



REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA TUČEPI

# Glasnik Općine Tučepi

SLUŽBENO GLASILO OPĆINE TUČEPI

Godina: XVI.  
Broj: 7  
Petak, 2. studenoga 2012.

## SADRŽAJ:

### **Komisija za Statut, Poslovník i normativnu djelatnost**

1. Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Tučepi  
(pročišćeni tekst)

Stranica

2

**[1]**

Temeljem članka 54. Odluke o donošenju izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi broj 5/12), a sukladno Odluci o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi broj 3/04), usklađenja istog s Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora - Narodne novine broj 128/04 (Glasnik Općine Tučepi broj 4/05), Odluci o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi broj 1/09) i Odluci o donošenju izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi broj 5/12), Tučepi Komisija za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost Općinskog vijeća Općine Tučepi, na svojoj 1. sjednici održanoj 26. rujna 2012. godine, donijela je

## ODLUKU o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (*pročišćeni tekst*)

### ODREDBE ZA PROVOĐENJE

#### 0. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

- (1) Prostorni plan uređenja općine Tučepi (u daljnjem tekstu: Plan) utvrđuje uvjete za dugoročno uređenje područja općine, svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša, te posebno zaštitu kulturne baštine i vrijednih dijelova prirode i krajolika.
- (2) Plan obuhvaća prostor površine 2.198,40 ha.
- (3) Na području općine Tučepi nalazi se jedno naselje: Tučepi s pripadajućim poluurbanim i ruralnim cjelinama u podbiokovlju.
- (4) Ukupno plansko razdoblje je do 2025. godine.

##### Članak 2.

- (1) Plan je prikazan elaboratu, koji se sastoji od:

I	Tekstualnog dijela u knjizi pod naslovom "Prostorni plan uređenja Općine Tučepi"	
II	Grafičkog dijela kojeg čine slijedeći kartografski prikazi:	
<b>0</b>	<b>Granice</b>	1:25000
<b>1</b>	<b>Korištenje i namjena površina</b>	
1.	Korištenje i namjena površina	1:25000
<b>2</b>	<b>Infrastrukturni sustavi i mreže</b>	
2.1.	Promet	1:25000
2.2.	Pošta i telekomunikacije	1:25000
2.3.	Energetski sustav	1:25000
2.4.	Vodopskrba	1:25000
2.5.	Odvodnja otpadnih voda	1:25000
<b>3</b>	<b>Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora</b>	
3.1.	Područja posebnih uvjeta korištenja (prirodna i spomenička baština)	1:25000
3.2.	Područja posebnih ograničenja u korištenju	1:25000
3.3.	Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite	1:25000
3.4.	Područja primjene planskih mjera zaštite	1:25000
<b>4</b>	<b>Građevinska područja naselja</b>	1:5000 .

### **Članak 3.**

- (1) Svrha i opći cilj Plana je osiguranje razvoja općine na načelima održivog razvoja.
- (2) Ovaj cilj će se ostvarivati na način da se propiše, omogućiti i potiče:
  - Prostorni razvoj zasnovan na demografskom razvitku, koji se temelji na prirodnom priraštaju stanovništva, doseljavanju i povratku stanovnika, te uspostava ravnoteže između takvog demografskog razvitka i prostornog razvoja općine.
  - Zaštita vrijednih područja, ugroženih dijelova prirode, arheoloških i spomeničkih zona i lokaliteta, te vrijednih krajolika.
  - Gospodarski razvoj zasnovan na turizmu, poljoprivredi, te proizvodnim pogonima manjeg kapaciteta (čiste tehnologije-mala i srednja poduzeća) i značajnom udjelu servisnih djelatnosti.
  - Osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje državnog i županijskog značaja u skladu sa njihovim realnim potrebama.
  - Ustanovljenje planskih kriterija i mjera koje će potaknuti povezivanje centralnog dijela naselja Tučepi (uz JTC) sa ostalim zaseocima na padinama Biokova. Pri tom nastojati na čuvanju specifičnih značajki i identiteta pojedinih ruralnih i poluurbanih cjelina.

### **Članak 4.**

- (1) Provedba Plana temeljit će se na ovim odredbama, kojima se definira namjena i korištenje prostora, načini uređivanja prostora, te zaštita svih vrijednih područja unutar obuhvata Plana. Svi uvjeti, kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata Plana, sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.
- (2) Detaljnije razgraničavanje prostora naselja Tučepi prema namjenama, oblicima korištenja i zaštite te načinu gradnje, uz razgraničenje javnih od ostalih površina utvrđuje se u Urbanističkom planu uređenja naselja Tučepi, detaljnijim planovima i lokacijskim dozvolama koje se izrađuju u skladu sa Zakonom, ovim odredbama i u skladu s Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru općine Tučepi.
- (3) Odredbe Prostornog plana neposredno se primjenjuju:
  - za izgrađene dijelove građevinskog područja naselja (za građenje novih građevina, zamjenu, interpolaciju i/ili rekonstrukciju postojećih građevina)
  - za neizgrađene, a uređene dijelove građevinskog područja naselja
  - za gradnju prometne i komunalne infrastrukture

Izgrađeni dio građevinskog područja naselja prikazan je i utvrđen u kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja".

- (4) Razlozi za izradu izmjena i dopuna Prostornog plana opisani su u članku 3. Odluke o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi broj1/11).

## **1. UVJETI RAZGRANIČENJA PROSTORA PREMA NAMJENI**

### **Članak 5.**

- (1) Prema osnovnoj namjeni prostor općine Tučepi se razgraničava na:
  - površine naselja
  - površine za razvoj i uređenje naselja
  - površine izvan naselja za izdvojene namjene
  - poljoprivredne i šumske površine
  - površine infrastrukturnih sustava

Planom se unutar svake od navedenih površina utvrđuje detaljnija namjena prostora: površine naselja, površine za razvoj i uređenje naselja i površine izvan naselja za izdvojene namjene i prikazuju se sa razgraničenjem na izgrađeni i neizgrađeni dio.

- (2) Van građevinskog područja smještaju se:

- infrastrukturne građevine i sustavi
- građevine za vlastite gospodarske potrebe (spremišta za alat, poljoprivredna oprema i sl.) i građevine za potrebe prijavljenog obiteljskog gospodarstva

Kriteriji za građenje izvan građevinskih područja određeni su člancima od 40 - 45 ove Odluke.

(3) **Površine naselja dijele se na:**

- izgrađeni dio građevinskog područja naselja – 67,5 ha
- neizgrađeni dio građevinskog područja naselja – 44,1 ha
- izgrađeno područje za ugostiteljsko-turističku namjenu unutar površine naselja, T1 i T2 – 4,3 ha (istočna zona)
- športsko rekreacijska namjena – R3 (plaža)
- ugostiteljsko turistička namjena, T1, T2 - 8,5 ha (zapadna zona- izgrađeni i neizgrađeni dio)
- športsko rekreacijske zone – R1 - 3,7 ha
- športsko rekreacijske zone – R3 (plaža) - 3,6 ha
- zelene površine – Z1 (parkovne površine) - 0,6 ha

(4) **Površine za razvoj i uređenje naselja:**

- poslovna namjena K3 – 2,5 ha
- poslovna namjena – uslužna K1 – 0,5 ha

(5) **Površine izvan naselja za izdvojene namjene:**

- športsko rekreacijska namjena - R2 (golf vježbalište) – 5,1 ha
- novo groblje

(6) **Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene**

- vrijedno obradivo tlo – 171,68 ha
- ostala obradiva tla – 239,15 ha

(7) **Šuma isključivo osnovne namjene**

- zaštitna šuma – 284,23 ha
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište – 1.262,54 ha

(8) **Prometne površine i infrastrukturne koridore**

- linijske površine prometnica (državne, i nerazvrstane)
- morske luke posebne namjene;
- sportska luka kapaciteta 120 vezova
- luka otvorena za javni promet lokalnog značaja – Luka Tučepi
- luka nautičkog turizma kapaciteta 80 vezova,

što je prikazano na grafičkom listu br. 1: **Korištenje i namjena površina u mj. 1:25000.**

**Članak 6.**

(1) Površine naselja i površine za razvoj i uređenje naselja obuhvaćaju građevinska područja naselja (izgrađeni i neizgrađeni dio) kao područje mješovite, pretežito stambene namjene, športsko rekreacijske zone te turističku zonu hotela i apartmanskog naselja (istočnu zonu) smještenu unutar naselja kao i turističku zonu na zapadnom dijelu.

(2) Razvoj i uređenje površina izvan naselja obuhvaća izdvojene zone, športsko rekreacijske namjene i groblja.

(3) Poljoprivredne i šumske površine predstavljaju negradive prostore podređene osnovnoj namjeni. Na tim površinama gradnja je moguća sukladno odredbama za gradnju izvan granica građevinskog područja.

- (4) Na građevinskom području ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom ugrožavale život i rad stanovnika u naselju, odnosno vrijednosti postojećeg okoliša.
- (5) Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja građevinskih parcela može se obavljati samo unutar građevinskog područja u skladu s odredbama Plana.
- (6) Poljoprivredno zemljište unutar građevnog područja naselja, koje je Planom predviđeno za drugu namjenu, može se i dalje koristiti na dosadašnji način, sve do privođenja novoj namjeni.

#### **Članak 7.**

- (1) Građevinsko područje se ne može širiti na zemljišta na kojima su utvrđeni sljedeći čimbenici ograničenja:
- nepovoljni mikroklimatski uvjeti stanovanja,
  - klizišta,
  - zemljišta nedovoljne nosivosti,
  - predjeli ugrožene elementarnim i drugim nepogodama,
  - šume i šumska zemljišta,
  - intenzivno obrađivana poljodjelska zemljišta i druga vrijedna poljodjelska zemljišta,
  - zemljišta koja se koriste ili su predviđena za posebne aktivnosti,
  - zaštitna područja i druga područja pod zaštitom,
  - strma zemljišta čija strmina prelazi odnos 1:1 (100%),
  - zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti.

Dokumentima prostornog uređenja detaljnijeg stupnja razrade (UPU) područja iz ovog stavka potrebno je planirati kao zaštitne zelene površine.

#### **Članak 8.**

- (1) **Osnovnu namjenu** ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. U zonama osnovne namjene mogu se izgraditi i drugi sadržaji, koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na građenje infrastrukture i vodoprivrede i ostalih kompatibilnih pratećih sadržaja.
- (2) **Prevladavajuću namjenu** ima prostor kojega koristi više različitih korisnika, a jedna je od namjena pretežita. Određena je za razvoj i širenje naselja u kojoj prevladava stambena namjena sa javnim i društvenim sadržajima, sadržajima poslovanja, proizvodnje kompatibilne okolišu, turističkih apartmana i manjih hotela te drugim pratećim sadržajima kompatibilnim prevladavajućoj namjeni.
- (3) Detaljnije razgraničavanje prostora Općine Tučepi prema temeljnim obilježjima, namjenama, oblicima korištenja i zaštite, prikazanim u Prostornom planu na kartografskim prikazima u mjerilu 1:25.000 i 1:5.000, određuje se u dokumentima detaljnijeg stupnja razrade, lokacijskim, odnosno građevinskim dozvolama što se izrađuju i donose u skladu sa Zakonom i odredbama propisanim ovim Planom.

## **2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA**

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

#### **Članak 9.**

- (1) Na području Općine (unutar obuhvata Plana) nalaze se ili se predviđaju sljedeće građevine **od važnosti za Državu**:
- a) JTC D8
  - b) Makarska –Ravča (D62)
  - c) planirana brza cesta za koju je utvrđen koridor širine 30,0 m
- (2) Na području Općine (unutar obuhvata Plana) nalaze se sljedeće građevine **od važnosti za Županiju**:
- a) luka otvorena za javni promet lokalnog značaja – Luka Tučepi
  - b) luka nautičkog turizma Tučepi
  - c) športska luka Tučepi

## 2.2 GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

### *Građevinska područja*

#### **Članak 10.**

(1) Građevinska područja naselja su površine:

- **mješovite (prevladavajuće) namjene** u kojima prevladava stambena izgradnja (primarna namjena), te sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena): javni i društveni, poslovni, ugostiteljsko turistički sadržaji kapaciteta do 80 kreveta, igrališta kao i prometne, parkovne površine, komunalni objekti i uređaji;
- **isključive namjene** tj. zone u kojima je korištenje prostora podređeno jednoj (osnovnoj) funkciji, a čine ih:

Gospodarska namjena:

- **zone poslovne namjene (K):**
  - o komunalno servisna (K3)
- **zone ugostiteljsko turističke namjene (T):**
  - o hotel - T1
  - o turističko naselje -T2
- **zone športsko-rekreacijske namjene:**
  - o šport i rekreacija (R1)
  - o golf vježbalište (R2)
  - o uređena kupališta (R3)
- **zelene površine**
  - o parkovne površine – Z1

#### **Članak 10a.**

(1) U smislu ovog prostornog plana smatra se da su:

STAMBENE GRAĐEVINE namijenjene stanovanju i po tipologiji razlikuju se:

- slobodnostojeće građevine
- dvojne građevine

STAMBENO POSLOVNE GRAĐEVINE namijenjene stanovanju s poslovnom namjenom – djelatnostima koje udovoljavaju ekološkim i sanitarnim normativima i bitno ne utječu i ne narušavaju kvalitetu stanovanja. Po tipologiji razlikuju se:

- slobodnostojeće građevine
- dvojne građevine

Urbanističkim planovima uređenja područja naselja mješovite namjene moguće je detaljnije definiranje stambene, pretežito stambene ili pretežito poslovne namjene.

GOSPODARSKE I POSLOVNE GRAĐEVINE namijenjene za:

- proizvodne građevine – manji pogoni za proizvodnju hrane i pića, proizvodnju metalo-plastičnih dijelova, proizvodnju tekstila i modne odjeće, proizvodnju građevinskih elemenata;
- obrtničke radionice – stolarske, automehaničarske, autolimarske, autoelektričarske, servisi;
- poslovne građevine – uredi i sl.;
- trgovačke građevine – uslužni i trgovački centri, specijalizirane trgovine;
- uslužne radionice (frizer, kozmetičar, urar, zlatar, krojač, postolar i sl.);
- turističko-ugostiteljske građevine – hoteli i drugi ugostiteljsko-turistički sadržaji, obiteljske kuće s ugostiteljsko-turističkim sadržajima;
- skladišta i sl.

GRAĐEVINE JAVNE NAMJENE namijenjene za:

- društvene sadržaje – uprava i pravosuđe;
- obrazovne sadržaje – srednja škola, osnovne škole, dječji vrtić i jaslice, glazbena škola;
- kulturne sadržaje – kino, muzeji, galerije, knjižnica, čitaonica, pošta i informacije;
- zdravstvene sadržaje – ambulanta primarne zdravstvene zaštite, stomatološke ambulante, specijalističke ambulante i ljekarna, objekti primarne zdravstvene zaštite i specijalističke ambulante, ljekarničke jedinice;
- socijalne sadržaje – centar za socijalnu skrb i dom za umirovljenike;
- financijske i slične sadržaje – ispostave banke i osiguravajućih društava;
- vjerske sadržaje – svetište, crkve, kapelice i samostani te ostali vjerski sadržaji;
- sportske sadržaje – sportski centar i pojedinačni sportski objekti.

INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE u infrastrukturnim koridorima namijenjene za prometne i infrastrukturne objekte i uređaje.

#### **Članak 11.**

- (1) Zemljište za redovnu uporabu postojeće građevine za koju nije utvrđena građevna čestica čini pojas zemljišta oko građevine minimalne širine 1,0 m, odnosno maksimalne širine  $H/2$  visine građevine. U zemljište za redovnu upotrebu građevine ne mogu biti uključene javno prometne površine, površine javnog parka ili druge uređene zelene javne površine kao ni dijelovi susjedne već formirane građevne čestice.
- (2) Javno prometne površine, te prilazi građevinama javne namjene, moraju imati elemente kojima se osigurava nesmetano kretanje osobama s posebnim potrebama.
- (3) Priključenje na cestu državnog i županijskog značaja moguće je isključivo na temelju prethodnog odobrenja nadležnog tijela za ceste u postupku ishođenja lokacijske dozvole. Priključenje na ostale (nerazvrstane) ceste moguće je temeljem prethodnog odobrenja nadležnog tijela općinske uprave u postupku ishođenja lokacijske dozvole ili na temelju dokumenta prostornog uređenja detaljnijeg stupnja razrade.
- (4) Prilikom gradnje građevine 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 turističkih građevina ne može se nasipanjem ili iskopom visinski izmijeniti prosječna ploha prirodnog terena (neizgrađena površina zemljišta prije izgradnje) više od 3,0 m.
- (5) 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 uređenje predvrtova, gdje za to postoje uvjeti.
- (6) Prometna površina definirana je važećim Zakonom.

#### **Članak 12.**

- (1) Građevine mogu imati podrum i suteran ili prizemlje, ovisno o nagibu terena.
- (2) Etaže građevine definirane su pojmovnikom važećeg Zakona.
- (3) 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, čija visina ne može biti veća od 1,2 m.
- (4) Potpuno ukopani podrum – garaža za smještaj vozila ne obračunava se u kig i kis.
- (5) 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.

(6) 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.

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

#### **Članak 13.**

(1) 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.

(2) 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.

(3) Građevine u građevinskim područjima gospodarske – poslovne namjene (hale i sl.) mogu se izvoditi s krovovima manjeg nagiba od odredbe iz stavka 2. ovog članka.

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

#### **Članak 14.**

(1) Kiosci i pokretne naprave razmještaju se prema Planu korištenja javnih površina općine Tučepi u okviru građevinskih područja naselja.

(2) 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 izravnoga pogleda s ulice.

#### **Članak 15.**

(1) U zonama mješovite namjene mogu se graditi niske i srednje građevine.

(2) Niska građevina ne može biti manja od 50 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine.

#### **Članak 16.**

(1) Na građevnoj čestici može se graditi jedna osnovna građevina (tj. stambena, stambeno poslovna ili poslovno stambena) i pomoćne građevine kao garaže, spremišta, ljetne kuhinje, bazeni i sl., koje funkcionalno služe osnovnoj građevini i zajedno predstavljaju jednu funkcionalnu cjelinu.

(2) Građevine iz stavka 1. ovog članka obračunavaju se u izgrađenost građevinske čestice. Bazeni do 24 m<sup>2</sup> i dubine do 2,0 m ne obračunavaju se u koeficijent iskorištenosti.

(3) Pomoćne građevine mogu se graditi:

- u gabaritu osnovne građevine;
- kao izdvojene tlocrtne površine na građevnoj čestici.

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 m<sup>2</sup> 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.

(4) 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.

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



**a) Gradnja u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja**

**a.1. Rekonstrukcija postojećih građevina**

**Članak 17.**

- (1) Pod postojećom građevinom podrazumijeva se građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema važećem Zakonu o prostornom uređenju i gradnji s njom izjednačena.
- (2) Postojeće građevine se mogu adaptirati i rekonstruirati (dograditi, nadograditi, promijeniti namjenu i dr.) u skladu sa ovim odredbama.

**Članak 18.**

- (1) Minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 4,0 m odnosno od državne ceste i županijske ceste prema posebnim propisima, odnosno udaljenost može iznositi minimalno 1,0 m kod strme konfiguracije terena ukoliko se radi o gradnji garaže.
- (2) Postojeći objekti kod kojih je udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca manja od navedene u stavku 1. ovog članka zadržavaju postojeći građevni pravac.
- (3) UPU-om naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 odredit će se područja na kojima se građevinski i regulacijski pravac mogu poklapati.

**Članak 19.**

- (1) Minimalna udaljenost od granica susjednih parcela kod rekonstrukcije postojeće građevine iznosi 3,0 m.
- (2) Iznimno, udaljenost rekonstruiranog (dograđenog) dijela postojećeg objekta od granice susjedne parcele može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m od navedene u stavku 1. ovog članka.
- (3) Postojeći objekti izgrađeni na udaljenosti manjoj od navedene u stavku 1. ovog članka zadržavaju postojeću udaljenost s kojom je potrebno uskladiti i eventualnu nadogradnju.

**Članak 20.**

- (1) Postojeće građevine kod kojih je koeficijent izgrađenosti veći od navedenog u članku 25. nije moguće tlocrtno povećavati, već se zadržava postojeće tlocrtno stanje, a moguća je samo nadogradnja ukoliko to odredbe ove Odluke dozvoljavaju.
- (2) Postojeće građevine kod kojih je koeficijent iskorištenosti veći od navedenog u članku 25. nije moguće dograđivati ni nadogardivati, već se zadržava postojeće stanje.

**Članak 21.**

- (1) Kod rekonstrukcije postojećih objekata kojima se povećavaju stambeni ili smještajni kapaciteti moraju se osigurati nova parkirališna mjesta i to za svaku stambenu i smještajnu jedinicu po jedno parkirno mjesto.
- (2) Ukoliko zbog uvjeta (stara jezgra, konfiguracija terena i sl.) nije moguće osigurati nova parkirališna mjesta na građevnoj čestici, ista je potrebno osigurati na zasebnoj građevnoj čestici.
- (3) Odstupanja od ovih odredbi za postojeće objekte moguće je kod zaštićenih cjelina naselja ili zaštićenih pojedinačnih građevina i to na osnovu konzervatorske studije.

**a.2. Interpolacija građevina**

**Članak 22.**

- (1) Pod interpolacijom objekata podrazumijeva se svaka nova gradnja unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

**Članak 23.**

- (1) Gradnja interpoliranih objekata provodi se na temelju odredbi ovog plana.

#### Članak 24.

(1) Interpolirane građevine mogu se graditi do:

- maksimalne visine za niske građevine: podrum, suteran ili prizemlje i 2 kata tj. **Po+(S)Pr+2**, odnosno do maksimalne visine od **10,00 m**
- maksimalne visine za srednje građevine podrum, suteran ili prizemlje i 3 kata, tj. **Po+(S)Pr+3**, odnosno do maksimalne visine od **13,00 m**.

#### Članak 25.

(1) Površina građevne čestice, koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti za interpolirane građevine dati su u sljedećoj tabeli:

Niske građevine

	građ. čest. m <sup>2</sup>	Kig	Kis
Samostojeća	200-600	0,5	1,5
Dvojna	150-500	0,6	1,8

Srednje građevine

	građ. čest. m <sup>2</sup>	Kig	Kis
Samostojeća	300-1200	0,4	1,6
Dvojna	250-800	0,5	2,0

Maksimalna tlocrtna površina interpolirane građevine ne može biti veća od 350 m<sup>2</sup>.

Na području tučepskih zaselaka moguća je gradnja samo niskih građevina, pod uvjetima iz članka 34. ovih odredbi.

- (2) Interpolirane građevine mogu se graditi na udaljenosti od najmanje 1,0 m od susjedne međe, ukoliko se na toj strani ne izvode otvori. Pod otvorima se ne podrazumijevaju ostakljene stjenke maksimalnih dimenzija 60x60 cm.
- (3) Minimalna udaljenost interpoliranih građevina od ruba javno prometne površine iznosi 4,0 m odnosno od državne i županijske ceste prema posebnim propisima.

#### Članak 26.

- (1) Svaka interpolirana građevna čestica mora imati osiguran pristupni put širok minimalno 3,0 m. Ukoliko se zbog konfiguracije terena ne može omogućiti kolni pristup građevnoj čestici, obvezno je uređenje pješačkog pristupa minimalne širine 1,5 m.
- (2) Iznimka su postojeći pristupni putovi koji ne zadovoljavaju kriterije iz stavka 1. ovog članka te oni zadržavaju svoje karakteristike uz obvezu proširenja ako je tehnički izvediva.
- (3) Postojeća prometna površina definirana je člankom 11., stavak 6. ovih odredbi.

#### Članak 27.

- (1) Kod interpolacija građevina kada postojeći put presijeca česticu na dva dijela ili kada su sa obje strane tog puta čestice zemlje istog vlasnika, dozvoljava se da se na odvojenom dijelu čestice zemlje, odnosno drugoj čestici zemlje osiguravaju parkirališna mjesta za potrebe građevine.

#### Članak 28.

- (1) Iznimno, kad lokalni uvjeti to zahtijevaju, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja može se omogućiti prilagođavanje propisanih uvjeta za gradnju stambenih i pomoćnih građevina na način da površina građevne čestice može biti do 30% manja, koeficijent izgrađenosti može iznositi maksimalno 0,7 uz ispunjavanje svih ostalih propisanih uvjeta.

(2) Pod lokalnim uvjetima podrazumijevaju se zaštićene jezgre podbiokovskih ruralnih cjelina te izgrađeni dijelovi naselja ispod jadranske turističke ceste.

**b) Gradnja u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja**

**Članak 29.**

- (1) Svaka građevinska čestica u građevinskom području mora imati neposredan kolni pristup na javno prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.
- (2) Za gradnju u neizgrađenom dijelu građevinskog područja obvezna je izrada urbanističkog plana uređenja.
- (3) Kolni pristup građevinskoj čestici smještenoj uz javno prometnu površinu može zauzeti najviše 3,5 m širine fronte čestice.
- (4) Građevna čestica na spoju ulica različitog značaja obvezno se priključuje na ulicu nižeg značaja.
- (5) Postojeći put definiran je u članku 26. ove Odluke.

**Članak 30.**

- (1) Sabirne ulice unutar naselja moraju imati širinu koja omogućava nesmetano odvijanje dvosmjernog prometa, odnosno najmanje 5,5 m te minimalno s jedne strane pješački pločnik najmanje širine 1,5 m.

**Članak 31.**

- (1) Minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.
- (2) Građevine se mogu graditi na udaljenosti od najmanje 3,0 m od susjedne međe.

**Članak 32.**

- (1) Čestice zemljišta čija veličina i oblik ne udovoljavaju uvjetima iz ovog Prostornog plana a koje nemaju direktan pristup sa javne površine, ili se taj pristup ne može osigurati na način određen u članku 26. stavak 2. uređuju se kao zelene površine.

**Članak 33.**

- (1) Građevine se mogu graditi kao niske građevine i kao srednje građevine.
- (2) Niske građevine mogu se graditi kao samostojeće građevine i dvojne građevine.
- (3) Srednje građevine mogu se graditi kao samostojeće i dvojne građevine.

**Članak 34.**

- (1) Površina građevne čestice i koeficijent izgrađenosti za građevine u neizgrađenom dijelu dati su u sljedećoj tabeli:

Niske građevine

	građ. čest. m <sup>2</sup>	Kig	kis
Samostojeća	400-800	0,3	0,9
Dvojna	300-600	0,3	0,9

Srednje građevine

	građ. čest. m <sup>2</sup>	Kig	kis
Samostojeća	600-1200	0,3	0,9
Dvojna	500-1000	0,3	0,9

Maksimalna tlocrtna površina nove građevine ne može biti veća od 250 m<sup>2</sup>.

- (2) U neizgrađenom području građevine se mogu graditi do:
- maksimalne visine za niske građevine: podrum, (suteran) ili prizemlje, 1 kat i potkrovlje (Po+(S)Pr+1+Pk), odnosno do maksimalne visine vijenca 8,0 m,
  - maksimalne visine za srednja građevine: podrum, (suteran) ili prizemlje, 2 kata (Po+(S)Pr+2), odnosno do maksimalne visine vijenca od 10,0 m.
- (3) Dokumentima prostornog uređenja detaljnijeg stupnja razrade (UPU) moguće je planirati zone stanovanja s niskom gustoćom i velikim udjelom zelenih površina na većim građevnim česticama (obiteljska gospodarstva). Maksimalni koeficijent izgrađenosti može iznositi 0,2, koeficijent iskorištenosti 0,4 i maksimalna visina 8,0 m. Maksimalna tlocrtna površina novih građevina ne može biti veća od 200 m<sup>2</sup>.
- (4) Na području tučepskih zaselaka građevine se grade kao niske.

#### **Članak 35.**

- (1) Niske građevine mogu imati maksimalno 3 stambene jedinice, a srednje građevine maksimalno 4 stambene jedinice. Isto vrijedi i za izgrađeni dio građevinskog područja naselja.

#### **Članak 36.**

- (1) Na građevnim parcelama 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 izravnoga pogleda s ulice.
- (2) Kod višestambenih i višestambeno-poslovnih i poslovnih građevina mjesto za odlaganje otpada treba biti predviđeno u sklopu građevine. Iznimno se može dozvoliti odlaganje i izvan građevine, ako to iz opravdanog razloga nije moguće osigurati u zgradi, ali mora biti na građevnoj parceli i mora biti arhitektonski oblikovano i usklađeno sa zgradom. Za spremnike (odvojeno sakupljanje otpada - papir, staklo, plastika i dr.) treba predvidjeti prikladno, ali vizualno ne jako izloženo mjesto.
- (3) Ukoliko nije organiziran odvoz kućnog otpada treba osigurati prostor koji nije vidljiv s javne prometnice i koji je dovoljno udaljen od bunara, cisterni i stambenih građevina na susjednim parcelama i sl..

#### **Članak 37.**

- (1) Unutar građevinskog područja građevine se moraju obvezatno priključiti na vodovodnu mrežu ukoliko ista postoji i ako za to postoje tehnički uvjeti.
- (2) Otpadne vode iz domaćinstva upuštaju se u kanalizacijski sistem ili u propisno izgrađene septičke jame.
- (3) Priključivanje građevina na električnu mrežu obavlja se prema uvjetima nadležne elektrodistribucijske organizacije.

#### **Članak 38.**

- (1) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, crpke, cisterne/gustirne, i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih septičkih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl.
- (2) Bunari se moraju graditi od nepropusnog materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižeg vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar.

#### **Članak 39.**

- (1) Građevine na građevnim parcelama, koje se jednim dijelom naslanjaju na bujice, gradit će se u skladu s vodoprivrednim uvjetima tj. na udaljenosti koja će omogućiti uređenje korita vodotoka i izvedbu inundacije potrebite za najveći protok vode, odnosno na udaljenosti koja će omogućiti pravilan pristup vodotoku.
- (2) Zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita, onemogućiti čišćenje i održavanje ili ga ugroziti na neki drugi način. Za bilo kakve intervencije ili

zahvate na i u blizini čestica „javnog dobra vode“ koje mogu poremetiti vodni režim, mora se dobiti suglasnost Hrvatskih voda.

**c) Gradnja izvan građevnog područja**

**Članak 40.**

(1) Građenje izvan građevnog područja mora biti uklopljeno u krajobraz tako da se:

- očuva obličje terena, kakvoća i cjelovitost poljodjelskoga zemljišta i šuma,
- očuva prirodni prostor pogodan za rekreaciju, a gospodarska namjena usmjeri na predjele koji nisu pogodni za rekreaciju,
- očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici,
- osigura što veća površina parcela, a što manja površina građevnih cjelina, osigura infrastruktura, a osobito zadovoljavajuće riješi odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, zbrinjavanje otpada s prikupljanjem na parceli i odvozom na organizirani i siguran način.

**Članak 41.**

(1) Na poljoprivrednom zemljištu minimalne površine od 1000 m<sup>2</sup> može se izgraditi građevina za vlastite gospodarske potrebe (poljska kućica) maksimalne površine do 30 m<sup>2</sup>, kao prizemlje sa kosim krovom. Poljske kućice mogu se graditi samo na udaljenosti većoj od 1000 m od obale.

(2) Ako jedan vlasnik ima više parcela u okviru polumjera od 500 m, površina poljodjelskih parcele može se zbrajati kako bi se postigla tražena površina za izgradnju poljodjelske kućice.

(3) Na poljodjelskom zemljištu s površinom manjom od određene u stavku 1. ovog članka, pri građevnim preinakama (sanaciji i rekonstrukciji) postojećih poljodjelskih kućica ne smije se povećavati njihova veličina.

(4) Poljodjelska kućica mora biti građena na način da:

- bude smještena na najmanje plodnom, odnosno neplodnom dijelu poljodjelskog zemljišta,
- treba koristiti lokalne materijale i treba biti izgrađena po uzoru na tradicijsku gradnju,
- visina do vijenca ne može biti viša od 2,60 m,
- krov mora biti dvostrešan, između 20° i 30° stupnjeva nagiba,
- krovšte se postavlja bez stropne konstrukcije ili na stropnu konstrukciju izravno, bez nadozida,
- pokrov treba izvesti na tradicijski način (poželjno kamenim pločama),
- poljodjelska kućica smije imati samo razizemlje,
- nije moguće priključenje na infrastrukturu.

**Članak 42.**

(1) Gospodarske građevine s potencijalnim izvorima zagađenja mogu se graditi izvan građevinskih područja na udaljenosti većoj od 1000 m od obale i to najviše:

- ovaca i koza               do 20 komada,
- peradi                     do 100 komada,
- sitnih glodavaca       do 50 komada.

(2) Parcela, na kojoj će se izgraditi građevina iz prethodnog stavka, mora biti najmanje 200 m udaljena od javnih i rubnih sadržaja naselja.

(3) Pčelinjaci moraju biti udaljeni najmanje 5,0 m od susjedne građevne parcele ako su okrenuti toj parceli, a najmanje 3,0 m ako su okrenuti u suprotnom smjeru.

**Članak 43.**

(1) Proizvođač vrhunskog vina, u skladu sa Zakonom o vinu elaboratom određenom dijelu prostora, uz postojanje registriranog poduzeća za poslovanje, može izgraditi gospodarsku (degustaciono-enološku) građevinu (kušaonicu vina) za promidžbu svojih proizvoda s vinskim podrumom.

(2) Također se i u svrhu uzgoja maslina i razvoja maslinarstva može predvidjeti gradnja gospodarskog objekta.

(3) Građevine iz stavaka 1. i 2. ovog članka mogu se graditi na parcelama vinograda i maslinika čija je površina najmanje 3 ha. Najveća bruto tlocrtna površina građevine ne smije biti veća od 100 m<sup>2</sup>, visine prizemlja. Građevine iz ovog stavka moguće je graditi na udaljenosti većoj od 300 m od obalne crte.

(4) Oblikovanje građevine mora biti u skladu s propisima i s ovim odredbama. Ako se građevina podiže u predjelu zaštićenog krajobraza treba na projekt tražiti i suglasnost nadležnih uprava za zaštitu kulturne i prirodne baštine. Građevina treba imati kosi krov (pokrov kamene ploče ili crijep), sljeme obvezno usporedno sa slojnicama, a krovnište se postavlja izravno na stropnu konstrukciju bez nadozida. Zidovi trebaju biti izvedeni u tradicijskom zidu. Tlorisni oblik građevine treba biti pravokutnik, odnosno u skladu s lokalnom tradicijom. Najveća dozvoljena visina građevine jest: podrum i prizemlje.

#### **Članak 44.**

(1) Gradnja lugarnica, lovačkih domova, vidikovaca i odmorišta, te uređenje staza u Parku prirode Biokovo moguće je jedino na temelju Prostornog plana područja posebnih obilježja parka prirode.

(2) **Postojeće lugarnice i lovački domovi** mogu se rekonstruirati, na temelju posebnih uvjeta i uz suglasnost nadležnih državnih institucija za zaštitu kulturne baštine te zaštite prirode i okoliša, pošto je riječ o području parka prirode Biokovo. Visina objekata ne može biti veća od 4,0 m a maksimalna tlocrtna površina 25 m<sup>2</sup>.

(3) Na istaknutim reljefnim pozicijama s atraktivnim pogledom ovim Planom određene su pozicije **vidikovaca**. Vidikovci se mogu opremiti kao uređena odmorišta bilo da se do njih pristupa kolnim ili pješačkim putem.

(4) Odmorišta se mogu uređivati na temelju posebnih uvjeta i uz suglasnost nadležnih državnih institucija za zaštitu kulturne baštine te zaštite prirode i okoliša, pošto je riječ o području parka prirode Biokovo ili zaštićenom kulturnom krajobrazu. Visina objekata ne može biti veća od 4,0 m a maksimalna tlocrtna površina 25 m<sup>2</sup>.

(5) **Biciklističke staze** je moguće uređivati aktiviranjem postojećih šumskih protupožarnih puteva bez mogućnosti betoniranja.

(6) Ukoliko se objekti iz stavaka 1-5 grade unutar parka prirode Biokovo potrebna je izrada Prostornog plana područja posebnih obilježja.

#### **Članak 45.**

(1) Iskop mineralnih sirovina nije moguće na području Općine Tučepi.

### **3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

#### **3.1. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU**

#### **Članak 46.**

(1) Gospodarski sadržaji, njihove građevine i uređaji grade se prema posebnim propisima, pravilima struke i ovim odredbama.

(2) Djelatnosti iz stavka 1. uključuju poslovne građevine, proizvodne pogone čiste industrije, obrtništva, skladišta, servise, ugostiteljsko-turističke građevine; hotele i turistička naselja te sve djelatnosti koje svojim radom ne ugrožavaju ostale funkcije i okoliš u naselju.

(3) Prostornim planom su osigurani prostorni i drugi uvjeti za smještaj gospodarskih sadržaja:

- koji se grade u građevinskim područjima naselja;
- koji se grade u građevinskim područjima za razvoj i širenje naselja

(4) Za građevine gospodarske, pretežito poslovne namjene (izuzev ugostiteljsko-turističke), koje se grade u građevinskim područjima naselja građevna čestica mora biti najmanje površine od 500 m<sup>2</sup>. Maksimalna izgrađenost građevne čestice može biti 0,6, maksimalna visina građevine 8,0. Udaljenost od susjednih čestica mora iznositi minimalno 3,0 m, a od prometnice 4,0 m te 1,0 m od pješačkih ulica.

Maksimalna tlocrtna površina građevina utvrdit će se dokumentom detaljnijeg stupnja razrade – UPU naselja Tučepi sjeverno i južno od D-8.

U obuhvatu UPU-naselja Tučepi sjeverno i južno od D-8 građevine iz ovog stavka mogu biti smještene i uz rub građevinske čestice.

(5) Za građevine gospodarske, pretežito ugostiteljsko-turističke namjene, koje se grade u građevinskim područjima naselja vrijede sljedeći uvjeti:

- za interpolaciju u izgrađenom dijelu građevinskog područja:
  - o za građevine gospodarske, pretežito ugostiteljsko-turističke namjene, koje se grade u izgrađenim građevinskim područjima naselja građevna čestica mora biti najmanje površine od 500 m<sup>2</sup>, maksimalne visine Po(S) ili Pr+3, tj. podrum, suteran ili prizemlje, tri kata, odnosno do maksimalne visine od 13,50 m, maksimalni kig 0,6, maksimalni kis 2,4. Udaljenost od susjednih čestica mora iznositi minimalno 1,0 m, a od prometnice 2,0 m. Maksimalna tlocrtna površina građevina utvrdit će se UPU-om naselja Tučepi sjeverno i južno od D-8. U svrhu rekonstrukcije postojećeg hotela („Villa Marija“) smještenog u samom središnjem dijelu naselja Tučepi, maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0.9 koeficijent iskorištenosti 4.0, maksimalne katnosti Po (S) ili Pr+4+Pk, maksimalne visine 18.0, visine uz zadržavanje postojeće udaljenosti prema prometnicama i susjednim česticama.
- za gradnju u neizgrađenom dijelu građevinskog područja:
  - o za građevine gospodarske, pretežito ugostiteljsko-turističke namjene, koje se grade u neizgrađenim građevinskim područjima naselja građevna čestica mora biti najmanje površine od 800 m<sup>2</sup>, maksimalne visine Po+(S) ili Pr+3, tj. podrum, suteran ili prizemlje i tri kata, odnosno do maksimalne visine od 13,5 m, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 1,6. Udaljenost od susjednih čestica mora iznositi minimalno 3,0 m, a od prometnice 5,0 m. Maksimalna tlocrtna površina građevina utvrdit će se UPU-om naselja Tučepi sjeverno i južno od D8.

(6) Minimalno 30% površine čestice mora biti uređeno zelenilo.

(7) Parkiranje vozila se mora u pravilu rješavati na građevnoj čestici, prema normativima iz članka 60. a čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 5,0 m.

(8) Unutar mješovite namjene naselja mogu se smještati građevine gospodarske namjene čiji je kapacitet proizvodnje manji od 25% količina za koje se traži procjena utjecaja na okoliš.

#### **Članak 47.**

##### ***Površine za razvoj naselja***

##### **Pretežno uslužni kompleks ( K1) - 0,4 ha**

(1) U ovoj zoni predviđena je gradnja uslužnih i pratećih ugostiteljskih i trgovačkih sadržaja (0,4 ha) – turističko-informativnog punkta te garažnog objekta kapaciteta maksimalno 200 mjesta, od kojih je minimalno 100 za javne potrebe.

Zona je locirana na ulaznom dijelu u naselje Tučepi iz pravca Makarske te je bitna njena organizacija i uređenje na način da predstavlja informativni turistički punkt uz ugostiteljske i trgovačke sadržaje te garažni objekt u svrhu rasterećenja mjesta od prometa izazvanog posjetiteljima i kupcima.

U okviru ove zone nije dozvoljena gradnja stambenih građevina.

(2) Visinu građevina na ovom području potrebno je uskladiti s kotom državne prometnice D8, na način da visine ne prelaze kotu prometnice, osim ostakljenih dijelova, da se ne naruše vizure naselja. Visina građevine određena je maksimalnom visinom propisanom za srednje građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Kota prizemlja građevine u pravilu se treba podudarati s kotom pristupne javno prometne površine.



- (3) Oblik i veličina građevinske parcele za pretežno poslovne građevine bit će određena detaljnijim planom (neizgrađena područja).
- (4) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice može iznositi 0,6 i koeficijent iskorištenosti 3,0.
- (5) U ovoj zoni moguća je gradnja pročištača otpadnih voda.

#### **Članak 48.**

##### ***Komunalno servisna zona (K3)***

- (1) U okviru zone predviđen je smještaj komunalno- servisnih usluga ( vatrogasne službe), radnih pogona ( uljare ), reciklažnog dvorišta komunalnog otpada i zabavnih sadržaja. Za njeno funkcioniranje potrebna je gradnja glavne mjesne ulice od križanja sa D8.
- (2) Realizacija navedene zone moguća je na temelju detaljnijeg plana uređenja. U okviru zone potrebno je osigurati minimalno 30% zelenih površina.
- (3) Visina građevine određena je maksimalnom visinom propisanom za srednje građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.
- (4) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice može iznositi 0,6 i koeficijent iskorištenosti 3,0.

### **3.2. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA TURISTIČKU IZGRADNJU**

#### **Članak 49.**

- (1) Građevna područja za ugostiteljsko-turističku namjenu razgraničene su unutar površina naselja.
- (2) Unutar površina razgraničenih za ugostiteljsko-turističku namjenu mogu se graditi:

**T1** – pojedinačni objekti kompleksne izgradnje i sadržaja većih smještajnih kapaciteta (hoteli) sa pratećim ugostiteljskim, športsko rekreacijskim, komunalnim i drugim kompatibilnim sadržajima.

**T2** – turistička naselja kao sklopovi smještajnih i pratećih ugostiteljskih, športsko rekreacijskih, komunalnih i drugih kompatibilnih sadržaja.

#### **Članak 50.**

- (1) Ugostiteljsko-turističke zone namijenjene su:
  - rekonstrukciji izgrađenih hotelskih zona (T1) i zona turističkog naselja (T2)
  - gradnji i uređenju novih hotelskih zona (T1)

Izgrađene i neizgrađene ugostiteljsko-turističke zone prikazane su na kartografskom prikazu 4.0 „Građevinska područja naselja“.

#### **Turistička namjena unutar granica naselja**

#### **Članak 51.**

##### **ZONA HOTELA ALGA I TURISTIČKOG NASELJA AFRODITA – 4,2 ha**

- (1) Rekonstrukcija izgrađene turističke zone unutar granica naselja (turističko naselje Afrodita i hotel Alga) moguća je u svrhu podizanja kvalitete smještaja i ponude, bez mogućnosti povećavanja smještajnih kapaciteta. U okviru slobodnih površina unutar ove zone planira se izgradnja kongresnog centra sa garažom.



**T1 – HOTEL „ALGA“ – postojeći – 1,3 ha**

- Maksimalni kapacitet 700 ležajeva.
- Postojeće građevine moguće je rekonstruirati te zamjenjivati novim građevinama ugostiteljsko-turističke namjene zbog usklađivanja s posebnim propisima iz oblasti ugostiteljsko-turističke djelatnosti, tj. uređivati prateće sadržaje.
- Maksimalni kig iznosi 0,6, maksimalni kis iznosi 3,0 i maksimalna visina građevine iznosi 15,5 m.
- Kod zamjene postojećih građevina novim građevinama omogućava se zadržavanje postojećih udaljenosti od susjednih čestica i prometnica, a u slučaju gradnje novih građevina minimalna udaljenost od prometnice iznosi 3,0 m i od susjednih čestica 3,0 m.
- U okviru obuhvata potrebno je sačuvati postojeće zelenilo, a u slučaju zamjene ili gradnje novih građevina osigurati minimalno 20% parkovnih površina.
- Parkiranje sukladno članku 60.

**T1 – HOTEL „KAŠTELET“ – postojeći**

- Maksimalni kapacitet 60 ležajeva
- Moguća je rekonstrukcija postojeće građevine uz 10%-tno povećanje nadzemne građevinske brutto površine građevine za nužne sadržaje uz posebne uvjete i suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.
- Parkiranje sukladno članku 60.

**T2 – TURISTIČKO NASELJE „AFRODITA“- postojeće – 2,0 ha**

- Maksimalni kapacitet 320 ležajeva.
- Postojeće građevine moguće je rekonstruirati te zamijenjivati stare novim ili graditi nove građevine ugostiteljsko-turističke namjene zbog usklađivanja s posebnim propisima iz oblasti ugostiteljsko-turističke djelatnosti, tj. uređivati osnovne i prateće sadržaje.
- Planira se garaža kapaciteta 100 GM za potrebe zone.
- U slučaju zamjene postojećih građevina novim građevinama omogućava se zadržavanje postojećih udaljenosti od susjednih čestica i prometnica, a u slučaju gradnje novih građevina minimalna udaljenost od prometnice iznosi 3,0 m i od susjednih čestica 3,0 m.
- U okviru obuhvata potrebno je sačuvati postojeće zelenilo, a u slučaju zamjene ili gradnje novih građevina osigurati minimalno 20% parkovnih površina.
- Maksimalni kig iznosi 0,6, maksimalni kis 2,0 i maksimalna visina 11,5 m.
- Parkiranje sukladno članku 60.

**KONGRESNI CENTAR SA GARAŽOM – planirani**

- Minimalna veličina građevne čestice iznosi 1500 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,8, maksimalni kis 3,2, maksimalna visina 13,0 m.
- Planira se garaža kapaciteta maksimalno 300 GM, od čega je minimalno 100 GM za javne potrebe, a ostalo za potrebe turističke zone.
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina je 3,0 m, a od susjednih čestica 3,0 m.
- U okviru obuhvata potrebno je osigurati minimalno 15% zelenih i parkovnih površina.
- Parkiranje sukladno čl. 60.

(2) Omogućuje se zamjena postojećeg trgovačkog objekta novim ugostiteljsko-turističkim sadržajem prema slijedećim uvjetima: maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,6, maksimalne visine sukladno članku 46. stavak 5. Parkiranje se rješava u podrumskim etažama, sukladno odredbama za interpolaciju srednjih građevina u izgrađenom dijelu naselja.

(3) Postojeća stambena građevina smještena u turističkoj zoni može se rekonstruirati sukladno odredbama za interpolaciju srednjih građevina u izgrađenom dijelu naselja.

## Članak 52.

### ZONA HOTELA JADRAN – 4,4 ha

- (1) Rekonstrukcija i dogradnja postojećeg hotela Jadran sagledava se u kontekstu cjelovite zone od ukupno 4,4 ha (izgrađeni dio i neizgrađeni dio) i moguća je na slijedeći način:
  - dopunom smještajnih kapaciteta najviše kategorije,
  - dopunom pratećim sadržajima; kongresnom dvoranom, casinom, zatvorenim i otvorenim bazenima, sadržajima potrebnim za zdravstveni turizam,
  - zabavnim i ugostiteljskim sadržajima i sl.
  - maksimalni koeficijent izgrađenosti zone iznosi 0,3, a koeficijent iskorištenosti 0,8
- (2) Zonu (izgrađeni i neizgrađeni dio) potrebno je obuhvatiti jedinstvenim urbanističkim planom uređenja u mjerilu 1:1000 uz prethodnu izradu konzervatorske podloge i prostorne studije.
- (3) Pristup zoni potrebno je riješiti sa sjeverne strane.
- (4) Novu gradnju potrebno je uklopiti u krajobraz te maksimalno očuvati vrijedno zelenilo kao i park ispred hotela Jadran.
- (5) Maksimalni kapacitet zone iznosi 480 ležajeva.
- (6) Zona hotela „Jadran“ predstavlja dio graditeljsko-krajobraznog sklopa koji ima svojstvo kulturnog dobra.
- (7) Zgradu postojećeg hotela „Jadran“ potrebno je sanirati i rekonstruirati u izvornim gabaritima, bez dogradnji, a sve nekvalitetne kasnije zahvate koji umanjuju izvornu vrijednost građevine potrebno je ukloniti.
- (8) Novu izgradnju u zoni obuhvata moguće je realizirati na način da se poštuje i prezentira zatečena suhozidna struktura na parcelama, da se prije radova izvrše zaštitna arheološka istraživanja, te da nova gradnja respektira postojeće vizure. Nova gradnja će se realizirati sukladno mjerama zaštite navedenim u Rješenju o registraciji kulturnog dobra iz 2011. godine, odnosno u skladu s nadopunom Konzervatorskog elaborata, koji je izrađen 2003. godine.
- (9) U okviru zone nalaze se parkovne površine koje je potrebno urediti sukladno konzervatorskim smjernicama te je moguće planirati manje paviljone i odmorišta (sjenice).

## Članak 53.

### UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA ZONA NA ZAPADNOM DJELU NASELJA

- (1) Ugostiteljsko-turistička zona na zapadnom dijelu naselja sastoji se od izgrađenog dijela u kojem se nalaze hoteli Tamaris i Neptun – 2,8 ha, te neizgrađenog dijela planiranog za izgradnju novog hotela – 2,2 ha.

#### HOTELI „TAMARIS“ I „NEPTUN“ – POSTOJEĆI – 2,8 ha

- Maksimalni kapacitet 600 ležajeva.
- Postojeće građevine moguće je rekonstruirati te zamjenjivati stare novim ili graditi nove građevine ugostiteljsko-turističke namjene zbog usklađivanja s posebnim propisima iz oblasti ugostiteljsko-turističke djelatnosti, tj. uređivati osnovne i prateće sadržaje.
- U slučaju zamjene postojećih građevina zadržava se postojeća udaljenost od prometnica i susjednih građevnih čestica.
- Maksimalni kig 0,4 te kis 1,2.

#### HOTEL – planirani – 2,2 ha

- (2) Uvjeti gradnje i oblikovanja neizgrađenog dijela planiranog za izgradnju novog hotela:
  - Zonu je potrebno rješavati kao jedinstveni urbanistički i arhitektonski zahvat, obuhvata oko 2,2 ha,
  - maksimalni kapacitet zone iznosi 200 ležajeva,
  - maksimalni kig 0,3 te kis 0,8 i maksimalne visine 13,0 m.

### **3.3. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA ŠPORT I REKREACIJU**

#### **Članak 54.**

- (1) U granicama planiranoga građevnog područja za šport i rekreaciju, predviđa se izgradnja i uređenje:
- Golf vježbališta (R2)- 5,1 ha, kao izdvojene zone,
  - športskih terena (nogometnog igrališta, teniskog centra, rukometnih, košarkaških i drugih sportskih igrališta s gledalištima) (R1) –1,8 ha sa građevinama prateće namjene (klupskih prostorija, svlačionica, infrastrukturnih i sličnih građevina) te građevina pomoćne namjene (manjih ugostiteljskih, klupskih, specijaliziranih trgovačkih i sličnih sadržaja),
  - R3 –plaža u okviru kojih nema gradnje već samo opremanja plažnim sadržajima i opremom (tuševi, garderobe, sanitarni čvorovi, plažni rekviziti).
- (2) Planira se izgrađenost građevnog područja za zone R1 i R2 od najviše 30%.
- (3) Visina pratećih objekata smije biti najviše 9 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.

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

#### **Članak 55.**

- (1) Pod društvenim djelatnostima podrazumjevaju se građevine namjenjene:
- Odgoju i obrazovanju (predškolske i školske ustanove),
  - zdravstvu i socijalnoj skrbi,
  - kulturnim, javnim i društvenim organizacijama,
  - vjerskim objektima.
- (2) Minimalne potrebe opremanja naselja građevinama društvenih djelatnosti utvrđuju se temeljem slijedećih normativa:
- Zdravstvena zaštita (primarna) 0,10 m<sup>2</sup> po stanovniku,
  - društvene i kulturne organizacije 0,20 m<sup>2</sup> po stanovniku,
  - javne djelatnosti 0,10 m<sup>2</sup> po stanovniku,
  - odgoj i obrazovanje prema posebnim propisima.

#### **Članak 56.**

- (1) Građevine za društvene djelatnosti mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja:
- ako se građevna čestica na kojoj će se graditi građevine nalazi uz već izgrađenu cestu ili drugu javno-prometnu površinu čiji je kolnik najmanje širine 5,0 metara, ili je za javno-prometnu površinu prethodno izdana lokacijska dozvola;
  - ako se na građevnoj čestici ili uz javno-prometnu površinu osigura odgovarajući prostor za parkiranje vozila;
  - minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi 3,0 m, a od ruba prometne površine iznosi 4,0 m;
  - maksimalni kig iznosi 0,7 i maksimalni kis 2,8 u izgrađenom dijelu naselja, a maksimalni kig 0,5 te maksimalni kis 1,5 u neizgrađenom dijelu naselja.
- (2) Građevine društvene namjene, osim vjerskih građevina, mogu se graditi do visine 14,2 m.
- (3) Vjerske građevine mogu imati i veću visinu od navedene u stavku 2.
- (4) Minimalna površina građevinske čestice za građevine društvenih djelatnosti iznosi 500 m<sup>2</sup>.
- (5) Postojeću zonu osnovne škole u naselju Tučepi moguće je nadograditi i dograditi pratećim zatvorenim sadržajima (športska dvorana) i uređenjem otvorenih igrališta. Maksimalni kig iznosi 0,7, a maksimalni kis 2,8 te maksimalna visina 14,2 m.

Športska dvorana može se smjestiti na manjoj udaljenosti od propisane za državne ceste uz obveznu suglasnost nadležne institucije.

(6) Na širem prostoru ljetnikovca Ivanišević i stare uljare planira se uređenje kulturnog centra, sa pratećim javnim i društvenim sadržajima, uz poštivanje propisanih konzervatorskih uvjeta koji su sastavni dio Rješenja o zaštiti predmetnog kulturnog dobra. Sadržaji kulturnog centra detaljnije će se odrediti Urbanističkim planom uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8. Za navedeno kulturno dobro potrebno je izraditi Konzervatorski elaborat, u sklopu kojeg će se definirati konzervatorski uvjeti za sanaciju i rekonstrukciju kulturnog dobra.

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

### **Članak 57.**

- (1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša.
- (2) Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se prvenstveno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova, tako da se izbjegnu šume, vrijedno poljodjelsko zemljište, da ne razaraju cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša.

### **Članak 58.**

- (1) Unutar utvrđenih koridora javnih cesta nije dozvoljena izgradnja do ishodenja lokacijske dozvole (ili donošenja detaljnog plana uređenja) za prometnicu ili njen dio. Nakon ishodenja lokacijske dozvole i zasnivanja građevinske parcele ceste, odredit će se građevna čestica ceste prema posebnom propisu, a prostor izvan građevne čestice priključit će se susjednoj namjeni.
- (2) U planskom koridoru javnih cesta izvan građevnog područja, kao i u građevnom području naselja, mogu se graditi uslužne građevine u prometu:
  - benzinske postaje,
  - praonice vozila i servisi vozila,
  - ugostiteljski sadržaji, u svrhovitoj vezi s prethodne dvije točke ovoga stavka.
- (3) Bruto površina praonice vozila i servisa građenog u pojasu javnih cesta izvan građevnog područja ne može biti veća od 100 m<sup>2</sup> ukupno. Bruto površina ugostiteljskog sadržaja građenog u pojasu javnih cesta izvan građevnog područja ne može biti veća od 50 m<sup>2</sup>.

### **Članak 59.**

- (1) Najmanja širina kolnika u građevnim područjima općine je:
  - za jednosmjerni automobilski promet iznosi 3,0 m,
  - za dvosmjerni promet iznosi 5,5 m.
- (2) Kod nepovoljnih terenskih uvjeta i zatečenih situacija u izgrađenim dijelovima naselja širine jednosmjernog i dvosmjernog kolnika mogu biti i manje, ali ne manje od 3,0 m za jednosmjerne i 4,0 m za dvosmjerne ulice s time da treba omogućiti na udaljenostima od 50 m mogućnost mimoilaženja postavom ugibališta, u pravilu na česticama u javnom vlasništvu.
- (3) Računa se da je najmanja širina nogostupa 1,5 metar, a iznimno 1,0 metar.
- (4) Prilikom izrade projektne dokumentacije, ali i izvedbe pojedinih planiranih prometnica, treba posvetiti osobitu skrb za očuvanje krajobraza. Ceste treba prilagoditi terenu kako bi građevnih radova bilo što manje (vijadukata, usjeka, zasjeka i nasipa). Za zaštitu pokosa i iskopanih dijelova terena obvezno treba koristiti samorodno (autohtono) drveće i grmlje.

### **Članak 60.**

- (1) U postupku ishodenja dokumentacije za izgradnju građevina stambene, javne, gospodarske, ugostiteljsko-turističke i športsko-rekreacijske namjene potrebno je osigurati broj parkirališnih mjesta prema slijedećim normativima:

Namjena građevine	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta
Stambena namjena, stambeno-poslovna namjena s ugostiteljsko-turističkim smještajnim dijelom	100 m2 GBP (građevinske bruto površine) / 1 stambenoj jedinici-apartmanu	1,0
Industrija i skladišta	1 zaposleni	0,5
Uredski prostori	100 m2 GBP (građevinske bruto površine)	1,5
Trgovina	100 m2 GBP (građevinske bruto površine)	3
Banka, pošta, usluge	100 m2 GBP (građevinske bruto površine)	2,5
Ugostiteljstvo	100 m2 GBP (građevinske bruto površine)	5
Javna i društvena namjena	100 m2 GBP (građevinske bruto površine)	1,0
Hoteli		Sukladno važećem „Pravilniku o razvrstavanju kategorizaciji posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekta iz skupine hoteli“
Športske građevine	1 posjetitelj	0,20

(2) Planira se gradnja četiri javne garaže:

- Garaža uz groblje kapaciteta 100 GM za javnu upotrebu,
- Garaža u središnjem dijelu naselja uz crkvu kapaciteta 200 GM, od toga minimalno 100 GM za javnu upotrebu,
- Garaža uz kongresni centar kapaciteta 300 GM, od toga minimalno 100 GM za javnu upotrebu,
- Garaža na ulaznom dijelu naselja sa zapadne strane uz JTC (zona K1) kapaciteta 200 GM, od toga minimalno 100 GM za javnu upotrebu.

(3) Otvoreno javno parkiralište kapaciteta 60 PM nalazi se na rivi uz glavnu mjesnu ulicu.

Položaj i kapacitet garaža i javnog parkirališta prikazani su na kartografskom prikazu 2.1. "Promet" u mjerilu 1:25000.

### **Pošta i javne telekomunikacije**

#### **Članak 61.**

(1) Antenski stupovi GSM mreže svojim položajem ne smiju remetiti vizure, osobito tradicijske vizure krajobraza. Jedan antenski stup treba koristiti više korisnika.

Projektiranje i izvođenje TK mreže rješava se sukladno posebnim propisima, a prema planskim rješenjima ovog Plana.

(2) Građevine telefonskih centrala i dr. uređaja mogu se rješavati kao samostalne građevine na vlastitim građevnim parcelama ili unutar drugih građevina kao samostalne funkcionalne cjeline.

(3) Operateri na području pokretnih komunikacija za potrebe ispunjenja koncesijskih uvjeta grade infrastrukturu pokretnih komunikacija, jer prema Zakonu i Pravilniku o javnim telekomunikacijama u pokretnoj mreži, područje

pokrivanja mreže mora sadržavati sva naselja, kao i važnije cestovne prometnice te važnije plovne putove na unutrašnjim vodama.

Za razvoj pokretnih komunikacija planira se izgradnja građevina infrastrukture pokretnih komunikacijskih mreža svih sustava sadašnjih i slijedećih generacija tj. njihovih tehnologija. To su osnovne postaje s pripadajućim antenskim uređajima, potrebnim kabelskim vodovima i ostalom opremom. Osnovne postaje mogu biti postavljene na samostojeće antenske stupove različitih izvedbi ili na postojeće građevine uz poštivanje uvjeta građenja koji su zakonom propisani za takve vrste građevina.

U građevinskim područjima gospodarske, turističke i športsko rekreacijske namjene, kao i u područjima mješovite namjene te u područjima niske i srednje obiteljske izgradnje moguća je izgradnja samostojećih antenskih stupova za osnovne postaje pokretnih komunikacija.

(4) Potrebno je planirati izgradnju EKI u svim koridorima postojeće i planirane prometne i druge infrastrukture. Ovisno o budućim potrebama, pojavi novih telekomunikacijskih tehnologija, novih zakonskih odredbi ili nastupanja nepredviđenih okolnosti, moguća su odstupanja od navedenih planiranih pretpostavki.

(5) Prilikom planiranja novih sadržaja uvažavati odredbe važećih „Pravilnika o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju“ i „Pravilnika o tehničkim i uporabnim uvjetima za svjetlovodne distribucijske mreže.

### **Elektroopskrba**

#### **Članak 62.**

(1) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih objekata treba obratiti pažnju na slijedeće uvjete:

- Zaštitni pojasevi uz podzemne elektroenergetske vodove su:

Podzemni kabeli		Postojeći	Planirani
KB 110 kV	5m	10m	
KB 35 kV		2m	5m
KB 20(10) kV		2m	5m

- Dalekovodima, kada se grade kao zračni vodovi, potrebno je osigurati slijedeće zaštitne pojaseve:

Nadzemni dalekovod	Postojeći	Planirani
DV 400 kV	60m	100m
DV 220 kV	50m	70m
DV 110 kV	40m	50m
DV 35 kV	30m	30m
DV 10 kV	15m	15m

- U zaštitnim pojasevima dalekovoda nije dozvoljena gradnja ni rekonstrukcija objekata bez prethodne suglasnosti, prema posebnim uvjetima nadležnih tijela Hrvatske elektroprivrede.

- Prostor ispod dalekovoda, u pravilu, nije namjenjen za gradnju stambenih građevina, rekonstrukciju stambenih građevina kojom se povećava visina građevina ili građevina u kojima borave ljudi. Taj prostor može se koristiti primarno za vođenje prometne i ostale infrastrukture i u druge svrhe, a u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i standardima.

- Moguća su odstupanja u pogledu rješenja trasa elektroenergetskih vodova i lokacije elektroenergetskih građevina utvrđenih ovim Izmenama i dopunama, radi usklađenja s planovima i preciznijim geodetskim izmjerama, tehnološkim inovacijama i dostignućima i neće se smatrati izmjenama ovog Plana.

- Građevinska čestica predviđena za TS 10-20/0,4 kV mora biti minimalno 7x6 m (posebno za TS instalirane snage 2x1000 kVA minimalna veličina čestice je 9x8 m), a lokaciju odabirati na način da se osigura pristup vozilom radi gradnje, održavanja i upravljanja, a u pravilu se postavljaju u središtu konzuma, tako da se osigura kvalitetno napajanje do krajnjih potrošača na izvodima.

- Predviđa se mogućnost izgradnje manjih infrastrukturnih građevina (TS 10-20/0,4 kV) bez dodatnih ograničenja u smislu udaljenosti od prometnica i granica parcele, te mogućnost izgradnje istih unutar zona koje planom nisu predviđene za izgradnju (zelene površine, parkovi i sl.)
- Oblikovanje građevina elektroopskrbe treba biti primjereno vrijednosti okruženja. Kada se radi o lokacijama unutar zaštićenih područja ili u njihovim kontaktnim zonama, potrebno je ishoditi posebne uvjete i suglasnost nadležne službe zaštite.
- Dozvoliti izgradnju TS u izgrađenim dijelovima građevinskog područja za koja je predviđena izrada planova nižeg reda (UPU), a prije donošenja istih.
- Planirane kabele 20 kV izvoditi jednožilnim kabelima tipa XHE 49A 3X (1x185) mm<sup>2</sup>.

### **Vodoopskrba**

#### **Članak 63.**

- (1) Izgradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom, odvijat će se u skladu sa posebnim uvjetima nadležne pravne osobe.
- (2) Kada se građevine grade u područjima gdje nema pitke vode određuje se obvezna izgradnja cisterni. Postojeći lokalni izvori, gustirne, bunari, česme i sl. moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Građevine (gustirne, bunari, crpke i cisterne), koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima. Te građevine moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode locirane uzvodno od mogućih zagađivača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.

### **Odvodnja**

#### **Članak 64.**

- (1) Izgradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno sa možebitnim pročištačima izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom obavljat će se u skladu sa posebnim uvjetima nadležne ustanove zadužene za odvodnju.
- (2) Rješenje sustava odvodnje prikazano je u grafičkom dijelu elaborata, kartografski prikaz br. 2.5. Predviđen je razdjelni sustav odvodnje s tri moguće lokacije uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Odabir najpovoljnije lokacije s tehničko-tehnološkog, ekološkog i ekonomskog aspekta odredit će se u sklopu izrade idejnog projekta.
- (3) Industrijske otpadne vode i one prikupljene iz domaćinstava sustavom javne kanalizacijske mreže moraju se prije ispuštanja u okoliš pročititi do stupnja koji zadovoljava važeće propise i osigurava zaštitu okoliša.
- (4) Planom je predviđeno da izdvojena naselja moraju imati vlastite sustave odvodnje s biopročišćavanjem.
- (5) Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvu s izvorom zagađenja i gospodarskih postrojenja moraju se prije upuštanja u recipijent pročititi do stupnja na kojem se nalazi recipijent odnosno do stupnja i na način predviđen posebnom odlukom općinskog vijeća.
- (6) Iznimno u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja u zaštitnom obalnom pojasu moguće je, do izgradnje sustava odvodnje, građevine s kapacitetom manjim od 10 ES (korisnika) priključiti na nepropusnu septičku jamu odgovarajuće veličine i tehničkih svojstava, a za građevine kapaciteta većeg od 10 ES potrebna je izgradnja pojedinačnog uređaja uz ugradnju bio-diskova.

#### **Članak 64.a**

### **Uređenje voda i zaštita vodnog režima**

- (1) Zaštita od štetnog djelovanja voda, povremenih bujičnih vodotokova i oborinskih odvodnih kanala, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podriranja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno 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 se slučajevima inundacijski pojas može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi vodopravnim uvjetima za svaki objekt posebno. 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, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka.

(2) Obzirom da je na području Tučepi uočeno neslaganje katastarskih planova i pravog stanja i položaja objekata i potoka na terenu, mogu se javiti slučajevi gdje grafički prilozima u pogledu namjene površina neće odgovarati stvarnom stanju i stvarnoj namjeni na terenu. Takve slučajeve bi trebalo rješavati od slučaja do slučaja dok se ne napravi nova točna katastarska izmjera na području Tučepi, a do tada se omogućuje ishodenje lokacijske dozvole i odgovarajuće rješavanje ovakvih slučajeva, zadovoljavajuće za Hrvatske vode kao upravitelja česticama javnog vodnog dobra u ime Republike Hrvatske, tako i za pravne i fizičke osobe koje svojim česticama graniče sa javnim vodnim dobrom.

(3) 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 „javno vodno dobro“ iz razloga izbjegavanja imovinsko-pravnih sporova, kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, a koje će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok voda vodotoka te održavanje i čišćenje istog. Obzirom da je na području Tučepi uočeno neslaganje katastarskih planova i pravog stanja i položaja objekata i potoka na terenu, mogu se javiti slučajevi odstupanja položaja istih. Takve slučajeve bi trebalo rješavati od slučaja do slučaja dok se ne napravi nova točna katastarska izmjera na području Tučepi, zadovoljavajuće za Hrvatske vode kao upravitelja česticama javnog vodnog dobra u ime Republike Hrvatske, tako i za pravne i fizičke osobe koje svojim česticama graniče sa javnim vodnim dobrom.

(4) U iznimnim slučajevima, u svrhu osiguranja i formiranja što kvalitetnijeg prometnog koridora, ne isključuje se regulacija ili izmještanje vodotoka u obliku odgovarajuće 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.

(5) 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 i 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, 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 će prometnica prelaziti 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 bi umanjio projektirani slobodni profil korita, kojim će se osigurati statička stabilnost postojeće betonske kinete, zidova ili obalo utvrde, 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.

(6) 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 i 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 posebno.



(7) 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 čija 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, dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

### **Navodnjavanje**

(8) Planom navodnjavanja za područje Splitsko-dalmatinske županije (Institut za jadranske kulture i melioraciju krša, 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 koristeći postojeće vodne potencijale (vodotoke, oborinske vode, izvorišta, podzemne vode, pročišćene otpadne vode, vodoopskrbne sustave u vrijeme smanjene potrošnje i dr.) za razvoj poljoprivredne proizvodnje, omogućuje se izgradnja sustava navodnjavanja 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 definirati Hrvatske vode.

### **Članak 64.b**

#### **Odvodnja oborinskih voda**

(1) Odvodnja oborinskih voda riješena je kanaliziranjem istih novim kanalima sa spojem u okno na planiranom uličnom kanalu, koji će sve prikupljene vode odvesti u more.

Oborinske vode koje se skupljaju sa prometnica i ostalih manipulativnih površina promijenjenog su sastava, zbog sakupljenih nečistoća. Također su prometnice i ostale manipulativne površine mjesta događanja prometnih nesreća i drugih incidenata, pri kojima dolazi do prolijevanja goriva i drugih opasnih tvari. Zbog svega navedenog, oborinske otpadne vode ne smiju se nekontrolirano ispuštati u teren, te je iste nužno kanalizirati kroz separatore ulja i masti prije ispuštanja u more.

Zbog moguće pojave da se veće količine oborinskih voda dovode do separatora ulja i masti, predlaže se posebno sakupljanje svih „čistih“ oborinskih voda, a to su oborinske vode sa krovnih površina te drugih površina koje ne mogu biti posebno zagađene, te će se iste spojiti na zajednički oborinski kolektor nakon mastolova koji se predviđa na izljevu kanala iz otvorenih parkirališnih površina ili će se pak iste ispustiti u teren.

Detaljna projektna dokumentacija ukazat će na količine otpadne i oborinske vode koje se sakupljaju kanalizacijskim sustavom.

Prije izgradnje sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda potrebno je:

- izraditi detaljnu projektnu dokumentaciju s definiranjem mjesta priključaka, a prema priloženom planu;
- eventualna odstupanja instalacija, u horizontalnom i vertikalnom smislu unutar granica obuhvata, ne smatraju se izmjenom plana;
- definirati predloženi raspored svih instalacija u prometnicama.

### **Groblja**

#### **Članak 65.**

(1) Planom je planirano novo groblje na području Gornji Tučepi u skladu s grafičkim prikazom “Namjena površina” 1:25000. Za uređenje novog groblja potrebno je od nadležne institucije ishoditi konzervatorske uvjete jer je riječ o zaštićenom kultiviranom krajobrazu.

## 6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

### Članak 66.

(1) Planom su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite:

- krajobraznih vrijednosti,
- prirodnih vrijednosti i
- kulturno povijesnih cjelina.

(2) Povijesne ambijentalne (ruralne graditeljske cjeline), prirodni i kultivirani krajobrazi, kao i pojedinačne građevine spomeničkih obilježja s pripadajućim parcelama, te fizičkim vizualno istaknutim okolišem, moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvitak. Zaštita kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti podrazumijeva ponajprije sljedeće:

- a) Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajolika kao temeljne vrijednosti prostora;
- b) Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj (osobito terasastih vinograda i maslinika);
- c) Zadržavanje povijesnih trasa putova (starih cesta, pješačkih staza, poljskih putova i šumskih prosjeka);
- d) Očuvanje povijesnih naseobinskih cjelina (sela, zaselaka i izdvojenih sklopova) u njihovu izvornom okruženju, s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom;
- e) Oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti;
- f) Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kamenih kuća), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
- g) Očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisu naselja, naslijeđenih vrijednosti krajolika i slikovitih pogleda (vizura);
- h) Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje;
- i) Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja;
- j) Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, kultivirani krajolik – budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

### 6.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

#### Članak 67.

(1) U smislu odredbi *Zakona o zaštiti prirode* (NN 30/94 i 72/94) na području Općine zakonom je **zaštićen i Park prirode** Biokovo (1.429,38 ha na području Općine). Za područje parka prirode obvezna je izrada Prostornog plana područja posebnih obilježja.

(2) Do donošenja plana iz stavka 1. ovog članka nije moguće ishođenje lokacijskih dozvola za gradnju novih građevina već je moguća rekonstrukcija postojećih građevina u postojećim gabaritima.

(3) Prema Uredbi o proglašenju ekološke mreže (NN 109/07) područje Općine Tučepi nalazi se dijelom u ekološkoj mreži RH, i to kao područja važna za divlje svojte i stanišne tipove HR2000124 Sonjina jama, HR2000177 Tučepska Vilenjača, HR2000047 Jama kod Tučepske Vilenjače, HR2000738 Iznad Tučepi i HR5000030 Park Prirode Biokovo te međunarodno važno područje za ptice HR1000030 Park Prirode Biokovo.

(4) Sastavni dio elaborata izmjena i dopuna čini stručni elaborat „Podaci o vrstama, staništima i područjima ekološke mreže RH s prijedlogom mjera zaštite“, Državni zavod za zaštitu prirode, Zagreb, travanj 2011.

#### Članak 67a.

(1) Prostornim planom propisana je zaštita prirode kroz očuvanje biološke i krajobrazne raznolikosti te zaštitu prirodnih vrijednosti, a to su zaštićena područja, zaštićene svojte te zaštićeni minerali i fosili.

- (2) U cilju očuvanja prirodne biološke i krajobrazne raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prirodnih vodotoka te obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja, potrebno je revitalizirati ekstenzivno stočarstvo te poticati obnovu zapuštenih vinograda i maslinika na tradicionalan način, poticati pčelarstvo i sl.
- (3) Prilikom zahvata na uređenju i regulaciji vodotoka sa ciljem sprječavanja štetnog djelovanja voda (nastanak bujica i erozije) treba planirati zahvat na način da se zadrži prirodno stanje vodotoka, izbjegavati betoniranje korita vodotoka, a ukoliko je takav zahvat neophodan, korito obložiti grubo obrađenim kamenom.
- (4) U cilju očuvanja krajobraznih vrijednosti planirati građevinska područja i izgradnju koja neće narušiti izgled krajobraza, a osobito štiti od izgradnje panoramski vrijedne točke te vrhove uzvisina i obalu.
- (5) Pri oblikovanju građevina (posebice onih koje se mogu graditi izvan naselja) treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.
- (6) Treba spriječiti štetne zahvate i poremećaje u prirodi koji su posljedica turističkog razvoja i drugih djelatnosti i osigurati što povoljnije uvjete održavanja i slobodnog razvoja prirode.
- (7) Ograničiti građevinsko zauzimanje obale, posebno na krajobrazno vrijednim lokacijama koje predstavljaju područja vrijedna za očuvanje ugroženih i rijetkih tipova staništa i vrsta te se prirodna obala treba očuvati bez značajnijih izmjena obalne linije, nasipanja i otkopavanja obale.
- (8) Prilikom planiranja novih gospodarskih i turističkih zona te proširivanja postojećih, iste ne planirati na području parka prirode, te se ne smiju planirati na način da njihova izgradnja ima posljedicu gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova, te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojti.
- (9) Pri planiranju gospodarskih djelatnosti treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora.
- (10) Namjena prostora i odredbe koje se odnose na područje unutar Parka prirode Biokovo treba planirati na način da su u skladu sa osnovnom namjenom i postavkama zaštite parka prirode, odnosno organizacija prostora, način korištenja, uređenja i zaštite prostora, način upravljanja i ponašanja u zaštićenom području parka prirode, propisani su Pravilnikom o unutarnjem redu Parka prirode i Godišnjim programom zaštite, održavanja, očuvanja i promicanja i korištenja parka prirode.
- (11) Za područja ekološke mreže potrebno je provoditi smjernice za zaštitu ciljeva očuvanja za svako od područja, a koje su propisane Uredbom o proglašenju ekološke mreže (NN 109/07).
- (12) Za planirani zahvat u području ekološke mreže, koji sam i/ili sa drugim zahvatima može imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, treba propisati obvezu ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu.

#### **Članak 68.**

- (1) Mjere za očuvanje **slike naselja**, odnosno vrijednih cjelina ruralnih i poluurbanih zaselaka (podbiokovska sela), među ostalim obuhvaća i
  - a) tlorisni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama;
  - b) horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području
  - c) zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada kamen mora biti korišten i obrađen na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obrađenim ili pravilno rezanim i glatko obrađenim fugiranim kamenom potpuno je nepodesno);
  - d) krovništa građevina su kosa, poželjno je dvostrešna nagiba između 20° i 35°;
  - e) krovnište u pravilu mora biti pokriveno crijepom, a kod rekonstrukcije tradicijskih građevina kamenim pločama;
  - f) ograđivanje parcela treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne međe. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane parcele;

- g) u vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u gradskim prostorima. Valja koristiti svoje cvijeća i grmlja, primjerene kraju;
- h) u predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća svojstvenog kraju i ukrasnog grmlja;
- i) autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi (čempresa, borova) i dr.;
- j) treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu, a to se osobito odnosi na zapuštene terasaste vinograde i maslinike.

#### **Članak 69.**

(1) Poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene. Nadležno tijelo bi trebalo u cilju zaštite poljodjelskoga zemljišta obavljati sljedeće:

- a) popisati parcele i bonitet obradivoga tla na području obuhvata ovoga Plana,
- b) voditi popisnik neiskorištenog poljodjelskog zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,
- c) skrbiti o davanju u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta
- d) provoditi politiku svrhovitog iskorištavanja poljodjelskoga zemljišta u skladu sa zakonom.

#### **Članak 70.**

(1) Način zaštite, uređenja i korištenja odvija se temeljem šumsko-gospodarskih osnova i u skladu sa zakonskim propisima i standardima. Postojeće šume, većim dijelom u privatnom vlasništvu, ne mogu se prenamijeniti za druge namjene.

(2) Za provođenje ovog Plana bitne su sljedeće mjere:

- a) izraditi šumsko-gospodarske osnove za privatne šume,
- b) makiju i šume panjače, koje prevladavaju u privatnim šumama, uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik,
- c) pošumljivati šikare, paljevine, zapuštena obradiva zemljišta i zemljišta neprikladna za poljodjelstvo,
- d) izgrađivati šumske putove, vatrobrane prosjeke, uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumsko-gospodarskim osnovama,
- e) vraćanje u prvobitno stanje opžarenih šumskih površina.

## **6.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA**

#### **Članak 71.**

(1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz zakonskih propisa i standarda.

(2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci, te načini i oblici graditeljskih i drugih zahvata na:

- pojedinačnim spomeničkim građevinama,
- građevnim sklopovima,
- arheološkim lokalitetima,
- predjelima (zonama) zaštite naselja i kultiviranog krajolika, ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.

(3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu slijedeći zahvati na elementima kulturne baštine: popravak i održavanje postojećih građevina, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje na zaštićenim parcelama ili unutar zaštićenih predjela, svrhovite (funkcionalne) prenamjene postojećih građevina, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima i sl.

(4) U skladu s važećim zakonima i propisima za sve nabrojene zahvate u stavku 3. ovog članka na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima za koje je ovim Planom utvrđena obveza zaštite, kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika potrebno je ishoditi posebne uvjete.

(5) Građevine kod kojih su utvrđena spomenička svojstva i na koje se obvezatno primjenjuju sve spomeničke odredbe, smatraju se one koje su u ovom Planu popisane kao:

- *registrirane* (R) i
- *predložene za registraciju* (PR) kao dobro državne, županijske ili lokalne vrijednosti koju štiti ovaj Plan

Pri tome nije presudan trenutni formalno-pravni status građevine u dokumentaciji Službe zaštite, jer će se upravna procedura zaštite kontinuirano provoditi temeljem odredbi iz ovog Plana i posebnih propisa.

(6) Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovog Plana, uz ranije registrirane (R) spomenike, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Splitu po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja te donošenja Rješenja o zaštiti za sve vrednije građevine, predjele (zone) i lokalitete koji su na kartama i tablicama označeni za zaštitu (PR). Do donošenja odgovarajućeg rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za trajno zaštićene građevine.

(7) Sastavni dio odredbi za provođenje je popis spomenika i drugih vrednijih kulturno-povijesnih elemenata u kojemu je utvrđen odgovarajući spomenički status, R, PR i E za arheološka nalazišta čije površine treba utvrditi.

## **POPIS KULTURNIH DOBARA NA PODRUČJU OPĆINE TUČEPI**

### **POLUURBANA I RURALNA NASELJA**

1. Ruralna cjelina Marasi
2. Ruralna cjelina Podpeč – Crvene stijene
3. Ruralna cjelina Grubišići
4. Turska špilja
5. Ruralna cjelina Pašalići
6. Ruralna cjelina Čovići
7. Ruralna cjelina Srida Sela
8. Ruralna cjelina Podstup
9. Ruralna cjelina Šimići
10. Sekundarno ruralno naselje Lemišini doci
11. Sekundarno ruralno naselje Ravna Vlaška
12. Sekundarno ruralno naselje Mali Vrh
13. Sekundarno ruralno naselje Lađene

### **FORTIFIKACIJE**

14. Bušelića kula, zaseok Knjazovi
15. Šarića kula, zaseok Tolići
16. Lalića kula, Srida sela

### **ETNOZONE**

### **KULTIVIRANI AGRARNI KRAJOLIK**

### **ARHEOLOŠKE I HIDROARHEOLOŠKE ZONE**

17. Arheološka zona Sutvid
18. Arheološka zona Okrumbica
19. Arheološka zona iznad Hotela Jadran
20. Arheološka zona oko crkve Sv. Roka, Srida sela
21. Arheološka zona Javorak
22. Arheološka zona gradina Grad
23. Arheološka zona Ravnice
24. Arheološka zona Staza
25. Arheološka zona Sumartinje – Grebišće
26. Groblje oko crkve Male Gospe, Kraj
27. Antički lokalitet oko crkve Sv. Jurja, Kraj

#### SAKRALNA KULTURNA DOBRA

- 28. Crkva Sv. Mihovila, Podpeč
- 29. Crkva Sv. Kate, Šarići
- 30. Crkva Male Gospe, Kraj
- 31. Crkva Sv. Jurja, Kraj
- 32. Crkva Sv. Roka, Srida sela
- 33. Crkva Sv. Ante, Srida sela

#### JAVNA KULTURNA DOBRA

- 34. Ljetnikovac Grubišić, Kraj
- 34a Ljetnikovac Kačić, Kraj
- 34b Ljetnikovac Ivanišević, Kraj
- 35. Crkovna kuća, Srida sela
- 36. Župska kuća, Srida sela
- 37. Graditeljsko krajobrazni sklop hotela „Jadran“

(8) Za zaštićenu cjelinu ljetnikovca Ivanišević i stare uljare, kao i graditeljsko krajobrazni sklop hotela Jadran, potrebno je poštivati mjere zaštite koje su sastavni dio rješenja o zaštiti kulturnog dobra.

#### MEMORIJALNA KULTURNA DOBRA

- 38. Spomenik palim borcima u II. svjetskom ratu, Srida sela

#### **Članak 72.**

(1) Određene su zone zaštite:

##### **A/ Zona stroge zaštite:**

- a) pojedinačna kulturna dobra visoke vrijednosti kod kojih je postupak zaštite usmjeren na potpuno očuvanje izvornosti kulturnog dobra, njegovog povijesnog i prostornog neposrednog okoliša. Intervencije su moguće isključivo u obliku rekonstrukcije temeljem istražnih radova i detaljne konzervatorske dokumentacije.
- b) isti postupak primjenjuje se i na zaštićene cjeline.

##### **B/ Zona umjerene zaštite:**

- a) pojedinačna kulturna dobra ili cjeline ambijentalne vrijednosti u režimu zaštite koja uvjetuje očuvanje izvornih svojstvenosti pojedinih kulturnih dobara ili cjelina s ograničenom mogućnošću građevnih intervencija.
- b) isti se kriteriji režima umjerene zaštite odnose i na zonu neposredne okolice visokovrijednih kulturnih dobara, odnosno kulturnih dobara uz poštivanje postojećih ambijentalnih vrijednosti i atraktivnosti prostora.

##### **C/ Zona zaštite sklopa - kao složenog oblika zaštite u sebi sadržava:**

- a) zonu stroge zaštite koja obuhvaća kulturno dobro i njegovu neposrednu okolinu (u načelu njegovu parcelu(e)) i
- b) zonu kontaktnog prostora na koju se **proširuje režim stroge zaštite**.

(2) Sklop predstavlja jedinstvenu oblikovnu cjelinu građevine ili građevina naselja i izvornog, ili modificiranog neposrednog okolnog prirodnog prostora (kontaktnog prostora) u kojemu je dotična građevina, ili su građevine naselja tijekom vremena nastale. Smatra se vrlo važnim zaštititi i građevinu (građevine) i prostor u kojemu je ona nastala, ili su one nastale, kao jednu funkcionalnu i oblikovnu cjelinu, odnosno sklop, u izvornom smislu.

(3) Za *arheološke lokalitete* koji su evidentirani (E) na temelju povremenih pojedinačnih nalaza, a za sada ne postoje utvrđene granice zaštite ne propisuju se direktivne mjere zaštite. Prilikom izvođenja građevnih radova u blizini



nalazišta, lokalna tijela uprave zadužena za poslove graditeljstva dužne su upozoriti izvoditelje radova na mogućnost nalaza i pojačani oprez. U slučaju da se kod izvođenja građevnih radova na bilo kojem lokalitetu (i na onima koji nisu poznati ni evidentirani kao arheološka zona) pojave nalazi, izvoditelj je dužan odmah privremeno obustaviti radove i obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Splitu zbog nadzora i utvrđivanja uvjeta za daljnju gradnju.

(4) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena spomenička svojstva (prema popisnoj listi) kao najmanje granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njen povijesno vrijedni dio. Mjere zaštite primjenjuju se na kontaktne prostora, sklopove i građevine (parcele) koji su: *zaštićene* (R) ili su ovim Planom *predviđene za zaštitu* (PR).

(5) Za sve ostale građevine zaštićene na razini općine Tučepi, mjere zaštite i obnove provode tijela lokalne uprave na temelju općih preporuka i odredbi ovoga Plana, a osobito se primjenjuju slijedeće planske mjere:

- Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem (vrtom, voćnjakom, dvorištem, pristupom i sl.);
- Raznim mjerama na razini lokalne zajednice (fiskalne povoljnosti, oslobođenje od komunalnih doprinosa i sl.) nužno je poticati obnovu i održavanje vrijednih starih, umjesto izgradnje novih kuća;
- Vlasnici (korisnici) građevina kod kojih su utvrđena spomenička svojstva (R, PR) mogu putem nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Splitu iz državnog proračuna zatražiti novčanu potporu za održavanje i vrsnu obnovu povijesno vrijednih građevina.

(6) Na jednoj građevnoj parceli mogu se dozvoliti dvije stambene građevine u slučaju kada se radi o očuvanju vrijedne tradicijske kuće uz koju se, na parceli u graditeljski skladnoj cjelini sa zatečenim ambijentom, može predvidjeti izgradnja nove kuće. Preporuča se staru kuću sačuvati i obnoviti, te ju koristiti za trajno ili povremeno stanovanje, seoski turizam, tradicijske djelatnosti.

(7) Kod izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste građevine potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim tlorisnim i visinskim veličinama postojeće građevine (ili postojećih građevina) kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop.

(8) Vrijedne gospodarske građevine izgrađene u naseljima moraju se sačuvati bez obzira na (ne)mogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene, s tim da se mogu prenamijeniti u poslovne prostorije ili u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskog graditeljstva.

(9) Poljske poljodjelske kućice treba ponajprije raditi od kamena, u krajnjem slučaju kao zidane građevine. U slučaju izgradnje nove, potrebno je propisati način izgradnje istovjetan zatečenim: visina (prizemnica), tlorisni oblik i veličina, smjer krovišta, materijal i dr.

## **7. POSTUPANJE S OTPADOM**

### **Članak 73.**

(1) Rješenje odlaganja komunalnog otpada je prema Programu zbrinjavanja i gospodarenja komunalnim otpadom Županije Splitsko-dalmatinske koji predviđa realizaciju županijskog centra za gospodarenje otpadom. Do njegove izgradnje će se koristiti postojeće odlagalište. Općina Tučepi koristi odlagalište na području druge općine.

## **8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ**

### **Članak 74.**

(1) Na cijelom području obuhvata ovoga Plana, poglavito unutar građevnih područja, ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili možebitno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

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

#### **Članak 75.**

- (1) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
- Izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u gospodarskim zonama, i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači;
  - Redovito treba čistiti naselje i obalu (plaže) od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim površinama;
  - Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.)
  - Sprječavati korištenje i izgradnju sustava koji proizvode buku i u tome smislu primjenjivati mjere zaštite od buke.

#### **Članak 76.**

- (1) U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
- Na djelotvorni način štiti kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.
  - Čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode, obale i dr.).
  - Uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i općinske odluke.
  - Sprječavati radnje koje potencijalno mogu izazvati nepovoljan utjecaj na okoliš u skladu sa Zakonima, pravilnicima i standardima te u skladu s ovim Planom.

#### **Članak 77.**

- (1) U cilju unapređenja okoliša potrebno je:
- Stvaranje javnoga mijenja u korist zaštite krajolika, zaštite kulturne i prirodne baštine, smanjenja onečišćenja;
  - Kroz dobro osmišljene turističke programe unapređivati zaštitu prostora;
  - U svaki dokument prostornog uređenja užeg područja potrebno je ugraditi elemente zaštite okoliša i krajobraznoga oblikovanja.

#### **Članak 78.**

- (1) U obalnom području u okviru pomorskog dobra koje se koristi kao javno dobro dostupno i prohodno za sve korisnike obale mora, mogu se graditi samo građevine u funkciji korištenja mora: za promet i veze morskim putem (luke, rekreaciju i šport , uređene plaže privezišta, sportske lučice i sl.).
- (2) Za luku nautičkog turizma i športsku luku obvezna je izrada detaljnog plana uređenja uz obvezu izrade procjene utjecaja na okoliš.

#### **Članak 78a.**

#### **Mjere zaštite od požara**

- (1) Mjere zaštite od požara obuhvaćaju sljedeće:
- prilikom gradnje novih građevina izbjegavati gradnju zatvorenih blokova i omogućiti pristup vatrogasnim vozilima do pojedinih građevina. Uz te građevine je obavezno osigurati površine za operativni rad vatrogasnih vozila u skladu s posebnim propisima,
  - nove građevine javne namjene potrebno je maksimalno zaštititi izvedbom stabilnog sustava za dojavu i gašenje požara,
  - nove trafostanice, gdje je to moguće, graditi kao izdvojene građevine,
  - graditi novu hidrantsku mrežu, sukladno uređenju zemljišta i novoj gradnji.
- (2) U slučaju da će se u objektima stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbama članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95).
- (3) 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 35/94, 142/03),
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06),
- Garaže projektirati prema austrijskom standardu za objekte za parkiranje TRVB N 106,
- Stambene zgrade projektirati prema austrijskom standardu TRVB n 115/00,
- Uredske zgrade projektirati prema austrijskom standardu TRVB N 115/00, odnosno američkim smjernicama NFPA 101/2009,
- Trgovačke sadržaje projektirati u skladu s tehničkim smjernicama; austrijskim standardom TRVB N 138 (Prodajna mjesta građevinska zaštita od požara) ili američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2009.),
- Sportske dvorane projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2009.),
- Obrazovne ustanove projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2009.),
- Izlazne putove iz objekta projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (2009.).

(4) Elemente građevinskih konstrukcija i materijala, protupožarne zidove, prodore cjevovoda, električnih instalacija te okna 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, odnosno priznatim pravilima tehničke prakse prema kojima je građevina projektirana. Za ugrađene materijale pribaviti ispravu od ovlaštene pravne osobe o požarnim karakteristikama.

(5) Građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m 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.

(6) Za zahtjevne građevine potrebno je ishoditi potrebne uvjete građenja Policijske uprave Splitsko-dalmatinske kojim se utvrđuju posebne mjere zaštite od požara, te na osnovu istih izraditi elaborat zaštite od požara, koji će biti podloga za izradu glavnog projekta.

(7) Rješenjem svih otvorenih površina i građevina treba omogućiti kretanje invalidnih osoba, dakle bez arhitektonskih barijera. U slučaju da na pojedinim pravcima nije moguće rješenje bez arhitektonskih barijera, tada je obvezno osigurati alternativni pristup području.

## **9. MJERE PROVEDBE PLANA**

### **9.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA**

#### **Članak 79.**

(1) Planom se utvrđuje obveza izrade:

**UPU-1** Urbanistički plan uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 – 89,8 ha

Urbanistički plan uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene javnih i drugih površina naselja te ostalu prometnu, uličnu i komunalnu mrežu, kao i smjernice za oblikovanje, korištenje, uređenje prostora i zaštitu kulturnih dobara.

**UPU-2** Urbanistički plan uređenja luke otvorene za javni promet, luke nautičkog turizma-marine i športske luke LN i LS – 4,5 ha

Predmetnim urbanističkim planom uređenja odredit će se dio akvatorija namijenjen luci otvorenoj za javni promet, luci nautičkog turizma županijskog značaja i športskoj luci.

**UPU-3** Urbanistički plan uređenja neizgrađenog dijela naselja Slatina – 15,3 ha

Urbanistički plan uređenja neizgrađenog dijela naselja Slatina utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene neizgrađene mješovite zone naselja, športsko-rekreacijske zone, ugostiteljsko-turističke zone i poslovne zone te ostalu prometnu, uličnu i komunalnu mrežu. U okviru zone potrebno je osigurati minimalno 30% zelenih i parkovnih površina. U okviru zone nužno je planiranje samostalne pješačke mreže, biciklističkih staza, trgova, parkova, odmorišta i igrališta te nužne komunalne infrastrukture.

**UPU-4** Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko-turističke zone T1 (zone hotela Jadran) – 4,4 ha  
Urbanističkom planu uređenja ugostiteljsko-turističke zone T1 (zone hotela Jadran) prethodi izrada konzervatorskog elaborata te se moraju uključiti mjere zaštite koje su sastavni dio Rješenja o zaštiti kulturnog dobra (usvojenog na povjerenstvu dana 11. 07. 2011.).

**UPU-5** Tučepski zaseoci; Podstup 1,6 ha, Šimići, Mravičići i Ševalji 4,3 ha, Srida sela 15,0 ha, Čovići 1,6 ha, Podpeč (Pašalići, Grubišići, Marasi) 3,9 ha.

Do donošenja planiranih UPU-ova ne dozvoljava se nova gradnja ni zamjena postojećih građevina. Urbanističkom planu uređenja prethodi izrada konzervatorske dokumentacije.

**UPU-6** Urbanistički plan uređenja golf vježbališta (R2) – 5,1 ha

Urbanističkom planu uređenja potrebna je prethodna izrada programa športsko-rekreacijskih sadržaja. Program će se usvojiti odlukom općinskog vijeća.

**UPU-7** Urbanistički plan uređenja komunalno-servisne zone K3 – 2,5 ha.

Urbanističkim planom uređenja planiran je smještaj općinskih komunalnih službi. Oblikovanje građevina prilagoditi konfiguraciji terena.

(2) Obuhvat UPU-ova može se prilagoditi geodetskim podlogama i neznatno odstupati od obuhvata navedenih u ovom članku.

## **9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA**

### **Članak 80.**

(1) Za sklanjanje ljudi i materijalnih dobara potrebno je osigurati zaštitu u zaklonima.

## **11. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 81.**

(1) Svi upravni postupci koji se vode kod nadležnih tijela dovršit će se sukladno odredbama prostornog plana po kojem su započeti.

### **Članak 82.**

(1) Stupanjem na snagu ove Odluke, za administrativni obuhvat općine Tučepi ne primjenjuje se Odluka o prostornom planu Općine Makarska (Službeni glasnik Općine Makarska 8/85) i Odluka o izmjenama i dopunama Prostornog plana ( bivše ) Općine Makarska za područje Grada Makarske, te općina Brela, Tučepi i Podgora (Službeni glasnik Županije Splitsko–dalmatinske 10/99).

(2) Stupanjem na snagu ove Odluke stavljaju se izvan snage slijedeći grafički prikazi Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, broj 03/04, 04/05 i 01/09):

1.	Korištenje i namjena površina	1:25000
2.1.	Promet	1:25000
2.3.	Energetski sustav	1:25000
2.4.	Vodoopskrba	1:25000
2.5.	Odvodnja otpadnih voda	1:25000
3.1.	Područja posebnih uvjeta korištenja (prirodna i spomenička baština)	1:25000
3.4.	Područja primjena planskih mjera zaštite	1:25000
4.	Građevinska područja naselja	1:5000

**Članak 83.**

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Glasniku Općine Tučepi.

Klasa: 350-02/12-01/01  
Ur.br. 2147/06-01-12-02  
*U Tučepima, 26. rujna 2012.*

**Općinsko vijeće Općine Tučepi**  
*Komisija za Statut, Poslovník i normativnu djelatnost*  
*Marko Ševelj v.r., predsjednik*

---

Izdavač: **Općina Tučepi**  
Urednik: **Marijan Mravičić, dipl.iur., pročelnik Jedinštvenog upravnog odjela Općine Tučepi**  
Adresa: **Općina Tučepi, Kraj 39a, 21325 Tučepi**  
Telefon: **021-623 595**  
Telefax: **021-623 585**  
E-Mail: **marijan.mravicic@tucepi.hr**  
**www.tucepi.hr**  
LIST IZLAZI PO POTREB