje - 3 Neizgrađeni dio naselja

Članak 13.

- 1) Za gradnju građevina unutar zona mješovite namjene (M1) ili stambene namjene (S1), prikazanih u grafičkom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000, a u sklopu zone 3 - „Neizgrađeni dio naselja“, prikazane u grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000, primjenjuju se sljedeći uvjeti;

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 400 – 800 m ²	0.30	0.90	Po+(S) ili P+1+Pk Po+S+1+Pk ili Po+P+1+Pk	8.0	40%
Dvojne građevine 300 – 600 m²	0.30	0.90	Po+(S) ili P+1+Pk	8.0	40%
Srednje građevine Samostojeće građevine 600 – 1000 m ²	0.30	0.90	Po+(S) ili P+2	10.0	40%
Dvojne građevine 500 – 1000 m²	0.30	0.90	Po+(S) ili P+2	10.0	40%

- Moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, stambene ili stambeno-poslovne namjene, sukladno članku 4. ovih odredbi.
- Niske i srednje građevine mogu se graditi na udaljenosti od najmanje 3,0 m od susjedne čestice i javne pješačke površine.
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina;
 - o min. udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.
- Maksimalna tlocrtna površina pod **osnovnom** građevinom iznosi **250 150 m² za niske i 180 m² za srednje građevine.**
- **Maksimalna bruto građevna površina nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici iznosi 400 m² za niske građevine i 500 m² za srednje građevine.**
- **Građevne čestice postojećih građevine ne mogu se smanjivati niti cijepati.**
- Krov je moguće urediti kao ravni ili kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Građevine oblikovati na način da se uklope u prirodnu konfiguraciju terena te da se kaskadnim i hortikulturnim uređenjem uklope u prirodni okoliš.
- Čvrsta ograda se dopušta do visine od 1.2 m na ravnom te 1.5 m na kosom terenu.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u 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.
- Potpuno ukopani podrum - garaža za smještaj vozila - ne obračunava se u kig i kis.
- Kod rekonstrukcije postojećih građevina može se zadržati postojeća udaljenost od javne prometne površine te od ruba čestice

Nekonsolidirano područje - 4 Stanovanje u zelenilu

Članak 14.

- 1) Za gradnju građevina unutar zona mješovite namjene (M1) ili stambene namjene (S1), prikazanih u grafičkom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000, a u sklopu zone 4 - „Stanovanje u zelenilu“, prikazane u grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000, primjenjuju se sljedeći uvjeti;

Veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina % (poljoprivredna %)
Niske građevine					
Samostojeće građevine	0.20	0.40	Po+(S) ili P+1	8.0	65%
500 – 1000 m ²			Po+S+1 ili Po+P+1		
Stanovanje u zelenilu	0.15	0.30	Po+(S) ili P+1	8.0	75%
Minimalno: 1000 m²					

- Moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, stambene namjene, sukladno članku 4. ovih odredbi.
- Građevine se mogu graditi na udaljenosti od najmanje 3,0 m od susjedne čestice i javne pješačke površine.
- Minimalna udaljenost o građevina od prometnih površina:
 - o min. udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.
- Maksimalna tlocrtna površina pod **osnovnom** građevinom iznosi ~~200~~ **150 m²**.
- Za gradnju na česticama obavezno je ozelenjivanje, uz uvjete prema gore navedenoj tablici.
- Ograda se dopušta od prozračnog materijala, visine do 1.5 m, ili od visokog zelenila.
- Krov je moguće urediti kao ravni ili ozelenjeni krov.
- Građevine oblikovati na način da se uklope u prirodnu konfiguraciju terena te da se kaskadnim i hortikulturnim uređenjem uklope u prirodni okoliš.
- Pravokutni oblici građevina - omjer stranica od 1:1 do 1:4, uz uvjet da duža stranica građevine prati izohipse.
- Potpuno ukopani podrum - garaža za smještaj vozila - ne obračunava se u kig i kis.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu izvodi se u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u 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.
- Kod rekonstrukcije postojećih građevina može se zadržati postojeća udaljenost od javne prometne površine te ruba čestice.
- U najvećoj mogućoj mjeri potrebno je voditi računa o zaštiti, korištenju i podizanju postojećih višegodišnjih nasada, pretežito maslina.

Članak 15.

Tablica 2. Iskaz površina zona po urbanim pravilima za URBANISTIČKI PLAN
UREĐENJA NASELJA TUČEPI sjeverno i južno od D8

oznaka prostorne jedinice	NAČIN GRADNJE - URBANA PRAVILA	površine (m2) cca
1	IZGRAĐENI DIO NASELJA	107 036
2	PRETEŽITO IZGRAĐENI DIO NASELJA	208 278 211 718
„A“	A – Novi Centar	5 350
„B“	B – Kulturni Centar	1 243
„C“	C – Športski Centar Groblje s mrtvačnicom	15 950 5 400
„D“	D – Športski Centar	15 950
„E“	E – Športski Centar	4 600
/	HOTELI ALGA, KAŠTELET, LAURENTUM I VILLA MARIJA, POSTOJEĆE GRAĐEVINE, APARTHOTEL FLORA, KONGRESNI CENTAR I TURISTIČKO NASELJE AFRODITA	44 586
3	NEIZGRAĐENI DIO NASELJA	157 295 154 089
4	STANOVANJE U ZELENILU	156 332 145 016
	UKUPNO:	669 238 694 938 m2

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 16.

- (1) Urbanističkim planom su određeni infrastrukturni objekti i uređaji, koji su prikazani u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikazi broj 2.a do 2.e.
- (2) U ulici je obvezno osigurati međusobno usklađeno vođenje ostale infrastrukture (voda, odvodnja, TK kanalizacija i energetska kabel).

5.1 Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 17.

- (1) Prometna i ulična mreža planiranog područja sastoji se od glavne (državne) ceste –magistrale, ~~glavnih cesta~~, sabirnih ulica, pristupnih cesta i kolno - pješačkih ulica. Sa glavnih cesta, sabirnih ulica, pristupnih cesta i kolno-pješačkih ulica osigurani su kolni i pješački pristupi planiranim sadržajima u obuhvatu Urbanističkog plana. Planirana prometna mreža prikazana je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2a. „Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:2.000.
- (2) Koncept planirane prometne mreže za UPU naselja Tučepi sastoji se od 2 zone: zona pretežito pješačkog karaktera - južno od državne ceste D8 (magistrale) te zona s osnovnom kolnom i pješačkom mrežom sjeverno od državne ceste D8 (magistrale).
- (3) Na obalnom je dijelu uređena ~~obalna~~ šetnica, prosječne širine cca 5 m, a planira se njeno produljenje ~~prema jugoistoku~~ (minimalne širine 4.0 m).
- (4) Pristup česticama u zoni pretežito pješačkog karaktera (zona 1 prema kartografskom prikazu broj 4.0 u mjerilu 1:2.000), južno od državne ceste D8 (magistrale), omogućen je sa glavne, sabirne i kolno-pješačkih cesta (prema kartografskom prikazu broj 2.a u mjerilu 1:2.000). U slučaju kada to nije moguće, osiguran je (strogo kontrolirani pristup samo za stanare i korisnike) pristup s pješačkih ulica i obalne šetnice min. širine 3 m te iznimno, ako uvjeti ne dozvoljavaju, preko pješačkog pristupa širine 1.5 m (maksimalne duljine 50 m).
Za ostale zone (2, 3, i 4 prema kartografskom prikazu broj 4.0 u mjerilu 1:2.000) minimalna širina pristupa na javnu prometnu površinu je 3 m.
- (5) U grafičkom prikazu prometa (kartografski prikaz broj 2.a u mjerilu 1:2.000) date su orijentacijske kote nivelete križanja a koje će se točno utvrditi u tehničkoj dokumentaciji određene dionice ceste ili ulice a prilagođeno točnim podacima o terenu i planiranoj infrastrukturi.
- (6) U profilu ulice je obvezno osigurati međusobno usklađeno vođenje ostale infrastrukture (voda, odvodnja, TK kanalizacija i energetska kabel).

(7) Glavna cesta - magistrala

Poprečni presjek kolnika glavne ceste (magistrale) minimalne je širine 7,00 (7.25) m, odnosno ukupno ceste: 1.5 (2.0) + ~~3.50(3.65)~~ + ~~3.50(3.65)~~ **3,0 + 3,0** + 1.5 (2.5) m. Minimalna širina

pločnika je 1.5 m (**izuzetak zbog terenskih uvjeta uz suglasnost HC-a**), obostrano uz glavnu cestu. Uzduž glavne ceste moguća je sadnja drvoreda.

(8) — Glavne ceste

~~Poprečni presjek kolnika glavnih cesta planiran je minimalne širine 6,0m (7.0m) odnosno ukupno ceste; 2.0 (do 4.0) + 3.0(3.50) + 3.0(3.50) + 1.5 m. Minimalna širina pločnika je 1.5 m jednostrano uz glavnu cestu. Uzduž glavne ceste moguća je sadnja drvoreda.~~

(9) Sabirne ulice

Poprečni presjek sabirnih ulica planiran je minimalne širine 1.5 + 2.75 + 2.75 m. Minimalna širina pločnika u nekonsolidiranom području je 1.5 m, jednostrano uz sabirne ulice.

Minimalna širina pločnika u konsolidiranom području je 1.2 m, **jednostrano.**

(10) Pristupne ulice

Poprečni presjek kolnika pristupnih ulica planiran je minimalne širine 3,5 m za jednosmjerne i ~~5,5~~ **5,0** m za dvosmjerne ulice. Minimalna širina pločnika je 1.2 m, jednostrano.

(11) Kolno-pješačke ulice

Poprečni presjek kolnika kolno-pješačkih ulica planiran je minimalne širine 3,0 m.

(12) Projektom dokumentacijom nogostup je moguće planirati na bilo kojoj strani prometnice, a ne isključivo na onoj na kojoj je isti ucrtan u grafičkom prikazu br. 2a. „Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:2.000.

(13) Do realizacije prometnica predviđenih ovim planom, moguće je izdavanje akata za gradnju, odnosno formiranje građevinskih čestica, ukoliko su iste uređene (imaju ostvaren – izveden pristup parceli u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju) ali uz zaštitu i očuvanje koridora prometnica predviđenih ovim planom.

(14) U grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000 prikazan je mogući način priključenja na javnu prometnu i komunalnu mrežu, na način da je označena razina prometnice s koje je moguće izvršiti priključak građevne čestice na javnu prometnu i komunalnu mrežu. Za glavne ceste obavezno je izvođenje zajedničkog priključka, dok se za sabirne, pristupne i kolno - pješačke ulice određuje mogućnost zajedničkog i/ili pojedinačnog pristupa česticama.

(15) U nekonsolidiranim je područjima (zone 3. i 4.) zbog konfiguracije terena moguća korekcija trasa i uređenje zemljišnog pojasa prometnice s usjecima, nasipima i potpornim zidovima, u koridoru od maksimalno 5 m sa svake strane planirane trase prometnice. Planirane trase prometnica prikazane su u grafičkom prikazu 2a. „Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:2000.

(16) U postupku ishođenja građevinske dokumentacije za izgradnju akata za gradnju građevina potrebno je osigurati broj parkirališnih mjesta prema normativima iskazanim u sljedećoj tablici:

Namjena građevine	Građevinska površina (bruto) tj. broj zaposlenih i posjetitelja građevine	Potreban broj mjesta
Stambena namjena, stambeno-poslovna namjena s ugostiteljsko-turističkim smještajnim dijelom poslovno – stambena namjena poslovna namjena	100 m ²	1 + broj stambenih jedinica obavezno 1 parking mjesto po svakoj stambenoj/smještajnoj jedinici 1 + broj stambenih jedinica + broj poslovnih jedinica x 2 1+1 parkirno mjesto na svakih 65 m ² neto površine građevine 2 parkirna mjesta po svakoj poslovnoj jedinici
Industrija i skladišta	1 zaposleni	0,5 parking mjesta po zaposleniku
Uredski i poslovni prostori	100 m ²	1,5-1 parking mjesto na 60 m ²
Trgovina	100 m ²	3-1 parking mjesto na 35 m ²
Banka, pošta, usluge	100 m ²	2,5-1 parking mjesto na 40 m ²
Ugostiteljstvo Ugostiteljstvo uz obalnu šetnicu	100 m ²	5-1 parking mjesto na 20 m ² 2 parking mjesta
Javna i društvena namjena	100 m ²	1,0 parking mjesto na 100 m ²
Hoteli		Sukladno važećem Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli i 1 parking mjesto na 2 samostalne sobe 1 parking mjesto za svaku smještajnu jedinicu tipa apartmana, studio apartmana, stana (smještaj s kuhinjom)
Športske građevine	1 posjetitelj	0,20 parking mjesto na 1 posjetitelja

5.1.1 Promet u mirovanju, javna parkirališta i garaže

Članak 18.

(1) **Promet u mirovanju** se u pravilu rješava na građevnim česticama, a ako ne postoje uvjeti na građevnim česticama; rješava se na izdvojenim česticama na maksimalnoj udaljenosti 200 m od glavne građevine ili u javnim garažama.

(2) Pored zahtjeva o potrebnom broju parkirališnih mjesta, potrebno je ispuniti i zahtjev o minimalnoj površini parkirališta, koja iznosi 13 m² po jednom PM bez prilaznih cesta, rampi i nogostupa.

- (3) Potreba za **javnim** parkirališnim mjestima zadovoljit će se u sklopu tri javne garaže (kartografski prikaz 2.a.);
- garaža uz groblje - kapaciteta **približno** 100 GM za javnu upotrebu
 - garaža u sklopu zone „A – Novi Centar“ - kapaciteta **približno** 200 GM, od toga minimalno 100 GM za javnu upotrebu
 - garaža uz Kongresni centar - kapaciteta **približno** 300 GM, od toga minimalno 100 GM za javnu upotrebu.
- (4) Otvoreno javno parkiralište kapaciteta 60 PM nalazi se na rivi uz glavnu mjesnu ulicu.
- (5) Do izgradnje garaža moguće je uređenje otvorenih parkirališnih mjesta.
- (6) Kota neposrednog pristupa podzemnoj etaži - podrumu ili garaži, maksimalne širine 3.5 m za stambene i **5,0** m za ostale građevine, ne računa se kao najniža kota konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu.
- (7) Potpuno ukopane garaže se ne uračunavaju u kig i kis. te ~~ukupnu građevinsku bruto površinu.~~
- (8) Moguća je gradnja više podrumskih etaža u svrhu garažiranja vozila.
- (9) **Podrum može imati i veću površinu od površine nadzemnog dijela građevine i može zauzeti najviše 70% površine građevne čestice samo ako se izvodi kao potpuno ukopani, u što se ne računa pristup podzemnoj etaži.**

5.1.3 Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 19.

(1) Mreža pješačkih ulica

Mreža pješačkih ulica je detaljno prikazana na kartografskom prikazu 2a. „Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:2.000. Koncept planirane pješačke mreže za UPU naselja Tučepi veže se na glavnu pješačku ulicu - obalnu šetnicu, a kapilarna se pješačka mreža veže na postojeću pješačku mrežu. Širina postojećih i planiranih pješačkih ulica je u prosjeku od 1.5 - 3.0 m.

(2) Postojeća obalna šetnica, širine od **3.0 - 5.0 m**, nalazi se neposredno uz plažu, a proteže se od jugoistoka do sjeverozapada u duljini od cca 2.100 m. Planira se manje produljenje šetnice prema **jugoistoku i prema zapadu.**

(3) Sve naznačene pješačke površine moguće je rješavati kao čvrste površine za kretanje pješaka sa zelenim oazama, drvoredima, odmorištima uz more, rivama, trgovima, vidikovcima, otvorenim kaskadama, podzidima, odmorištima i sl.

(4) Obvezno je uređenje novih javnih pješačkih površina, prikazanih na kartografskom prikazu 2a. „Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:2.000, a predviđa se u javnom vlasništvu ili u privatnom vlasništvu, uz primjenu prava služnosti javnog prolaza i korištenja.

- (5) U kartografskom prikazu 2a. „Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:2.000 prikazani su postojeći i planirani pješački pothodnici.

5.2 Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 20.

(1) Na području obuhvaćenom Urbanističkim planom uređenja planira se izgradnja distributivne telekomunikacijske kanalizacije sa korisničkim vodovima povezanim na vanjska komutacijska čvorišta. Glavni vodovi položeni su u planiranim i postojećim prometnicama. Priključni vodovi mogu se postavljati i u drugim trasama kolnih i pješačkih ulica. Mogući položaj distributivne telekomunikacijske kanalizacije sa korisničkim vodovima prikazan je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.e „Telekomunikacijska mreža“ u mjerilu 1:2.000.

(2) Unutar centra naselja Tučepi nalazi se mjesna telefonska centrala.

(3) TK infrastruktura za pružanje TK usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, obuhvaća postavljanje baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim ili planiranim građevinama. Novi sustavi moraju se graditi kao zajednički antenski stupovi za više korisnika. **Prilikom planiranja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme moraju se zadovoljiti zahtjevi zaštite ljudskog zdravlja, zaštite prirode, zaštite okoliša i zaštite kulturne baštine.**

Antenski prijemnici/predajnici te televizijske, radijske i ostale postaje postavljaju se izvan područja naselja, na izdvojenim lokacijama s osiguranim kolnim pristupom. Isti se mogu postavljati u neposrednoj blizini (užoj i široj zaštitnoj zoni) građevina ili kompleksa zaštićene ili evidentirane kulturne baštine.

Ukoliko nije moguće odrediti lokaciju izvan naselja, koja odgovara tehničkim uvjetima postavljanja, moguće je njihovo postavljanje na rubnim, neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja.

(4) **Najmanja udaljenost između televizijskih, radijskih i ostalih postaja do najbližih postojećih ili planiranih građevina ne smije biti manja od 400 metara za građevine namijenjene stalnom boravku stanovnika (stambene, stambeno-poslovne, poslovno-stambene), odnosno 200 metara za ostale građevine (industrijske, poslovne, hoteli).**

Pri odabiru lokacija za antenske prijvate u blizini škola, dječjih vrtića, bolnica i sličnih ustanova, potrebno je poštovati sigurnosnu udaljenost od 400 m.

Minimalna udaljenost između dva samostojeća antenska stupa je 1000 metara.

(5) **Samostojeći antenski stupovi ne smiju se graditi unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, niti na udaljenosti manjoj od 400 m od granica tih područja. Samo izuzetno, ako kvalitetno pokrivanje planirane elektroničke komunikacijske zone radijskim signalom ne bi bilo moguće postavljanjem antenskih prihвата, mogu se graditi unutar građevinskih područja, i to isključivo u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne i/ili poslovne namjene te u zonama proizvodne i/ili poslovne namjene unutar građevinskog područja naselja. Prilikom određivanja lokacije samostojećeg antenskog stupa potrebno je poštovati specifičnosti prostora i sukladno tome, po potrebi, ograničiti visinu antenskog stupa te ga projektirati na način da se koriste boje i materijali prilagođeni obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.**

(6) **Ako je unutar planirane elektroničke komunikacijske zone već izgrađen samostojeći antenski stup koji nema slobodan prostor za prihvat drugih operatora, moguće je izgraditi zamjenski antenski stup ili rekonstruirati postojeći.**

5.3 Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 21.

(1) Urbanističkim planom je prikazana komunalna infrastrukturna mreža sa postojećim i planiranim građevinama, instalacijama i uređajima, za koje su određene načelne lokacije. Moguća je promjena trase vodova i položaja planiranih građevina i uređaja, ukoliko se detaljnijom razradom preciznije utvrde trase i položaj ili opravda racionalnije rješenje mreže i sustava, što se ne smatra izmjenom Urbanističkog plana.

5.3.1 Elektroenergetska mreža

Članak 22.

(1) Rješenje elektroenergetske mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.b „Elektroenergetska mreža“ u mjerilu 1:2.000.

(2) Za napajanje UPU-a naselja Tučepi potrebno je izgraditi sljedeće:

- izgraditi pet trafostanica 10-20/0,4 kV inst. snage 1000 kVA,
- izgraditi dvije trafostanice 10-20/0,4 kV inst. snage 1000 kVA, kao zamjene za stupne trafostanice,
- izvršiti rekonstrukciju tri trafostanice 10-20/0,4 kV na instaliranu snagu 1000 kVA,
- izgraditi KB 10(20) kV „TS 35/10 kV Makarska – TS 10-20/0,4 kV Kraj“,
- izgraditi KB 20(10) kV rasplet za interpolaciju planiranih trafostanica na postojeću 10 kV mrežu,
- izgraditi javnu rasvjetu ulične mreže unutar UPU-a.

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih objekata treba voditi računa o sljedećim uvjetima:

- građevinska čestica predviđena za slobodnostojeće trafostanice 10-20/0,4 kV mora biti minimalne veličine 7x6 m (za trafostanice instalirane snage do 1 x 1.000 kVA), odnosno minimalno 9x9 m (za trafostanice instalirane snage 2 x 1.000 kVA), a u pravilu se postavljaju u središtu konzuma, kako bi se osiguralo kvalitetno napajanje do krajnjih potrošača na izvodima,
- pristup trafostanicama mora biti nesmetan zbog potreba servisiranja, tehničkog održavanja i očitavanja stanja brojila, kao i omogućavanja pristupa teškim (težim) teretnim vozilom,
- predviđa se mogućnost izgradnje trafostanica bez dodatnih ograničenja u odnosu na udaljenosti od prometnica i granica parcele, kao i mogućnost izgradnje unutar zona koje planom nisu predviđene za izgradnju (zelene površine, parkovi i sl.),
- dubina kablskih kanala iznosi 0,8 m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2 m,
- širina kablskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela,
- na mjestima prelaska preko prometnica kabele se provlače kroz PVC cijevi promjera $\Phi 110$, $\Phi 160$, odnosno $\Phi 200$, ovisno o tipu kabela (JR, nn, VN),

- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kabelaške trase obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50mm²
- elektroenergetski kabele polažu se, gdje god je to moguće, u nogostup prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabele. Ako se moraju paralelno voditi, obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje, s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45.

(3) Lokacije trafostanica su dane u planu orijentacijski, a konačna lokacija (smještaj) će se odrediti u postupku ishođenja lokacijske dozvole kroz idejni projekt (uz maksimalno odstupanje u radijusu od 200 m od približne lokacije trafostanice određene ovim planom).

(4) Osim gore navedenih uvjeta svaka izgradnja elektroenergetskih objekata mora biti usklađena sa odredbama iz zakona i propisa koji reguliraju ovo područje.

Električna mreža javne rasvjete

(5) Rasvjeta ulica unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja napajat će se iz planiranih trafostanica, preko kabelskih razvodnih ormara javne rasvjete. Tip i vrsta stupova javne rasvjete i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci, odredit će se prilikom izrade glavnog projekta javne rasvjete planiranih prometnica.

5.3.2 Vodoopskrba i odvodnja

Članak 23.

Vodoopskrbna mreža

(1) Rješenje vodoopskrbne mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.c „Vodoopskrbna mreža“ u mjerilu 1:2.000.

(2) Vodoopskrba predmetnog sustava vrši se sa Regionalnog vodovoda Makarskog primorja, sa glavnim vodozahvatom u Zadvarju (HE „Kraljevac“). Potrošnja predmetnog sustava dosegla je vršni kapacitet tijekom ljetnih mjeseci, tako da trenutno ima malo raspoloživih količina, bilo za stambenu, bilo za turističku (mješovitu) izgradnju. Situacija će se znatno popraviti rekonstrukcijom triju postojećih procprnica (Šodani, Promajna i Bilaja) te izgradnjom dodatnog vodospremnčkog prostora. U tom smislu, daljnju izgradnju na području predmetnog sustava treba uskladiti sa realnim mogućnostima vodoopskrbe, odnosno sa dinamikom povećanja kapaciteta sustava.

(3) Bitno je napomenuti da su lokacije planiranih trasa cjevovoda i vodoopskrbnih objekata (crpne stanice, vodospreme, hidrostanica), označene na grafičkom prilogu 2.c, isključivo orijentacijske, dok će se točne lokacije odrediti prilikom izrade idejnog projekta, odnosno pripadnih podloga za lokacijsku dozvolu.

(4) Vodoopskrba predmetnog sustava vrši se sa Regionalnog vodovoda Makarskog primorja, sa glavnim vodozahvatom u Zadvarju (HE „Kraljevac“), te se radi poboljšanja sustava planira izgradnja novih vodosprema. Visinske zone postojećih i planiranih vodosprema su na orijentacijskoj visinskoj koti od cca. 75 m.n.m, s koje se preko postojećeg i planiranog razvodnog sustava dovodi voda do svih građevinskih parcela.

(5) Vodoopskrbne cijevi se postavljaju, u pravilu, u javno prometnu površinu, i to usklađeno s rasporedom ostalih komunalnih instalacija. Glavne vodovodne cijevi se polažu na dubinu od 90 – 100 cm, a ostale na dubinu od oko 60 cm. Prilikom rekonstrukcije vodovodne mreže ili rekonstrukcije ceste potrebno je istovremeno izvršiti rekonstrukciju ili gradnju ostalih komunalnih instalacija u profilu ceste. Moguća su odstupanja od predviđenih trasa vodovoda, ukoliko se tehničkom razradom dokaže racionalnije i pogodnije rješenje mreže, a što se ne smatra izmjenom UPU-a.

(6) Vodoopskrba područja, koja su danas u većoj mjeri neizgrađena i na kojima ne postoji vodovodna infrastruktura, rješavat će se produžecima postojećih cjevovoda, koji će se u pravilu postaviti u koridoru prometnica.

(7) Predviđena je mogućnost izgradnje hidrostanice na dijelu zone Kamena, koji zbog male visinske razlike neće moći kvalitetno riješiti pitanje vodoopskrbe nakon izgradnje nove vodospreme „Tučepi 2“. Precizna lokacija će se odrediti nastavnom projektnom dokumentacijom.

(8) Osnovno rješenje hidrantske mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.c „Vodoopskrbna mreža“ u mjerilu 1:2.000, što će se detaljnije razraditi kroz izradu nastavne projektne dokumentacije.

Odvodnja otpadnih voda

(1) Rješenje sustava odvodnje otpadnih voda prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.d „Odvodnja otpadnih voda“ u mjerilu 1:2.000.

(2) Predviđen je razdjelni sustav odvodnje, ~~sa tri moguće lokacije uređaja za pročišćavanje te će se optimalna lokacija odrediti studijom i nastavnom projektnom dokumentacijom~~ **s lokacijom uređaja za pročišćavanje izvan obuhvata ovog UPU-a**. Sustav je tlačno - gravitacijski, sa podmorskim ispuhom pročišćenih voda u more.

(3) Urbanističkim planom predviđeno je 5 crpnih stanica te izgradnja novih gravitacijskih kanala, tlačnog cjevovoda te uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Cjeloviti sustav se veže na podmorski ispuh, preko kojeg se pročišćene otpadne vode upuštaju u more.

(4) Spoj novih gravitacijskih kanala je načelno ucrtan u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.d „Odvodnja otpadnih voda“ u mjerilu 1:2.000, a detaljno se određuje projektnom dokumentacijom, uz moguće korekcije, što se ne smatra izmjenom UPU-a .

(5) Građevine do 10 ES mogu se (u prijelaznom periodu, do izgradnje sustava odvodnje) priključivati na sabirnu jamu, dok građevine sa više od 10 ES moraju biti spojene na javni sustav odvodnje otpadnih voda ili na odgovarajući uređaj za pročišćavanje.

(6) Odvodnja oborinskih voda odvijat će se uglavnom površinski, na način da se vode sa prometnica i parkinga (do 10 parkirnih mjesta) upuštaju u okolno tlo, odnosno u postojeće bujične kanale. Odvodnja oborinskih voda sa parkirališta (preko 10 PM) i drugih manipulativnih površina vršit će se preko separatora masti i ulja (mastolova), s upuštanjem u recipijent (nakon odmašćivanja). Oborinske vode sa krovova i s asfaltiranih površina unutar parcele, rješavaju se upuštanjem u okolno tlo (unutar parcele).

Uređenja voda i zaštita vodnog režima

(1) Zaštita od štetnog djelovanja voda, povremenih bujičnih vodotokova i oborinskih odvodnih kanala, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podriivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, a time i do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine te poremećaja u vodnom režimu, provodit će se izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra, regulacijskih, zaštitnih i vodnih građevina, koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama. U svrhu tehničkog održavanja te radova građenja, uz bujične tokove treba osigurati inundacijski pojas minimalne širine od 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. U posebnim slučajevima se inundacijski pojas može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi vodopravnim uvjetima za svaki objekt zasebno. Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javnog vodnog dobra, dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka niti uzrokovati eroziju u istom, a za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakav materijal u korito vodotoka.

~~(2) Obzirom da je na području Tučepi uočeno neslaganje katastarskih planova i pravog stanja, odnosno položaja objekata i potoka na terenu, mogu se javiti slučajevi gdje grafički prilozi u pogledu namjene površina neće odgovarati stvarnom stanju i stvarnoj namjeni na terenu~~

(2) Postojeća neregulirana korita povremenih bujičnih vodotokova i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu sprovedu oborinske i druge površinske vode do uljeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima, ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama. Projektno rješenje uređenja korita, sa svim posebnim objektima, maksimalno smjestiti na česticu javnog vodnog dobra, radi izbjegavanja imovinsko - pravnih sporova, kao i zbog prilagodbe uređenja važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, a koje rješenje će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok voda vodotoka te održavanje i čišćenje istog. Obzirom da je na području Tučepi uočeno neslaganje katastarskih planova te pravog stanja i položaja objekata i ~~potoka~~ **bujica** na terenu, mogu se javiti slučajevi odstupanja položaja istih. **Takve slučajeve bi trebalo rješavati svaki zasebno, dok se ne napravi nova točna katastarska izmjera na području Tučepi, zadovoljavajuće za „Hrvatske vode“ kao upravitelja čestica javnog vodnog dobra u ime Republike Hrvatske, tako i za pravne i fizičke osobe koje svojim česticama graniče sa javnim vodnim dobrom.**

(2) (3) U iznimnom slučajevima, u svrhu osiguranja i formiranja što kvalitetnijeg prometnog koridora, ne isključuje se regulacija ili izmještanje vodotoka u obliku odgovarajuće natkrivene armirano-betonske kinete (minimalne propusne moći 100-god velika voda) i na način koji će omogućiti njeno što jednostavnije održavanje i čišćenje (natkrivanje izvesti pomičnim armiranobetonskim pločama duž što više dionica i sa što više revizijskih okana). Trasu regulirane natkrivene kinete u sklopu prometnice u pravilu postaviti uz jedan od rubova prometnice ili ispod samog pločnika, kako bi ostao osiguran pojas za česticu javnog vodnog dobra. Izradu projektnog rješenja treba uskladiti sa stručnim službama Hrvatskih voda.

(3) (4) Na mjestima gdje trasa prometnice poprečno prelazi preko bujičnih vodotoka i odvodnih kanala predvidjeti mostove ili propuste takvih dimenzija koji će nesmetano

propustiti mjerodavne protoke. Ukoliko je potrebno predvidjeti rekonstrukciju postojećih propusta zbog male propusne moći ili dotrajalosti, također treba predvidjeti oblaganje uljeva i izljeva novoprojektiranih ili rekonstruiranih propusta u dužini min. 3.0 m, odnosno izraditi tehničko rješenje eventualnog upuštanja „čistih“ oborinskih voda u korita vodotoka, a kojim će se osigurati zaštita korita od erozije i neometan protok vodotoka. Detalje upuštanja oborinskih voda investitor treba usuglasiti sa stručnim službama Hrvatskih voda. Tijekom izvođenja radova potrebno je osigurati neometan protok kroz korito vodotoka. Na mjestima gdje prometnica prelazi preko reguliranog korita vodotoka (trapezno obloženo korito, betonska kineta i sl.), konstrukciju i dimenzije osnovnih elemenata mosta ili propusta sa svim pripadnim instalacijama treba odrediti na način kojim se ne umanju projektirani slobodni profil korita, kojim će se osigurati statička stabilnost postojeće betonske kinete, zidova ili obaloutvrde, odnosno kojim se neće poremetiti postojeći vodni režim. Os mosta ili propusta postaviti što okomitije na uzdužnu os korita, a širina istog treba biti dovoljna za prijelaz planiranih vozila. Konstrukcijsko se rješenje mosta ili propusta treba funkcionalno i estetski uklopiti u sadašnje i buduće urbanističko rješenje tog prostora.

(4) (5) Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kabeli, itd.), zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima, uzdužno unutar korita vodotoka odnosno čestice javnog vodnog dobra nije dopušteno. Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 3.0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra, zbog osiguranja inundacijskog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki objekt zasebno.

(5) (6) Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad, u okviru konstrukcije mosta ili propusta. Mjesta prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacija prolazi ispod korita, investitor je dužan mjesto prijelaza osigurati na način da je uvuče u betonski blok, kojeg će gornja kota biti 0.50 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka. Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom Hrvatskih voda. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu potrebno je dovesti u prvobitno stanje, kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

Navodnjavanje

(6) Planom navodnjavanja za područje Splitsko-dalmatinske županije (Institut za jadranske kulture i melioraciju krša, Split, kolovoz 2006. godine) definirane su smjernice, kriteriji i ograničenja za planski razvitak navodnjavanja poljoprivrednih površina. Prema tom Planu, područje Općine Tučepi nije uvršteno u prioritetna područja za provedbu mjera za navodnjavanje, ali se korištenjem postojećih vodnih potencijala (vodotoka, oborinskih voda, izvorišta, podzemnih voda, pročišćenih otpadnih voda, vodoopskrbnih sustava u vrijeme smanjene potrošnje i dr.) za razvoj poljoprivredne proizvodnje omogućuje izgradnja sustava za navodnjavanje sa mikroakumulacijama. Moguće je urediti i površine za navodnjavanje koje nisu predviđene ovim Planom, ali u skladu s posebnim propisima i uz uvjete koje će odrediti „Hrvatske vode“

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 24.

(1) Zelene površine u obuhvatu Urbanističkog plana su prikazane u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 1.0, „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000.

(2) **Javni park (Z1)** - Područja namijenjena za uređenje zelenih površina, parkova, otvorenih dječjih igrališta, odmorišta, itd. Obavezno je uređenje visokog i niskog zelenila, drvoreda, postavljanje klupa za sjedenje, fontana, ostale urbane opreme, opreme za igru i edukaciju djece i sl.

(3) **Uređeno zelenilo (odmorište) Z3** - Područja namijenjena za uređenje zelenih površina, otvorenih javnih površina, otvorenih dječjih igrališta, odmorišta i autobusnih stajališta. Obavezno je uređenje visokog i niskog zelenila, drvoreda, **postavljanje** klupa za sjedenje, fontana, ostale urbane opreme, opreme za igru i edukaciju djece i sl

Zaštitno zelenilo i pejzažne površine

(4) **Zaštitno i pejzažno zelenilo (Z5)** - Površine namijenjene za uređenje i održavanje zelenila, uređenje novih zelenih površina, pošumljavanje i kultiviranje terena, održavanje pokosa, sanacija klizišta i sl.

(5) **Zaštitni i pejzažni prirodni krajobraz (Z6)** - Površine namijenjene za uređenje postojećih zelenih površina, sanaciju i očuvanje postojećeg zelenila te pošumljavanje i kultiviranje pretežito strmog i nepristupačnog terena.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 25.

Mjere zaštite prirode

- (1) U obuhvatu predmetnog plana nema zaštićenih područja temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13, 15/18, 14/19 i 127/19).
- (2) Obuhvat UPU-a, sukladno Uredbi o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN 80/19), dijelom ulazi u područje ekološke mreže značajno za vrste i stanišne tipove (POVS), HR2001350 Podbiokovlje. Obuhvat predmetnih Izmjena i dopuna izvan je ovog 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 ozelenjivanja 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 te štititi morska staništa posidonije.

Mjere zaštite kulturne baštine

a) Prostor Općine Tučepi izuzetno je bogat kulturno-povijesnim nasljeđem, koje je, kao životna sredina, izloženo trajnom utjecaju i pritiscima, a zbog svoje je fizičke strukture naročito osjetljivo i sklono propadanju pa ga se zbog očuvanja temeljnog kulturološkog identiteta treba permanentno štititi. Početak razvoja naselja Tučepi Kraj uz more vezan je uz prvobitno naselje oko nekoliko ljetnikovaca iz XVIII. stoljeća.

Unutar obuhvata UPU-a naselja Tučepi nema zaštićenih urbanih cjelina.

Navedena je jedna poluurbana cjelina - Tučepi Kraj, koja je, zbog intenzivnog turističkog razvoja, od nekoliko ljetnikovaca sagrađenih uz more prerasla u poluurbanu cjelinu s nizom kuća, hotelskih kompleksa i novom lučicom.

U obuhvatu UPU-a naselja Tučepi nalaze se 3 evidentirana civilna kulturna dobra, 1 arheološka zona te 1 sakralno kulturno dobro, koji su prikazani u grafičkom prilogu 3.0 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ u mjerilu 1:2000.

Civilna kulturna dobra

(1.) **Ljetnikovac Grubišić** smješten je na Kraju, uza sami morski žal. Sagradio ga je u jednostavnim baroknim oblicima 1766. godine opat Klement Grubišić u blizini svojih voćnjaka i vinograda. U njemu je ugostio čuvenog prirodoslovca opata Fortisa st. Građevina ima oblik četverokuta oko unutrašnjeg dvorišta, a preuređena je u hotel „Kaštelet“ i tom je prilikom potpuno izgubila izvorni oblik unutrašnjosti. Potrebno je provoditi redovito održavanje, a svaku promjenu treba odobriti nadležna konzervatorska služba.

Preventivno zaštićeno kulturno dobro

(2.) **Ljetnikovac Kačić** na Kraju (kasnije vlasništvo obitelji Čobrnčić) potpuno je izmijenio svoj izvorni izgled. Sastoji se od južne katnice, kojoj su na pročelju dva grba obitelji Kačić. Kroz otvor u prizemlju ulazi se u veliko ograđeno dvorište s puškarnicama u ogradnom zidu. Gospodarske zgrade su pregrađene u suvremene kuće.

Evidentirano kulturno dobro

(3.) Zgrada **Ljetnikovca Ivanišević**, koja je kasnije rekonstruirana (dograđena i nadograđena) u uljaru, jedan je od nekoliko baroknih ljetnikovaca u Tučepima sagrađenih uz more. Na temelju stilskih karakteristika datira se na početak 18. stoljeća, kada po oslobođenju od Osmanlija plemićke i veleposjedničke obitelji makarskog kraja, uz svoje posjede koji su redovito na moru, započinju gradnju ljetnikovaca. Ljetnikovac je gradila makarska plemićka obitelj Ivanišević uz vlastite posjede u Tučepima. Izvorno je to bila jednokatna građevina pravokutnog tlocrta, građena priklesanim kamenom u redovima, s prozorima u kamenim pragovima i dvostrešnim krovom. Zgrada ljetnikovca Ivanišević (danas Uljarske zadruge) zaštićena je rješenjem Ministarstva kulture te se zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru mogu poduzeti prema uvjetima i uz prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

Evidentirano kulturno dobro

Arheološka zona

(4.) **Groblje oko Gospine crkve** na Kraju nalazi se neposredno uz morsku obalu i magistralu, gdje je utvrđena srednjovjekovna nekropola, od koje je ostalo nekoliko većih nadgrobni ploča prenesenih u kut groblja, te ostaci ranokršćanske crkve. Groblje je u novije vrijeme prošireno. Crkva i grobnice registrirani su kao kulturno dobro, reg. broj 104. Unutar granica zaštite, koje obuhvaćaju kat. čest. zem. 5074 i **čest. zgr.** 301 k.o. Tučepi, područje crkve i groblja treba arheološki istražiti. Ploče treba bolje izložiti.

Na području namjene K3 uz postojeće groblje - arheološko područje oko Gospine Crkve - prije bilo kakvih radova ili zahvata u prostoru potrebno je obaviti prethodna arheološka istraživanja, kojih će rezultati uvjetovati mogućnost gradnje te daljnji tretman prostora i uvjete nadležnog tijela.

Sakralna kulturna dobra

(5.) **Crkva Male Gospe i srednjovjekovno groblje** u Tučepima nalaze se na **kraju mjesta (?)** na zaravni kaskadnog terena, smještena **uz srednjovjekovno** i novovjekovno **groblje**. Crkva je jednobrodna građevina s pravokutnom apsidom, a građena je klesancima u slogu tipičnom za barok 18. stoljeća. Sagrađena je 1965. godine na mjestu starije crkve, gdje su prilikom istraživanja pronađeni ostaci iz starokršćanskog doba, a u ogradni zid i crkvu uzidane su spolije i ulomci ranijih gradnji. Oko crkve nalazi se i srednjovjekovno groblje, od kojeg je očuvano i prezentirano pet nadgrobni ploča ukrašenih raznim reljefnim ukrasima. Crkva i groblje čine jedinstvenu spomeničku cjelinu, koja **datira od ranog srednjeg vijeka do danas**.

Utvrđuje se sljedeći sustav mjera zaštite kulturnog dobra:

- zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru i unutar prostornih međa mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela,
- vlasnik, kao i drugi imatelj kulturnog dobra, dužan je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na rekonstrukciju, sanaciju i redovito održavanje predmetnog kulturnog dobra, a koje odredi nadležno tijelo,
- predmetno kulturno dobro ili njegovi dijelovi mogu biti predmet kupoprodaje samo pod uvjetima iz članaka 36. – 40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

b) Kultivirani agrarni krajolik

Kultivirani agrarni krajolik u obuhvatu UPU-a naselja Tučepi vezan je uz naselja gdje se odvijao povijesni proces bonifikacije krša. Navedeni proces vezuje se najčešće uz **konjunkturu monokulture** vinove loze i masline. U kasnijim razdobljima, posebice u 19. i početkom 20. stoljeća, razvijaju se kulture smokve, višanja i aromatičnog bilja. Kultivirani agrarni krajolik je najčešće oblikovan kao suhozidom omeđene terase na flišnim obroncima Biokova. Na području Kraja, na strmom terenu koji se od mora uzdiže prema planini, nalaze se zapuštene terase nekadašnjih vinograda, koje su obrasle vrlo gustom borovom šumom. Maslinici se većim dijelom održavaju i koriste.

c) Hidroarheološke i arheološka zone

Za obuhvat UPU-a naselja Tučepi, prema odredbama Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije, određuje se da kao arheološku i hidroarheološku zonu od nacionalnog, regionalnog i lokalnog značaja treba smatrati ukupnu kopnenu površinu Općine, uključujući i podmorje priobalja do izobate cca 50 m.

d) Smjernice za prostorno uređenje pojedinačnih sakralnih i civilnih kulturnih dobara

Sakralna i civilna kulturna dobra najčešće su u trajnom kontinuitetu korištenja. Uređuju se isključivo temeljem **planske dokumentacije** i projekata kojima prethode konzervatorske studije ili sustavi mjera zaštite propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara. Sakralni i civilni kompleksi mogu mijenjati namjenu (metoda revitalizacije) tek temeljem izvršene konzervacije, koja može uključivati metode anastilozne, restauracije i tipološke rekonstrukcije, ukoliko se takve metode potvrde kao poželjne u postizanju integriteta kulturnog dobra. Također se određuje da arhitektonski projekti ili projekti uređenja, koji se na bilo kakav način odnose na pojedinačno nepokretno kulturno dobro (registrirano, preventivno zaštićeno ili evidentirano), trebaju imati posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela, odnosno suglasnost istog.

e) Smjernice za prostorno uređenje arheoloških i hidroarheoloških zona

Šire arheološke i hidroarheološke zone utvrđene ovim planom potrebno je detaljno istražiti te utvrditi način njihova korištenja. 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, kao i u podmorju, preporuča se detaljno istraživanje i konzervacija nalaza uz mogućnost korištenja metode anastilozne, a u ekstremnim i temeljito dokumentiranim slučajevima i parcijalne dislokacije. U područjima koja se ovim planom određuju kao arheološke zone, obvezuje se nositelj zahvata da tijekom obavljanja istražnih radova 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 planovi i projekti izgradnje objekata i uređivanja zemljišta. Također se propisuje mjera zaštite kroz obvezu izrade detaljnije konzervatorske dokumentacije, kojom će se odrediti - inventarizirati posebno vrijedni prostori i građevine koji se štite kao pojedinačna nepokretna kulturna dobra.

f) Smjernice za prostorno uređenje kultiviranih agrarnih krajolika

Kultivirani agrarni krajolik potrebno je očuvati od daljnje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri, a izgradnju objekata usmjeravati ka interpolacijama unutar izgrađene strukture naselja. Izuzetno 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.

8. POSTUPANJE S OTPADOM**Članak 26.**

(1) Na području obuhvaćenom Urbanističkim planom predviđa se organizirano prikupljanje komunalnog otpada i odvoženje na odlagalište komunalnog otpada, odnosno u Centar za gospodarenje otpadom, kada bude izgrađen, a za koji je nadležna Splitsko - dalmatinska županija.

(2) **Potrebno je** već na mjestu nastanka otpada vršiti primarnu selekciju otpada i u tom cilju postaviti kante/kontejnere za različite vrste otpada. Kante/kontejnere treba postavljati na kolno lako pristupačna mjesta koja neće ugrožavati korištenje okolnog prostora niti krajobrazne i urbane vrijednosti područja.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 27.

- (1) Na području UPU-a naselja Tučepi ne mogu se obavljati zahvati u prostoru na površini zemlje, ispod ili iznad površine zemlje, na morskoj površini i podmorju ili graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom mogle ugrožavati život, rad i sigurnost ljudi i imovine, odnosno vrijednosti čovjekova okoliša ili narušavati osnovna obilježja krajobraza.

Zaštita zraka od zagađenja

- (1) Na području UPU-a naselja Tučepi kakvoća zraka je prve kategorije – čist ili neznatno onečišćen zrak. Preventivnim mjerama treba sačuvati postojeću kakvoću zraka.
- (2) U skladu s odredbama *Zakona o zaštiti zraka* (NN br. 178/04) na području UPU-a naselja Tučepi treba djelovati preventivno, kako se zbog građenja i razvoja ne bi narušila postojeća kakvoća zraka (I. kategorija), odnosno prekoračile preporučene vrijednosti kakvoće zraka (PV).
- (3) Prije gradnje ili rekonstrukcije izvora onečišćenja zraka mora se primijeniti propisana ili utvrđena procjena utjecaja na okoliš, koja obuhvaća i mjere zaštite kakvoće zraka ili se moraju utvrditi mjere zaštite kakvoće zraka kada nije propisana ili utvrđena procjena utjecaja na okoliš.
- (4) Pravne i fizičke osobe vlasnici i/ili korisnici izvora onečišćenja zraka dužni su:
- prijaviti izvor koji onečišćuje zrak kao i svaku njegovu promjenu (rekonstrukciju) uredu državne uprave nadležnom za poslove zaštite okoliša,
 - osigurati redovito praćenje emisija iz izvora i voditi o tome očevidnike,
 - redovito dostavljati ove podatke u katastar onečišćavanja okoliša.

Zaštita voda od zagađenja

- (1) Odvodnja oborinskih voda do prijamnika (mora) bila bi površinska preko slivnika i linijskih rešetki, do separatora i taložnika prije upuštanja u more. Omogućava se korištenje postojećih kanaliziranih bujica za prihvat oborinskih voda.

Zaštita mora od zagađenja

Potencijalni izvori zagađenja mora su:

- kolne prometne površine,
- uređena plaža,
- izlivanje sanitarno-potrošnih i tehnološko otpadnih voda i podzemni tokovi,
- bujični tokovi.

- (1) Radi zaštite mora od daljnjeg onečišćenja potrebno je poduzeti slijedeće mjere:
- spriječiti izravno izlivanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u priobalno more, odnosno do kraja realizirati kanalizacijski sustav (izgradnja pročistača) i priključiti na njega sve sanitarne i komunalne otpadne vode,
 - realizirati odvojeni sustav za oborinske vode preko bujičnih tokova te tako eliminirati donos u more hranjivih tvari koje dolaze ispiranjem tla i erozijom s oborinskim vodama,

- na područjima koja su namijenjena za rekreaciju i kupanje zadržati I i II kategoriju kvalitete mora,
- vršiti kontinuirano čišćenje morskog dna i priobalja.

(2) Za većinu aktivnosti iz prethodnog stavka potrebna je izrada projektno - tehničke dokumentacije, prije svega idejnog rješenja i studije izvedivosti.

Zaštita od buke

(1) Općina Tučepi te pravne i fizičke osobe-građani koje obavljaju djelatnost dužni su provoditi zaštitu od buke u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke („Narodne novine“, br. 30/09, 55/13, 153/13, 41/16 i 114/18).

(2) Potencijalni izvori buke na području naselja Tučepi

su:

- bilo kakva djelatnost uz obalu (luka otvorena za javni promet, luka nautičkog turizma, športska luka - izvan obuhvata, ali u centru mjesta),
- djelatnost proizvodnih pogona planiranih unutar građevinskog područja komunalno - servisne namjene K3,
- interni promet naseljem Tučepi i
- ugostiteljski sadržaji.

(3) Ako se utvrdi prekoračenje dopuštene buke potrebno je osigurati smanjenje buke izmještanjem ili ukidanjem određene djelatnosti, ili ako to nije moguće, postavljanjem zvučnih barijera (prirodnih ili izgrađenih).

(4) Pri ishodu potrebne dokumentacije za izgradnju građevina poslovne namjene neophodan je elaborat zaštite od buke, te atest pojedinih uređaja tehnološkog procesa pri uporabnoj dozvoli građevine.

(5) Općina Tučepi je dužna izraditi plan za smanjenje buke na dopuštenu razinu i po potrebi akcijski plan.

Zaštita tla od zagađenja

- (1) U sklopu UPU-a naselja Tučepi moguće je korištenje poljoprivrednih površina za uzgoj voća i povrća te korištenje postojećih višegodišnjih nasada, uglavnom maslina - pretežito u zoni 4 (obavezno 65%-75% zelenih površina na čestici).
- (2) Upotreba zaštitnih sredstava u poljoprivredne svrhe treba biti kontrolirana te ekološka i prihvatljiva za okoliš, uz pretežni uzgoj autohtonih mediteranskih proizvoda.
- (3) Ne dopušta se unos, korištenje i uzgoj genetski modificiranog sjemenja i proizvoda.

Mjere zaštite od požara

Članak 28.

(1) U slučaju da će se u objektu stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbama članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima („Narodne novine“, br. 108/95 i 56/10).

(2) Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku, s posebnom pozornošću na:

- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 – ispravak, 142/03) i
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 08/06).

- (3) Građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.
- (4) Izlazne puteve iz građevina projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2003. godine).
- (5) Elemente građevinskih konstrukcija i materijala, protupožarne zidove, prodore cjevovoda, električnih instalacija te okana i kanala kroz zidove i stropove, ventilacijske vodove, vatrootporna i dimnonepropusna vrata i prozore, zatvarače za zaštitu od požara, ostakljenja otporna prema požaru, pokrov, podne obloge i premaze projektirati i izvesti u skladu s hrvatskim normama HRN DIN 4102.
- (6) Garaže projektirati prema austrijskom standardu za objekte za parkiranje TRVB N 106, a sprinkler uređaj projektirati shodno smjernicama VDS.
- (7) Za zahtjevne građevine potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja **nadležnog javnopravnog tijela** kojima se utvrđuju posebne mjere zaštite od požara, na osnovu kojih se izrađuje elaborat zaštite od požara, koji će biti podloga za izradu glavnog projekta.
- (8) U glavnom projektu, unutar programa kontrole i osiguranja kvalitete, navesti norme i propise prema kojima se dokazuje kvaliteta ugrađenih proizvoda i opreme u svezi zaštite od požara, utvrditi odredbe primijenjenih propisa i normi u svezi osiguranja potrebnih dokaza kvalitete ugrađenih konstrukcija, proizvoda i opreme, kvalitete radova, stručnosti djelatnika koji su tu ugradnju obavili, kao i potrebnih ispitivanja ispravnosti i funkcionalnosti.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Članak 29.

(1) Sukladno **članku 79. (nije!)** Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), a u skladu s **procjenom ugroženosti područja Procjenom rizika od velikih nesreća za područje Općine Tučepi („Glasnik Općine Tučepi“, br. 13/19)**, izrađen je elaborat kao sastavni dio UPU-a - Plan urbanističkih mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti, i to slijedom odredbi slijedećih zakona i propisa:

- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- **Zakona o unutarnjim poslovima s naglaskom na članke 24p do 24ž („Narodne novine“, br. 55/89, 29/91, 73/91, 19/92, 33/92, 76/94, 161/98, 29/00, 53/00, 129/00, i 32/02),**
- ~~Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja („Narodne novine“, broj 38/08)~~
- **Pravilnik o nositeljima, sadržaju i postupcima izrade planskih dokumenata u civilnoj zaštiti te načinu informiranja javnosti u postupku njihova donošenja („Narodne novine“, br. 49/17),**
- Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa („Narodne novine“, br. 53/91),
- ~~Zakona o zaštiti i spašavanju („Narodne novine“, broj 174/04, 79/07, i 38/09)~~
- **Zakon o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“, br. 82/15, 118/18 i 31/20),**
- Pravilnik o **postupku** uzbunjivanja stanovništva („Narodne novine“, br. 69/16),
- ~~Uredba o unutarnjem ustrojstvu Državne uprave za zaštitu i spašavanje („Narodne novine“, broj 83/08),~~
- Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu gradnji („Narodne novine“, broj 2/91),
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora („Narodne novine“, broj 29/83, 36/85, 42/86 i 30/19),
- Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja (izvadak iz Procjene rizika od velikih nesreća za područje Općine Tučepi, sukladno **članku 28. Zakona o**

zaštiti i spašavanju, članku 13 Uredbe o unutarnjem ustrojstvu Državne uprave za zaštitu i spašavanje te članku 4. stavak 3 Pravilnika o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanje).

»

10. MJERE PROVEDBE URBANISTIČKOG PLANA

Članak 30.

(1) Urbanističkim planom uređenja naselja Tučepi propisuje se obavezno provođenje 3 javna arhitektonsko-urbanistička natječaja za odabir idejnog rješenja za gradnju građevina i uređenje prostora (javne i zelene površine, komunalna oprema i infrastruktura), koje provodi Općina Tučepi (obuhvati prikazani na kartografskom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“).

(2) U svrhu uređenja, sanacije i podizanja urbanog standarda izgrađenog dijela naselja (konsolidirano područje 1 - Izgrađeni dio naselja), Urbanističkim planom uređenja naselja Tučepi omogućuje se realizacija projekta uređenja i sanacije (jednog ili više) prostornih cjelina omeđenih javnim prometnim površinama. Planira se sanacija i podizanje kvalitete izgrađenog prostora kroz poboljšanje i novu gradnju javne i komunalne infrastrukture, uređenje pročelja građevina, posebno uz obalnu šetnicu (pogled s mora), uređenje javnih površina (trgova, odmorišta, pješačkih ulica), javnih zelenih površina (parkova, perivoja i vrtova) te igrališta (dječjih i manjih sportskih igrališta). Uređenje i sanacija provode se, uz partnerski odnos s vlasnicima čestica i građevina s primjenom poticajnih mjera i provođenje projekata od strane općine Tučepi.

(3) Promjene nastale usklađenjem katastra sa stvarnim stanjem na terenu i stvarnim vlasničkim odnosima neće se smatrati izmjenama ovog Urbanističkog plana.

SAŽETAK ZA JAVNOST

Izrada IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 („Glasnik Općine Tučepi“, br: 8/12, 8/1, 5/15 i 1/17)- u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune UPU-a temelji se na Odluci o izradi IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 („Glasnik Općine Tučepi“ br. 5/19.).

Općinsko vijeće Općine Tučepi je predmetnu Odluku donijelo na temelju članka 86. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19.), u daljnjem tekstu: „Zakon“ i članka 32. Statuta Općine Tučepi („Glasnik Općine Tučepi br. 4/09 i 1/13).

Na temelju članka 64. Zakona o zaštiti okoliša („Narodne novine“, broj 80/13, 153/13 i 78/15) i članka 21. Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš („Narodne novine“, broj 03/17) Općina Tučepi je donijela Odluku o započinjanju postupka ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš „ IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8.

Upravni odjel za komunalne poslove, komunalnu infrastrukturu i zaštitu okoliša izdao je mišljenje (KLASA: 351-02/19-03/0030, URBROJ: 2181/1-10/14-19-0002) u kojem se navodi da za IV Izmjene i dopune UPU-a *nije potrebno provesti postupak strateške procjene*.

IV Izmjene i dopune UPU-a izrađene su na osnovnim kartografskim prikazima u mjerilu 1:5000, te prikaz garaže s grobljem i mrtvačnicom i u detaljnijem mjerilu 1:1000, a sve sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu prostornih planova (NN br. 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04.).

Temeljem članka 94. Zakona o prostornom uređenju (NN, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) održana je javna rasprava o Prijedlogu IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8. Javni uvid je trajao od 2. prosinca do 16. prosinca 2019. godine. Javno izlaganje je održano 6. prosinca 2019. u prostorijama Općinske vijećnice.

U skladu sa člankom 102. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19.) odgovorni voditelj u suradnji s nositeljem izrade obradio je sva pristigla mišljenja, prijedloge i primjedbe koje su sudionici u javnoj raspravi dostavili u roku, te pripremio Izvješće o javnoj raspravi. Nositelju izrade upućeno je ukupno 82 pisana mišljenja/prijedloga/primjedbi građana od kojih su sve pristigle u roku. Pozitivno je riješeno 25 primjedbi, djelomično su prihvaćene 32, a nije prihvaćeno 25 primjedbi. Tijela s javnim ovlastima su dali svoje mišljenje u proceduri javnog uvida, te su njihove sugestije i primjedbe prihvaćene.

Obzirom na karakter prispjelih primjedbi, sukladno zakonskim odredbama, organizirana je ponovna javna rasprava.

Razlozi za izradu i donošenje IV. Izmjena i dopuna UPU-a su slijedeći:

- (1) Izrada Izmjena i dopuna UPU-a inicirana je od strane zainteresiranih građana i Općine Tučepi, što je sukladno odredbi članka 85. stavka 1. Zakona.

(2) Temeljem stavka 2. istog članka Zakona Općinski načelnik Općine Tučepi je na temelju osnovanosti zahtjeva pokrenuo postupak za izradu i donošenje IV. Izmjena i dopuna UPU-a.

(3) Izmjene i dopune UPU-a odnose se na slijedeće:

1. Izmjenu odredbi za provođenje u nekonsolidiranom dijelu naselja, i to na način da se ukinе mogućnost gradnje dvojnih građevina kao što je to slučaj i u konsolidiranim dijelovima. Također je potrebno omogućiti veći koeficijent izgrađenosti u nekonsolidiranim i konsolidiranim zonama isključivo u svrhu zbrinjavanja prometa u mirovanju (ukopanih garaža). Moguća je i korekcija ostalih urbanističkih parametara za gradnju građevina na svim područjima u cilju zaštite vrijednosti prostora, a u svrhu podizanja kvalitete života stanovnika (katnost, udaljenost, oblikovanje, uređenje zelenih površina i sl.);
2. Manju korekciju granica konsolidiranih i nekonsolidiranih zona sukladno zahtjevima građana, a na temelju provjere omjera izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja te komunalne i prometne opremljenosti područja;
3. Planiranje novih lokacija za gradnju hotela na temelju prispjelih zahtjeva;
4. Usklađenje sa zahtjevima javnopravnih tijela;
5. Eventualne manje korekcije u namjeni prostora, načinima i uvjetima gradnje te trasama pristupnih prometnica u nekonsolidiranim područjima naselja, a sukladno opravdanim i utemeljenim zahtjevima i
6. Preispitivanje urbanističkih parametara, tj. namjene površina te načina i uvjeta gradnje planirane nove mrtvačnice i podzemne garaže.

Obuhvat Izmjena i dopuna

IV. Izmjene i dopune UPU-a odnose se na cjelokupni obuhvat UPU-a naselja Tučepi sjeverno i južno od D8.

U izradi IV: izmjena i dopuna UPU-a u smislu davanja podataka i smjernica zatražena su **mišljenja javnopravnih tijela** od kojih su pristigla slijedeća:

- RH, MUP; Ravnateljstvo civilne zaštite, KLASA: 350-05/19-01/42, URBROJ: 511-01-366-19-2, od 18. listopada 2019.
- RH, MUP; Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split , Služba inspekcijskih poslova, KLASA: 214-02/19-03-200, URBROJ:511-01-368/1-19-1-H.D., od 15.10.2019.
- HAKOM; KLASA: 350-05/19-01/351, URBROJ: 376-05-3-19-2, od 14. listopada 2019.

Ciljevi i programska polazišta za izradu IV. Izmjena i dopuna UPU-a su definiranje lokacijskih uvjeta u cilju omogućavanja gradnje novih građevina primjerenijih prihvatnom kapacitetu naselja Tučepi i omogućavanje realizacije opravdanih i utemeljenih zahtjeva građana i gospodarskih subjekata.