



REPUBLIKA HRVATSKA

SPLITSKO – DALMATINSKA ŽUPANIJA

OPĆINA TUČEPI

GLASNIK OPĆINE TUČEPI

GODINA XXIX

Broj 15

Utorak, 30. prosinca 2025.

OPĆINSKO VIJEĆE

KOMISIJA ZA STATUT, POSLOVNIK I NORMATIVNU DJELATNOST

1. Prostorni plan uređenja Općine Tučepi (pročišćeni tekst) Str. 2
2. Urbanistički plan uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (pročišćeni tekst) Str 52.

OPĆINA TUČEPI

OPĆINSKO VIJEĆE

Komisija za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost

I

Sukladno odredbi članka 113. stavak 3. i 4. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), na temelju članka 45. Statuta Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi br. 2/21) Komisija za statut, poslovnik i normativnu djelatnost, kao nadležno radno tijelo Općinskog vijeća Općine Tučepi, na svojoj 1. sjednici održanoj 27. prosinca 2025. godine utvrđuje pročišćeni tekst Odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Općine Tučepi.

II

Pročišćeni tekst Odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Općine Tučepi obuhvaća odredbe za provođenje i kartografske prikaze sadržane u 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), Odluci o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi broj 5/12), Odluci o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi broj 7/12) – pročišćeni tekst, Odluci o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi broj 7/14), Odluci o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi broj 11/16), Odluci o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi broj 2/23) i Odluci o ispravcima grešaka u Prostornom planu uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi broj 12/25) u kojima je naznačeno vrijeme njihovog stupanja na snagu i početak primjene.

III

Pročišćeni grafički dio ove objave obuhvaća slijedeće kartografske prikaze:

1. Korištenje i namjena površina 1:25000
2. Infrastrukturni sustavi i mreže
 - 2.1 Promet 1:25000
 - 2.2. Pošta i telekomunikacije 1:25000
 - 2.3 Energetski sustav 1:25000
 - 2.4 Vodoopskrbni sustav, vodoopskrba 1:25000
 - 2.5 Vodnogospodarski sustav, odvodnja otpadnih voda 1:25000
3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora
 - 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
4. Građevinska područja naselja 1:5000

Pročišćeni tekst Odredbi za provođenje objavit će se u Službenom glasniku Općine Tučepi, a pročišćeni kartografski prikazi na mrežnim stranicama Općine Tučepi.

KLASA: 350-02/25-01/07

URBROJ: 2181-52-01-25-01

Tučepi, 27. prosinca 2025.g.

Predsjednica
Komisije za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost
Ana Šimić v.r.

PROSTORNI PLAN 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.

(5) Cjelokupno područje obuhvata Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog pojasa mora (dalje: ZOP).

(Člankom 2. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 1. dodaje se stavak 5.)

Članak 2.

(1) Prostorni plan se sastoji od:

I. Tekstualnog dijela

 Obrazloženje Izmjena i dopuna PPU

 Odredbe za provođenje

II. Grafičkog dijela

1. Korištenje i namjena površina 1:25000
2. Infrastrukturni sustavi i mreže
 - 2.1 Promet 1:25000
 - 2.2. Pošta i telekomunikacije 1:25000
 - 2.3 Energetski sustav 1:25000
 - 2.4 Vodoopskrbni sustav, vodoopskrba 1:25000

2.5 Vodnogospodarski sustav, odvodnja otpadnih voda 1:25000

3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora

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

5. Građevinska područja naselja 1:5000

(Člankom 3. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) članak 2. u potpunosti se mijenja.)

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, omogući 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 ruralnim i poluurbanim cjelinama na padinama Biokova. Pri tom nastojati na čuvanju specifičnih značajki i identiteta pojedinih ruralnih i poluurbanih cjelina.
- Izdvojene ruralne i poluurbane cjeline (Srida Sela, Šimići) smještene su izvan prostora ograničenja, izgrađene su više od 50% te je sukladno zakonskim odrednicama moguće njihovo proširenje.

(Člankom 4. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 3., stavku 2., alineji 5. briše se riječ „zaseocima“ i zamjenjuje sa „ruralnim i poluurbanim cjelinama“.)

(Člankom 5. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 3., u stavku 2. dodaje se zadnja alineja.)

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.

(3) Odredbe Prostornog plana neposredno se primjenjuju:

- za izgrađene dijelove građevinskog područja naselja (za građenje novih građevina, zamjenu, interpolaciju i/ili rekonstrukciju postojećih građevina) izvan obuhvata usvojenih ili ovim Planom propisanih urbanističkih planova uređenja,

- za gradnju prometne i komunalne infrastrukture,
- za gradnju i uređenje površina izvan građevinskog područja.

U kartografskom prikazu br. 4. „Građevinska područja naselja“ prikazan je izgrađeni te neizgrađeni, a neuređeni dio građevinskog područja naselja.“

(Člankom 6. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 4., u stavku 2. briše se dio teksta: „i u skladu s Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru općine Tučepi“.)

(Člankom 7. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 4., stavak 3. u potpunosti se mijenja.)

(Člankom 8. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 4., stavak 4. se briše.)

1. UVJETI RAZGRANIČENJA PROSTORA PREMA NAMJENI

Članak 5.

(1) Prema korištenju i namjeni površina prostor Općine Tučepi ovim je Planom razgraničen na slijedeći način:

I GRAĐEVINSKA PODRUČJA

a) Površine za razvoj i uređenje naselja:

- mješovita namjena (izgrađeni i neizgrađeni neuređeni dio građevinskog područja naselja i izdvojenih poluurbanih i ruralnih cjelina) - 112,9 ha
- poslovna namjena - 3,15 ha – K1,K3
- gospodarska – ugostiteljsko-turistička namjena – 12,92 ha - T1,T2
- športsko-rekreacijska namjena – 7,58 ha - R2,R3
- zelene i parkovne površine – 3,9 ha - Z1
- groblje – 0,7 ha

b) Površine izvan naselja za izdvojene namjene:

- poslovna namjena – 0,20 ha – K1
- golfsko igralište za šport i rekreaciju – 5,1 ha – R1

II POVRŠINE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

- športsko-rekreacijska područja - adrenalinski park - 9,5 ha
- poljoprivredne površine – 423,74 ha - P1 (vrijedno obradivo), P2 (ostalo obradivo)
- šumske površine – 114,41 ha - Š1(zaštitne šume)
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (bijelo)
- vodne površine i more

III PARK PRIRODE BOKOVO – 1504,3 ha

IV PROMETNE POVRŠINE I INFRASTRUKTURNI KORIDORI

- linijske površine prometnica (državne, nerazvrstane)
- pomorski prometni pravci
- luka otvorena za javni promet lokalnog značaja – Luka Tučepi
- iskrcajno mjesto za prihvat ribe - Tučepi

što je prikazano na kartografskom prikazu br. 1 „Korištenje i namjena površina“ u mj. 1:25000.

(2) Prostornim planovima užih područja (urbanistički planovi uređenja) planiraju se i utvrđuju daljnja detaljnija razgraničenja prema namjeni površina u skladu s osnovnom namjenom površina i ostalim uvjetima utvrđenim ovim Planom.

(Člankom 9. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi iz 2016.g. (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, Odluka o donošenju ID PPUOT-a, na snazi od 15.09.2016.) članak 5. u potpunosti se mijenja.)

(Člankom 4. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 2/23, na snazi od 05.04.2023.) ispravljenog člankom 1. Odluke o ispravcima grešaka u Prostornom planu uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) na način da se članak 4. nadopunjava riječima "105 vezova; sportska luka" koje je potrebno brisati, u članku 5. stavku 1., u točki 'IV Prometne površine i infrastrukturni koridori' alineja 5 'luke posebne namjene: luka nautičkog turizma Tučepi: 105 vezova; sportska luka' se briše.)

Članak 6.

(1) Površine naselja, i površine za razvoj i uređenje naselja obuhvaćaju građevinska područja naselja mješovite namjene (izgrađeni i neizgrađeni neuređeni dio), izdvojene dijelove građevinskih područja naselja (izgrađeni dio poluurbanih i ruralnih cjelina), te zone isključive namjene u naselju.

(2) Izdvojena građevinska područja (izvan naselja) utvrđena ovim Planom smatraju se površinama isključive namjene. Unutar tih građevinskih područja nije moguće planom uređenja užeg područja planirati površine stambene namjene, a postojeće (zakonito izgrađene) građevine, čija je namjena suprotna onoj koja je određena ovim Planom, moraju se uklopiti u urbanističko rješenje. Planom uređenja užeg područja, unutar površina gospodarske – poslovne namjene i športsko rekreacijske namjene moguće je planirati sadržaje ugostiteljsko – turističke namjene (restorani i sl.), kao prateće sadržaje osnovne namjene.

(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.

(Člankom 10. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 6., stavci 1. i 2. se brišu i zamjenjuju novima, a ostali stavci (od 3. do 6.) ostaju nepromijenjeni.)

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.

Članak 8.a

(1) Katastarska čestica (osnovna prostorna jedinica katastra nekretnina) ili njen dio unutar građevinskog područja nije odmah i građevna čestica (čestica određena za gradnju građevine).

Ona to može postati samo planskom parcelacijom izvršenom u skladu s važećim propisima te svim ostalim lokacijskim uvjetima ovog Plana.

(Člankom 11. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) iza članka 8. ubacuje se novi članak 8.a.)

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1 GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

Članak 9.

(1) Na području Općine, prema posebnom propisu, određene su slijedeće građevine od važnosti za Državu:

Cestovne građevine:

- Jadranska turistička cesta (D8)
- Makarska–Ravča (D62)
- Planirana brza cesta za koju je utvrđen koridor širine 75,0 m

Elektronička komunikacijska infrastruktura:

- Komunikacijska infrastruktura na samostojećim antenskim stupovima
- Sustav motrenja, javljanja i uzbunjivanja

Građevine za korištenje voda:

- Vodoopskrbni sustav Makarskog primorja

(2) Na području Općine određene su sljedeće građevine od važnosti za Županiju:

Prometne građevine s pripadajućim objektima i uređajima

Cestovne građevine:

Županijske ceste

Obuhvaćaju sve ceste koje će se naknadno razvrstati u županijske ceste.

Nerazvrstane ceste

Obuhvaćaju sve danas nerazvrstane ceste i ceste koje su Prostornim planom definirane kao nerazvrstane ceste.

Pomorske građevine

Iskrcajna mjesta za prihvat ribe - Tučepi.

Građevine sustava odvodnje

Sustav odvodnje otpadnih voda Tučepi

(Člankom 12. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) članak 9. se u potpunosti mijenja.)

(Člankom 5. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 2/23, na snazi od 05.04.2023.) u članku 9., u stavku 2. ispod podnaslova 'Pomorske građevine' riječi "luka nautičkog turizma Tučepi - 105 vezova" se brišu.)

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):
 - komunalno servisna (K3)
- zone ugostiteljsko turističke namjene (T):
 - hotel - T1
 - turističko naselje - T2
- zone športsko – rekreacijske namjene:
 - šport i rekreacija (R2)
 - uređene plaže (R3)
- zelene površine
 - parkovne površine – Z1

(Člankom 13. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 10., u stavku 1. mijenja se tekst koji se odnosi na zone športsko rekreacijske namjene.)

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

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

Gradnja dvojnih građevina nije dozvoljena na neizgrađenim i neuređenim građevinskim područjima naselja mješovite, pretežito stambene namjene.

U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja gradnja srednjih i dvojnih građevina moguća je isključivo na područjima definiranim urbanističkim planovima uređenja (urbane sanacije i/ili urbane preobrazbe).

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.

(Člankom 14. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 10a. u stavku 1. dio teksta koji se odnosi na "STAMBENO POSLOVNE GRAĐEVINE" u drugoj alineji „- dvojne građevine“ se briše.)

(Člankom 15. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 10a., u stavku 1. prije teksta „GOSPODARSKE I POSLOVNE GRAĐEVINE“ dodaje se tekst.)

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. 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 ishoda 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.

(Člankom 16. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 11., u stavku 1. dio teksta „odnosno maksimalne širine H/2 visine građevine.“ se briše.)

Članak 12.

(1) Građevine mogu imati podrum, suteran, prizemlje, nadzemne etaže i potkrovlje, ovisno o nagibu terena.

Najveća dozvoljena visina građevine ovim se Planom određuje sa dva temeljna pokazatelja, koja oba moraju biti zadovoljena. To su najveći dozvoljeni broj etaža i najveća dozvoljena visina građevine. Poštivajući maksimalnu visinu građevina propisanu ovim odredbama, može se izvoditi različit raspored tj. broj etaža ovisno o tome da li se građevina gradi na ravnom ili kosom terenu.

(2) Podrum (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja.

Suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje građevine, odnosno mora se najmanje jednim svojim pročeljem nalaziti izvan terena.

Podrumom ili suteranom neće se smatrati razina čija su sva pročelja u potpunosti odvojena od okolnog terena, bez obzira da li je u terenu izveden podzid ili je zasjek terena urađen bez podzida.

Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,0 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena, mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine, ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterana (ispod poda kata ili krova).

Etaža čija se razina završne plohe poda nalazi više od 1,0 metar iznad kote uređenog terena smatra se prvim katom, a ne visokim prizemljem i sl. Prizemlje se obično nalazi iznad podruma ili kao prva nadzemna razina (u slučaju da nema suterana).

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

(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) 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.

(5) 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.

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

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

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

(Člankom 17. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 12. stavci 1. i 2. se brišu te se zamjenjuju novima, stavak 4. se briše, a ostali stavci (3., 5., 6. i 7.) ostaju nepromijenjeni.)

(Člankom 18. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) ispravljenog člankom 1a. Odluke o ispravcima grešaka u Prostornom planu uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) na način da se mijenja numeracija stavaka (umjesto: "dodaju se novi stavci 8. i 9." treba stajati: "numeracija postojećih članaka mijenja se tako da stavak 5. postaje stavak 4., stavak 6. postaje stavak 5. i stavak 7. postaje stavak 6. te se dodaju se novi stavci 7. i 8."), u članku 12. numeracija postojećih članaka mijenja se tako da stavak 5. postaje stavak 4., stavak 6. postaje stavak 5. i stavak 7. postaje stavak 6. te se dodaju se novi stavci 7. i 8.")

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 izravnog 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 m² brutto 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. Potpuno ukopani bazeni površine do 100 m² ne obračunavaju se u koeficijent izgrađenosti.

(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 m² ako se grade kao izdvojene tlocrtne površine na građevnoj čestici. Mogu se smjestiti na udaljenosti od najmanje 1,0 m od granice građevne čestice i mogu se postavljati između stambene ili stambeno poslovne građevine i javno prometne površine.

(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).

(Člankom 19. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 16., u stavku 2. briše se druga rečenica i zamjenjuje novom koja glasi: „Potpuno ukopani bazeni površine do 100 m² ne obračunavaju se u koeficijent izgrađenosti.“.)

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 ili prema posebnom zakonu s njom izjednačena.

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

(Člankom 20. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 17., stavku 1. brišu se riječi: „koja je prema važećem Zakonu o prostornom uređenju i gradnji s njom izjednačena,“ i zamjenjuju se sa riječima: „koja je prema važećem Zakonu o prostornom uređenju ili prema posebnom zakonu s njom izjednačena.“.)

(Člankom 21. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 17. stavak 2. u potpunosti se mijenja.)

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) Dogradnja postojeće građevine može se izvesti na minimalnoj udaljenosti od 3,0 m od susjedne međe.

(2) Postojeći objekti izgrađeni na udaljenosti manjoj od navedene u stavku 1. ovog članka zadržavaju postojeću udaljenost s kojom je potrebno uskladiti i eventualnu nadogradnju.

(Člankom 22. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 19. stavak 1. u potpunosti se mijenja.)

(Člankom 23. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 19. stavak 2. se briše, a postojeći stavak 3. postaje stavak 2.)

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.

(2) Interpolaciju građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja je urbanističkim planovima uređenja moguće propisati detaljnije, sukladno detaljnijim prostornim analizama.

(Člankom 24. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 22. dodaje se stavak 2.)

Članak 23.

(1) Gradnja interpoliranih objekata provodi se na temelju odredbi ovog plana ili plana detaljnijeg stupnja razrade ukoliko je isti donesen ili je njegova izrada propisana ovim Planom.

(Člankom 25. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 23., u stavku 1. iza riječi: „ovog plana“ dodaju se riječi: „ili plana detaljnijeg stupnja razrade ukoliko je isti donesen ili je njegova izrada propisana ovim Planom.“.)

Članak 24.

(1) Interpolirane građevine mogu se graditi do:

- maksimalne visine za niske (obiteljske) građevine: podrum, suteran, prizemlje i 2 kata tj. Po+S+Pr+2, odnosno do maksimalne visine od 10,00 m
 - maksimalne visine za srednje (višeobiteljske, stambeno poslovne, poslovne) građevine podrum, suteran, prizemlje i 3 kata, tj. Po+S+Pr+3, odnosno do maksimalne visine od 13,00 m.
- Zadnju etažu je moguće izvesti kao potkrovlje.

(2) Poštivajući maksimalnu visinu propisanu u stavku 1. ovog članka, može se izvoditi različit raspored (podrum ili suteran, prizemlje, kat ili podrum i suteran, kat i dr.) tj. broj etaža ovisno o tome da li se građevina gradi na ravnom ili kosom terenu.

(Člankom 26. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 24., stavku 1., alineji 1. iza riječi „niske“ dodaje se “(obiteljske)”, iza riječi „suteran“ briše se riječ „ili“ i ubacuje zarez te se „Po+(S)Pr+2“ zamjenjuje sa: „Po+S+Pr+2“.)

(Člankom 27. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 24., stavku 1., alineji 2. iza riječi „srednje“ dodaje se “(višeobiteljske, stambeno poslovne, poslovne)”, iza riječi „suteran“ briše se „ili“ i ubacuje zarez te se „Po+(S)Pr+3“ zamjenjuje sa: „Po+S+Pr+3“.)

(Člankom 28. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 24., na kraju 1. stavka ubacuje se nova rečenica koja glasi: „Zadnju etažu je moguće izvesti kao potkrovlje.“)

(Člankom 29. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 24. dodaje se novi stavak 2.)

Članak 25.

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

Niske (obiteljske) građevine

	građ. čest. min m2	Kig	Kis
Samostojeća	200	0,5	1,5
Dvojna	150	0,6	1,8

Srednje (višeobiteljske) građevine

	građ. čest. m2	Kig	Kis
Samostojeća	300	0,4	1,6
Dvojna	250	0,5	2,0

Maksimalna tlocrtna površina interpolirane građevine ne može biti veća od 300 m² za niske (obiteljske) i 350 m² za srednje (višeobiteljske).

Na području tučepskih ruralnih i poluurbanih cjelina, moguća je gradnja samo niskih samostojećih (obiteljskih) 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.

(4) Interpolacija nove građevine na obalnoj šetnici moguća je ukoliko ne utječe značajno na povećanje prometnog opterećenja.

(Člankom 30. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 25., u stavku 1. iza riječi „niske“ dodaje se „(obiteljske)“, a u tablici se briše maksimalna veličina niske (obiteljske) građevine i tablica se zamjenjuje drugom.)

(Člankom 31. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 25., u stavku 1. iza riječi „srednje“ dodaje se „(višeobiteljske)“, a u tablici se briše maksimalna veličina srednje (višeobiteljske) građevine i tablica se zamjenjuje drugom.)

(Člankom 32. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 25., u stavku 1. u rečenici iza druge tablice riječi: „ne može biti veća od 350 m²“ se zamjenjuju riječima: „ne može biti veća od 300 m² za niske (obiteljske) i 350 m² za srednje (višeobiteljske)“.)

(Člankom 33. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 25., u stavku 1. u zadnjoj rečenici se riječ „zaselaka“ briše i zamjenjuje riječima: „ruralnih i poluurbanih cjelina“, a iza riječi „niskih“ ubacuju se riječi: „samostojećih (obiteljskih)“.)

(Člankom 34. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 25. dodaje se novi stavak 4.)

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 1,2 m.

(Člankom 35. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 30., u stavku 1. broj „1,5 m“ zamjenjuje se sa „1,2 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 (obiteljske) građevine i kao srednje (višeobiteljske) građevine.
- (2) Niske (obiteljske) građevine mogu se graditi kao samostojeće građevine i dvojne građevine.
- (3) Srednje (višeobiteljske) građevine mogu se graditi kao samostojeće građevine.

(Člankom 36. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 33., u stavcima 1. i 2. iza riječi „niske“ dodaje se „(obiteljske)“, a u stavcima 1. i 3. iza riječi „srednje“ dodaje se „(višeobiteljske)“.)

(Člankom 37. Odluke o donošenju izmjena i dopuna PPU Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 33., u stavku 3. riječi „i dvojne“ se brišu.)

Članak 34.

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

Niske (obiteljske) građevine

	građ. čest. min m ²	Kig	Kis
Samostojeća	400	0,3	0,9
Dvojna	300	0,3	0,9

Maksimalna tlocrtna površina nove niske (obiteljske) građevine ne može biti veća od 250 m².

Srednje (višeobiteljske) građevine

	građ. čest. min m ²	Kig	Kis
Samostojeća	600	0,3	0,9

Maksimalna tlocrtna površina nove (višeobiteljske) građevine ne može biti veća od 300 m².

(2) U neizgrađenom području građevine se mogu graditi do:

- maksimalne visine za niske (obiteljske) građevine: podrum, suteran, prizemlje, 1 kat i potkrovlje Po+S+Pr+1+Pk odnosno do maksimalne visine vijenca 8,0 m,
- maksimalne visine za srednje (višeobiteljske) građevine: podrum, suteran, prizemlje, 2 kata Po+S+Pr+2, odnosno do maksimalne visine vijenca od 10,0 m.

(2.a) Zadnju etažu moguće je izvesti kao potkrovlje. Poštivajući maksimalnu visinu propisanu u stavku 2. ovog članka, može se izvoditi različit raspored tj. broj etaža ovisno o tome da li se građevina gradi na ravnom ili kosom terenu.

(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 m².

(4) Na području ruralnih i poluurbanih cjelina građevine se grade kao niske. Urbanističkim planom urbane preobrazbe za poluurbanu cjelinu „Srida sela“ definirat će se posebne odredbe za rekonstrukciju, interpolaciju i novu gradnju primjerene ambijentu i vrijednostima prostora. Minimalnu veličinu parcele može činiti i sama osnova postojećeg objekta.

(Člankom 38. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 34., u stavku 1. iza riječi „niske“ dodaje se „(obiteljske)“, u tablici se briše maksimalna veličina niske (obiteljske) građevine i tablica se zamjenjuje drugom te se iza tablice dodaje tekst „Maksimalna tlocrtna površina nove niske (obiteljske) građevine ne može biti veća od 250 m².“.)

(Člankom 39. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.), ispravljenog člankom 2. Odluke o ispravcima grešaka u Prostornom planu uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) na način da se korigira pozicija oznake članka 39. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16), u članku 34., u stavku 1. iza riječi „srednje“ dodaje se „(višeobiteljske)“, u tablici se briše maksimalna veličina srednje (višeobiteljske) građevine i tablica se zamjenjuje drugom te se iza tablice dodaje tekst „Maksimalna tlocrtna površina nove (višeobiteljske) građevine ne može biti veća od 300 m².“.)

(Člankom 40. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 34., u stavku 2. alineji 1. iza riječi „niske“ dodaje se „(obiteljske)“, iza riječi „(suteran)“ briše se „ili“ i ubacuje zarez te se „Po+(S)Pr+1+Pk“ zamjenjuje sa: „Po+S+Pr+1+Pk“.)

(Člankom 41. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.), ispravljenog člankom 3. Odluke o ispravcima grešaka u Prostornom planu uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) na način da se ispravlja numeracija stavka članka 34. kojeg je potrebno promijeniti (iz 1. u 2.), u članku 34. stavku 2. alineji 2. iza riječi „srednje“ dodaje se „(višeobiteljske)“, iza riječi „(suteran)“ briše se „ili“ i ubacuje zarez te se „Po+(S)Pr+2“ zamjenjuje sa: „Po+S+Pr+2“.)

(Člankom 42. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 34., iza 2. stavka ubacuje se novi stavak 2.a.)

(Člankom 43. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 34. stavak 4. se u potpunosti mijenja.)

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 stijenske 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 oblike 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 40.a

(1) Izvan građevinskog područja mogu se graditi i uređivati:

- građevine infrastrukture
- adrenalinski park (ZIP Line)
- građevine za potrebe prijavljenog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seoskom domaćinstvu
- gospodarske građevine u funkciji obavljanja djelatnosti poljoprivrede i stočarstva
- stambene građevine u funkciji obavljanja djelatnosti poljoprivrede i stočarstva
- ostale poljoprivredne gospodarske građevine (poljske kućice, staklenici, plastenici, pčelinjaci)
- lugarnice, lovački domovi, vidikovci.

(Člankom 44. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) iza članka 40. dodaje se članak 40.a.)

Članak 41.

(1) Pod građevinama infrastrukture podrazumijevaju se vodovi i građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje te sustava energetike, koji/e su smješteni u infrastrukturne koridore, te komunalne građevine. Infrastrukturni sustavi i građevine mogu se izgrađivati izvan granica građevinskog područja, sukladno ekološkim kriterijima i mjerama zaštite.

(2) Na području adrenalinskog parka (zip-line), uredit će trase za pustolovnu vožnju sajlama gdje se sudionici samostalno pomoću vodilice spuštaju od jednog do drugog kraja trase kroz kanjon. Postolja na rubnim točkama kanjona su početne i završne točke jedne trase.

(3) Izvan granica građevinskog područja naselja, izvan 1000 m od obalne crte, moguća je gradnja građevine za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seoskom domaćinstvu te obrta registriranog za obavljanje poljoprivrede, uz slijedeće uvjete:

- minimalna površina zemljišta iznosi 3 ha,
- maksimalna visina građevine je podrum (potpuno ukopani), prizemlje i krov, odnosno maksimalno 5,0 m,
- maksimalna ukupna građevinska (bruto) površina građevine iznosi do 400 m², a površina potpuno ukopanog podruma do 1.000 m²,

- građevna čestica treba imati kolni pristup, priključak na vodu, priključak na kanalizaciju, odnosno propisno rješenje odvodnje otpadnih voda s pročišćavanjem, a priključak na elektromrežu riješiti prema lokalnim prilikama.

Mogućnost izgradnje sadržaja iz ove točke podrazumijeva bavljenje poljoprivredom i stočarstvom, odnosno isključivo poljoprivredom (u prostoru ograničenja) kao registriranom osnovnom djelatnošću, i to na površinama od minimalno 3 ha do 1000 m od obalne crte i na površinama od minimalno 1 ha izvan 1000 m od obalne crte.

(4) Gospodarske građevine u funkciji obavljanja djelatnosti poljoprivrede i stočarstva mogu se graditi prema sljedećim kriterijima:

- na površinama od 1 do 3 ha mogu imati prizemlje do 200 m² građevinske bruto površine (najveće visine do 5m) i/ili potpuno ukopani podrum do 400 m² građevinske bruto površine,
- na površinama preko 3 ha mogu imati prizemlje do 400 m² građevinske bruto površine (najveće visine do 5m) i/ili potpuno ukopani podrum do 1000 m² građevinske bruto površine,
- gospodarske građevine ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 10 m od granice susjedne parcele.

(5) Stambene građevine u funkciji obavljanja djelatnosti poljoprivrede i stočarstva mogu se graditi prema sljedećim kriterijima:

- može se izgraditi samo jedan stambeni objekt,
- stambeni objekti moraju se graditi kao jedinstvene građevine i ne može se graditi više odvojenih pojedinačnih građevina ukupno odgovarajuće površine,
- stambeni objekti ne mogu se graditi zasebno bez gospodarskih objekata i ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 10 m od granice susjedne parcele,
- katnost stambenih objekata može biti najviše podrum, prizemlje, kat i kosi krov (bez nadozida), a najveća bruto tlocrtna površina objekta je 100 m².
- minimalna površina čestice za gradnju stambenih i pomoćnih građevina iznosi 20 ha

(6) Poljska kućica, kao građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivredu opremu i sl.), gradi se na poljoprivrednom zemljištu najmanje površine 2000 m², a može biti tlocrtna površina najviše 20 m².

Površina poljske kućice ne može se proporcionalno povećavati u odnosu na površinu zemljišta.

Katnost ovih objekata je prizemlje i kosi krov, a gradi se na zemljištu koje je Prostornim planom uređenja Općine razgraničeno kao poljoprivredno, osim na osobito vrijednom poljoprivrednom zemljištu.

Poljske kućice ne mogu imati priključak na komunalnu infrastrukturu. Udaljenost poljske kućice od ruba susjedne parcele je minimalno 3 metra. Pomoćni objekti druge namjene ne mogu se izgrađivati.

Gospodarske i stambene građevine za vlastite potrebe iz točke 4., 5. i 6. ovog članka ne mogu se graditi izvan građevinskog područja na udaljenosti manjoj od 1000 m od obalne crte.

(Člankom 45. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) članak 41. se u potpunosti mijenja.)

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.

(Člankom 46. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 43. stavci 3. i 4. se brišu.)

Članak 44.

(1) 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 m².

(2) 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.

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

(Člankom 47. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 44. stavci 1., 4. i 6. se brišu, a ostali stavci ostaju na snazi i označavaju se od 1. do 3.)

Članak 45.

(1) Iskop mineralnih sirovina nije moguć 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 mješovite namjene
- u okviru površina za razvoj i uređenje naselja
- u okviru površina izvan naselja za izdvojene namjene

(4) Za građevine gospodarske, pretežito poslovne namjene (izuzev ugostiteljsko-turističke), koje se grade u građevinskim područjima naselja mješovite namjene građevna čestica mora biti najmanje površine od 500 m². 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 slijedeći uvjeti:

- za interpolaciju u izgrađenom dijelu građevinskog područja:

- za građevine gospodarske, pretežito ugostiteljsko-turističke namjene, koje se grade u izgrađenim građevinskim područjima naselja mješovite namjene građevna čestica mora biti najmanje površine od 500 m², 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:

- za građevine gospodarske, pretežito ugostiteljsko-turističke namjene, koje se grade u neizgrađenim građevinskim područjima naselja mješovite namjene građevna čestica mora biti najmanje površine od 800 m², 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.

(Člankom 48. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 46., stavak 3. se u potpunosti mijenja.)

(Člankom 49. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 46., u stavku 4. se iza riječi „naselja“ ubacuju riječi: „mješovite namjene“.)

(Člankom 50. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 46., u stavku 5., u alinejama 1. i 2. se iza riječi „naselja“ ubacuju riječi: „mješovite namjene“.)

Članak 47.

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

Pretežno uslužni kompleks Komunalno – servisna (K3) - 0,59 ha

(1) U ovoj zoni predviđena je gradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda kao primarnog sadržaja, te ukoliko se projektnim rješenjem omogući i izgradnja garažnog objekta s pratećim trgovačkim i ugostiteljskim sadržajima.

(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.

(Člankom 51. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 47. u podnaslovu se iza riječi „razvoj“ ubacuju riječi: „i uređenje“.)

(Člankom 52. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 47. se oznaka i površina (K1) - 0,4 ha zamjenjuje sa „Komunalno – servisna (K3) - 0,59 ha“.)

(Člankom 53. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 47., stavak 1. se u potpunosti mijenja.)

(Člankom 54. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 47. stavak 5. se briše.)

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.

Članak 48.a

Površine izvan naselja za izdvojene namjene

Poslovna namjena – K1 – 0,20 ha

(1) Unutar poslovne zone smještene uz državnu prometnicu D512 Makarska – Ravča moguć je smještaj poslovnih, ugostiteljskih i ostalih pratećih sadržaja.

(2) U okviru zone potrebno je osigurati minimalno 30% zelenih površina.

(3) Visina građevina određena je maksimalnom visinom propisanom za niske građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.

(4) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice može iznositi 0,3, a koeficijent iskorištenosti 1,5.

(5) Parkiranje riješiti sukladno članku 60. ovih Odredbi.

(Člankom 55. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) iza članka 48. ubacuje se članak 48.a.)

3.2. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA UGOSTITELJSKO – TURISTIČKU NAMJENU

Članak 49.

(1) Građevna područja za ugostiteljsko-turističku namjenu razgraničene su u okviru površina za razvoj i uređenje 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.

(Člankom 55. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) točka 3.2. mijenja se i glasi: „GRAĐEVNA PODRUČJA ZA UGOSTITELJSKO – TURISTIČKU NAMJENU“.)

(Člankom 56. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 49., u stavku 1. riječi: „unutar površina naselja“ zamjenjuju se riječima: „u okviru površina za razvoj i uređenje naselja“.)

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“.

(Člankom 57. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.), ispravljenog člankom 4. Odluke o ispravcima grešaka u Prostornom planu uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) na način da se korigira numeracija članka iza kojeg se briše naslov (iz 49. u 50.), iza članka 50. podnaslov „Turistička namjena unutar granica naselja“ se briše.)

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 m², 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.

ZONA HOTELA U NEIZGRAĐENOM DIJELU GP (SLATINA) – T1- 0,27 ha

- maksimalni kapacitet 200 ležajeva
- maksimalni kig iznosi 0,5, maksimalni kis iznosi 3,2 i maksimalna visina Po+P+5 (podrum, prizemlje i 5 katova)
- 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 i može zauzeti maksimalno 70% površine građevne čestice samo ako se izvodi kao potpuno ukopan. Gradnja više od jedne podrumске etaže omogućava se u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže i u tom slučaju svijetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,60 m (osim ukoliko se koriste posebni gotovi parking sustavi)
- maksimalna visina građevine do vijenca iznosi 19,0 m
- minimalna udaljenost građevine od susjednih čestica iznosi 5,0 m
- minimalna udaljenost od obalne šetnice 10,0 m

HOTEL NA ŠETNICI – T1

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 500 m², maksimalni kig 0,6 maksimalni kis 2,5 maksimalna visina 13,20 m.
- minimalna udaljenost građevine od prometnih površina i susjednih čestica iznosi 3,0 m.
- u okviru obuhvata potrebno je osigurati minimalno 10% zelenih površina
- podrum može biti smješten na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice od one koja je određena za nadzemni dio građevine, odnosno i na samoj granici građevne čestice i može zauzeti maksimalno 70% površine građevne čestice samo ako se izvodi kao potpuno ukopan. Gradnja više od jedne podrumске etaže se omogućava u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže i u tom slučaju svijetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,60 m (osim ukoliko se koriste posebni gotovi parking sustavi)
- parkiranje sukladno čl. 60.

Udio površine ugostiteljsko-turističke namjene u ukupnom građevinskom području naselja ne prelazi 20% površine tog područja.

(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.

(Člankom 58. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 51. na kraju stavka 1. dodaje se tekst.)

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 i neizgrađeni dio) i moguća je na slijedeći način.

- dopunom smještajnim kapacitetima najviše kategorije,
- dopunom pratećim sadržajima,
- 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) Novu gradnju potrebno je uklopiti u krajobraz te maksimalno očuvati vrijedno zelenilo, kao i park ispred hotela „Jadran“.

(4) Maksimalni kapacitet zone iznosi 480 ležajeva.

(5) Zona hotela „Jadran“ predstavlja dio graditeljsko-krajobraznog sklopa koji ima svojstvo kulturnog dobra.

(6) Zgradu postojećeg hotela „Jadran“ potrebno je rekonstruirati sukladno konzervatorskim smjernicama, kojima se predviđa nadogradnja jednog kata ponavljanjem oblikovanja donjih etaža, odnosno translacija krovne zone za jednu etažu, uz dogradnju hotela sa sjeverne strane.

(7) 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.

(8) U okviru zone nalaze se parkovne površine koje je potrebno urediti sukladno konzervatorskim smjernicama te je moguće planirati manje paviljone i dvorišta (sjenice).

(9) Urbanističkim planom uređenja zone moguće je planirati plažni objekt u moru, s mogućnošću interventnog priveza.

(Člankom 59. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) članak 52. se u potpunosti mijenja.)

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 postojeći hoteli Tamaris i Neptun obuhvata cca 2,8 ha, od čega na Tamaris otpada cca 0,3 ha i na Neptun cca 2,5 ha,
- neizgrađenog dijela planiranog za izgradnju novog hotela obuhvata cca 2,2 ha.

Površina obuhvata dobivena je digitalnim premjerom kartografskih prikaza u mj. 1: 5000 pa su moguća odstupanja u detaljnijoj izmjeri područja, što se neće smatrati izmjenom ovog Prostornog plana uređenja

HOTEL TAMARIS – postojeći – 0,3 ha – T1

Za rekonstrukciju postojećeg hotela Tamaris propisuju se slijedeći lokacijski uvjeti:

- Maksimalni kapacitet 200 ležajeva.
- Postojeću građevinu moguće je rekonstruirati (dograđivati, nadograđivati, uklanjati vanjske dijelove građevine) isključivo za ugostiteljsko turističke djelatnosti s pratećim sadržajima. Maksimalna katnost je šest nadzemnih etaža, odnosno Pr+5+Pk, završno s kosim krovom s mogućnošću izgradnje luminara.
- Maksimalna visina građevine do vijenca iznosi 18,2 m.
- U slučaju zamjene postojećih građevina zadržava se postojeća udaljenost od prometnica i susjednih građevnih čestica.
- Dogradnja postojeće građevine iznad postojeće podzemne garaže može se vršiti na način da udaljenost dograđenog nadzemnog dijela prema šetnici može iznositi minimalno 3,0 m, a udaljenost od granice građevne čestice na ostalom dograđenom dijelu ne može biti manja od 1,0 m, što odgovara postojećoj udaljenosti podzemnog garažnog objekta.
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti može iznositi 0,5, a maksimalni koeficijent iskorištenosti može iznositi 2,8.
- Postojeća građevna čestica je uređena odnosno osiguran je pješački i kolni pristup, a ostvaruje se s prometne površine sa sjeveroistočne strane građevne čestice. Osigurana je i odvodnja otpadnih voda priključkom na postojeći sustav javne odvodnje.
- Parkiranje je riješeno na građevnoj čestici, sukladno članku 60.

Omogućava se ishođenje odgovarajućeg odobrenja za građenje neposredno na temelju odredbi propisanih ovim izmjenama i dopunama PPU-a .

HOTEL NEPTUN– postojeći – 2,5 ha - T1

Za rekonstrukciju i uređenje zone postojećeg hotelskog kompleksa „Neptun“ propisuju se slijedeći lokacijski uvjeti:

- Maksimalni kapacitet 500 ležajeva.
- Postojeće građevine moguće je rekonstruirati (dograđivati, nadograđivati, uklanjati vanjske dijelove građevine i sl.) te zamjenjivati novim ili graditi nove građevine ugostiteljsko – turističke djelatnosti s pratećim sadržajima.
- Postojeće građevine se mogu nadograđivati, kao i graditi nove građevine, do najviše šest nadzemnih etaža, odnosno maksimalna visina građevine do vijenca iznosi 18,2 m, odnosno Pr +5+Pk, završno s kosim krovom s mogućnošću izgradnje luminara.
- Postojeća građevina visine P+8 ne može se nadograđivati, već u slučaju rekonstrukcije može zadržati postojeću visinu.

- Dogradnja postojećih građevina može se vršiti na dijelu gdje je moguće ostvariti minimalnu udaljenost od susjednih građevnih čestica i javno prometnih površina od 4,0 m.
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti može iznositi 0,35, a maksimalni koeficijent iskorištenosti može iznositi 2,0.
- Postojeća građevna čestica je uređena odnosno osiguran je pješački i kolni pristup. Osigurana je i odvodnja otpadnih voda priključkom na postojeći sustav javne odvodnje.
- Parkiranje riješiti na građevnoj čestici, sukladno članku 60.

Omogućava se ishođenje odgovarajućeg odobrenja za građenje neposredno na temelju odredbi propisanih ovim izmjenama i dopunama PPU-a.

HOTELSKA ZONA – planirana – 2,05 ha

Lokacijski uvjeti:

- maksimalni kapacitet 200 komercijalnih ležajeva
- maksimalni Kig može iznositi 0,5 , maksimalni Kis 1,5
- maksimalna visina građevina može iznositi $Po+P+3+Pk$, tj. maksimalna visina iznosi 13,2 m
- moguća je gradnja više podrumskih etaža u svrhu garažiranja vozila
- minimalna veličina građevne čestice iznosi 1000 m²
- minimalna udaljenost građevine od susjednih čestica iznosi 5,0 m
- podrum može biti smješten na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice od one koja je određena za nadzemni dio građevine i može zauzeti maksimalno 70% građevne čestice
- potrebno je osigurati minimalno 20% zelenila na građevnoj čestici

(2) Planom detaljnijeg stupnja razrade (UPU) moguće je u okviru planiranih (neizgrađenih) hotelskih zona predvidjeti više zasebnih prostornih cjelina.“

(Člankom 3. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 7/14, na snazi od 30.09.2014.) u članku 53. mijenja se točka (1), a u točki (2) istog članka dodaju se alineje 4. i 5.)

(Člankom 60. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.), u članku 53., stavku 1. zadnja alineja „Hotel planirani 2,2 ha“ se u potpunosti mijenja i na kraju se članka 53. dodaje se nova točka (2).)

3.3. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA ŠPORT I REKREACIJU

Članak 54.

(1) U granicama planiranog građevinskog područja za šport i rekreaciju predviđa se izgradnja i uređenje:

- Golfskog igrališta za šport i rekreaciju (R1) – 5.1 ha - Grade se unutar površina određenih PPŽ kao zone izvan naselja za izdvojenu športsku namjenu. To su igrališta manjih površina koja služe učenju, vježbanju i rekreaciji. Pod ovim igralištima podrazumijevaju se i golfska vježbališta (pucalište), golfodrom, kratko igralište, kratko igralište za dozvolu igranja i javno igralište. Na ovim igralištima nije moguće graditi objekte za turistički smještaj. Golfsko vježbalište je obvezatni sastavni dio svakog golfskog igrališta od 9, 18 ili 27 polja, maksimalne površine 3 ha. Golfsko vježbalište koristi sve obvezatne prateće sadržaje golfškoga igrališta u sklopu kojega se gradi.

Ostala golfska igrališta za šport i rekreaciju mogu se graditi na površinama u sklopu natjecateljskih golfskih igrališta ili samostalno. Unutar ovih igrališta mogu se graditi jedino klupske kuće bez smještajnih jedinica, građevine isključivo za održavanje golfskih igrališta s pripadajućom infrastrukturom. Gradivom površinom smatra se površina na kojoj se može graditi klupska kuća s pripadajućim terenom i servisne zgrade/građevine s pripadajućim terenom. Gradiva površina za klupsku kuću je 0,5 ha terena (određenog za izgradnju golfskog igrališta), maksimalni Kig 0,1 i Kis 0,2 , katnosti $Po(potpuno ukopan)+P+1$. Unutar gradive površine za klupsku kuću potrebno je u neposrednoj blizini izgraditi parkiralište za najmanje 100 parkirnih mjesta za osobna vozila i osigurati uređenu površinu do 2000 m² za potrebe povremenog parkiranja ili održavanja privremenih pratećih manifestacija. Gradiva površina za servisne zgrade i građevine je 0,4 ha terena (određenog Za izgradnju golfskog igrališta). Pod ovim objektima

podrazumijevaju se: Spremišta alata i strojeva za održavanje, spremišta električnih vozila i infrastrukturna postrojenja (trafostanice, crpne stanice i sl.). Za izgradnju ovih objekata maksimalni Kig 0,1 i Kis 0,1 katnosti P - prizemlja.

- Športsko – rekreacijskog centra – (R2) - 1,8 ha, smještenog u okviru površina za razvoj i širenje naselja, a namijenjenog gradnji športskih terena (nogometnog/ih igrališta, teniskog centra, rukometnih, košarkaških i drugih sportskih igrališta sa gledalištima) sa građevinama prateće namjene (klupske prostorije, svlačionice, infrastrukturne i slične građevine) te građevina pomoćne namjene (manje ugostiteljske, klupske, specijalizirane trgovačke i slični sadržaji). Planira se izgrađenost građevinskog područja od najviše 30%. Visina pratećih objekata smije biti najviše 9,0 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.

- R3 – uređenih plaža u okviru kojih nema gradnje već samo opremanje plažnim sadržajima i opremom (tuševi, garderobe, sanitarni čvorovi, plažni rekviziti) uz mogućnost nadohrane plaža, uređenja pera i ostalih građevina, uključujući i podmorskih, za zaštitu plaža.

(Člankom 61. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) članak 54. se u potpunosti mijenja.)

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 55.

(1) Pod društvenim djelatnostima podrazumijevaju se građevine namijenjene:

- 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 m² po stanovniku,
- društvene i kulturne organizacije 0,20 m² po stanovniku,
- javne djelatnosti 0,10 m² 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 m².

(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.

(3) Temeljem Odluke o razvrstavanju javnih cesta (NN 66/15) područjem Općine Tučepi prolaze slijedeće državne ceste:

- D8: GP Pasjak – Šapjane – Rijeka – Zadar – Split - GP Klek (gr. BIH) - GP Zaton Doli (gr. BIH) – Dubrovnik – GP Karasovići (gr. Crne Gore),
- D512: Makarska (D8) – Ravča (D62),

(4) Na području Makarske rivijere planirano je izmještanje državne ceste D8: Veliko Brdo – Makarska – Tučepi – Podgora,

(5) Za planiranu državnu cestu iz točke 4. ovog članka utvrđen je koridor u širini od 75 m.

(6) Za planirane priključke na državne ceste ili rekonstrukciju postojećih priključaka potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 119/07) te ishoditi suglasnost „Hrvatskih cesta“ d.o.o., a u skladu s člankom 51. Zakona o cestama (NN br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14).

(Člankom 62. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 57. dodaju se novi stavci 3., 4., 5. i 6.)

Članak 58.

(1) Unutar utvrđenih koridora javnih cesta nije dozvoljena izgradnja do ishođenja lokacijske dozvole (ili donošenja detaljnog plana uređenja) za prometnicu ili njen dio. Nakon ishođenja 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 građanog u pojasu javnih cesta izvan građevnog područja ne može biti veća od 100 m² ukupno. Bruto površina ugostiteljskog sadržaja građanog u pojasu javnih cesta izvan građevnog područja ne može biti veća od 50 m².

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 ishođenja 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 m ² GBP (građevinske bruto površine) / 1 stambenoj jedinici-apartmanu	1,0
Industrija i skladišta	1 zaposleni	0,5
Uredski prostori	100 m ² GBP (građevinske bruto površine)	1,5
Trgovina	100 m ² GBP (građevinske bruto površine)	3
Banka, pošta, usluge	100 m ² GBP (građevinske bruto površine)	2,5
Ugostiteljstvo	100 m ² GBP (građevinske bruto površine)	5
Javna i društvena namjena	100 m ² 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	0,2

--	--	--

(2) Planira se gradnja četiri javne garaže okvirnog kapaciteta:

- 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.

(Člankom 63. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) ispravljenog člankom 5. Odluke o ispravcima grešaka u Prostornom planu uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) na način da se korigira dio rečenice gdje umjesto: "u prvom stavku na kraju dodaje „okvirnog kapaciteta“." treba stajati : "u prvom dijelu rečenice, iza "javne garaže" dodaje se „okvirnog kapaciteta“.", u članku 60., u stavku 2. u prvom dijelu rečenice, iza "javne garaže" dodaje se „okvirnog kapaciteta".)

POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

Članak 61.

(1) Lokaciju postave baznih postaja potrebno je usuglasiti s nadležnim Konzervatorskim odjelom kako bi se izbjegle moguće devastacije i štete na kulturnoj baštini, u prvom redu arheološkim lokalitetima.

(2) Za grafički prikaz samostojećih antenskih stupova koristi se „Zajednički plan razvoja pokretne komunikacijske infrastrukture“, izrađen od Udruge pokretnih komunikacija Hrvatske i potvrđen od Hrvatske agencije za poštu i elektroničke komunikacije.

(3) U grafičkom prikazu određuje se područje elektroničke komunikacijskih zona, unutar kojih je moguće locirati samostojeći antenski stup.

Na prostoru Općine Tučepi pozicije baznih stanica definirane su navedenim koordinatama:

- Postojeća lokacija u radu (hotel Alga)

5667078

4793923

- Novi prijedlog područja za smještaj antenskog stupa definiran kružnicom s centrom u točki sa slijedećim koordinatama: GK5 5667577; 4793813 i s radijusom 250 m
- UPHK ; kružnica Gornji Tučepi sa centrom na slijedećim koordinatama: GK5 5669207; 4792533 i s radijusom od 500 m.

Zone su prikazane na grafičkom prikazu br. 2.2. „Pošta i telekomunikacije“ u mj. 1:25000.

(4) Unutar elektroničke komunikacijske zone uvjetuje se gradnja samostojećeg antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatora, odnosno prema tipskom projektu koji je potvrđen rješenjem nadležnog ministarstva.

(5) Ukoliko je unutar planirane elektroničke komunikacijske zone već izgrađen samostojeći antenski stup/stupovi, koji ne može prihvatiti druge operatere, tada je moguće planirati izgradnju dodatnog stupa za ostale operatore/operatora, izuzev ako je postojeća lokacija u blizini ili na dijelu arheološkog lokaliteta, gdje se onda uvjetuje izgradnja jednog antenskog stupa za prihvati više operatora, uz prethodnu suradnju s nadležnim Konzervatorskim odjelom.

Novi stup se može graditi na udaljenosti koja minimalno utječe na krajobraz, na način da se ovisno o uvjetima prostora određuje područje – zona unutar koje je moguće locirati samo jedan stup.

(6) Iznimno, ukoliko lokacijski uvjeti ne dozvoljavaju izgradnju jednog stupa koji ima takve karakteristike da može primiti sve zainteresirane operatore (visina i sl.) dozvoljava se izgradnja nekoliko nižih stupova koji na zadovoljavajući način mogu pokriti planirano područje signalom.

(7) Pri određivanju detaljnijeg položaja samostojećeg antenskog stupa potrebno je izbjegavati gradnju na područjima namijenjenima pretežito stanovanju. Iznimno, izgradnja samostojećih antenskih stupova na spomenutim područjima moguća je ukoliko se drugačije ne može osigurati kvalitetna pokrivenost signalom elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme. Samostojeći antenski stupovi ne mogu se graditi na područjima namijenjenim za zdravstvene, predškolske i školske sadržaje te javne parkove. Ukoliko je neophodno graditi samostojeći antenski stup unutar građevinskog područja, prioritetno odabrati smještaj unutar područja gospodarske, komunalno-servisne, infrastrukturne i slične namjene. Ne planirati smještaj samostojećih antenskih stupova na područjima zaštićenim temeljem Zakona o zaštiti prirode, a posebice na područjima zaštićenim u kategoriji nacionalni park, strogi rezervat i posebni rezervat te ostalim kategorijama, ukoliko zaštićeno područje obuhvaća malu površinu.

(8) Ukoliko je zbog postizanja osnovne pokrivenosti područja nemoguće izbjeći planiranje i izgradnju samostojećih antenskih stupova na zaštićenom području, isti se trebaju planirati rubno, odnosno na način da se izbjegnu istaknute i krajobrazno vrijedne lokacije i vrhovi uzvisina.

(9) Na prostoru velikih zaštićenih područja planirati minimalni broj stupova koji omogućava pokrivenost. Na područjima zaštićenih dijelova prirode i graditeljske baštine tipske građevine za smještaj opreme treba oblikovati u skladu s prostornim obilježjima okolnog prostora i tradicijskom arhitekturom.

(10) Za pristupni put samostojećem antenskom stupu radi gradnje stupa, postavljanja i održavanja opreme, moguće je koristiti postojeći šumski put, šumske prosjeke, staze i sl., odnosno ostale prometne površine koje se kao takve u naravi koriste. Moguće je izgraditi i novi prikladan pristupni put, koji vodi do prometne površine, odnosno one koja se kao takva u naravi koristi. Pristupni put do samostojećeg antenskog stupa ne smije se asfaltirati.

(11) Za planirane samostojeće antenske stupove na području ekološke mreže (Uredba o ekološkoj mreži), koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na područje ekološke mreže, treba, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, ocijeniti njihovu prihvatljivost za ekološku mrežu, odnosno na ciljeve očuvanja tog područja ekološke mreže.

(12) Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenih posebnim propisima, koji propisuju posebne uvjete prilikom ishođenja lokacijske dozvole.

(13) Radio relejne RR postaje, kao i građevine za smještaj postaja za pokretne komunikacije, mogu se graditi izvan naseljenih područja. Ovim planom predviđa se zamjena radiorelejnih veza optičkom kabelskom pristupnom mrežom prema samostojećim antenskim stupovima.

(Člankom 64. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) članak 61. se u potpunosti mijenja.)

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 Izmjenama 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) mm².

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.

(3) Svaku daljnju izgradnju novih kapaciteta (naročito turističkih) treba uskladiti s realnim mogućnostima vodoopskrbe istih, a što će se uskladiti s nadležnim javnim isporučiteljem usluga javne vodoopskrbe.

(Člankom 4. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 7/14, na snazi od 30.09.2014.) u članku 63. dodaje se točka (3).)

(Člankom 65. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) ispravljenog člankom 6. Odluke o ispravcima grešaka u Prostornom planu uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) gdje se ispravlja riječ "dodaje" u riječ "mijenja", u Članku 63. mijenja se stavak 3.)

Odvodnja

Članak 64.

(1) Izgradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno sa možebitnim pročišćaćima 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) Tehnološke otpadne vode potrebno je predtretmanom dovesti najmanje na razinu kvalitete komunalnih otpadnih voda prije upuštanja istih u sustav javne odvodnje, odnosno u sabirnu jamu, ukoliko sustav javne odvodnje nije izgrađen. Otpadne vode prikupljene iz domaćinstava sustavom javne kanalizacijske mreže moraju se prije ispuštanja u okoliš pročititi do stupnja koji zadovoljava važeće propise i osigurava zaštitu okoliša. Predložena rješenja trebaju biti usklađena s Uredbom o kakvoći voda za kupanje (NN 51/14).

(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) Do izgradnje sustava javne odvodnje moguća je izgradnja objekata veličine do 10 ES s prihvatom sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame i odvozom prikupljenog efluenta putem ovlaštene osobe, dok se za veće objekte preporuča ugradnja uređaja za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda te ispuštanje pročišćenih sanitarnih otpadnih voda u prirodni prijemnik. Uz suglasnost i prema uvjetima „Hrvatskih voda“ može se dopustiti i drukčije rješenje od navedenog.

(Člankom 66. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.), u članku 64. stavak 3. se u potpunosti mijenja.)

(Člankom 67. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.), u članku 64. stavak 6. se u potpunosti mijenja.)

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, podririvanja 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 prilozu 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 prko 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.

(8) Na području Općine Tučepi postoje slijedeći bujičnih vodotoci označeni kao javno vodno dobro, a to su: Rastje (Zlatarac Dugi Bujica), Blato, Ogrenica Jaruga, Šarići (Grubišića Dračevica potok), Javorak, Ratac Suhi potok i bujica Kamena.

(9) Za dijelove Općine Tučepi, koji se nalaze unutar zone sanitarne zaštite izvorišta, potrebno je uskladiti namjenu površina, kao i sadržaje unutar njih, s odredbama Pravilnika o uvjetima za utvrđivanje zona sanitrane zaštite izvorišta (NN 55/02 i 47/13). Zabrane i ograničenja korištenja unutar zona sanitarne zaštite propisana su odredbama navedenog Pravilnika.

NAVODNJAVANJE

(10) 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.

(Člankom 68. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 64.a dodaju se stavci 8. i 9.)

(Člankom 7. Odluke o ispravcima grešaka u Prostornom planu uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) u članku 64.a. postojeći stavak 8. postaje stavak 10.)

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 80/13) na području Općine zaštićen je **Park prirode „Biokovo“**. Za područje parka na snazi je Prostorni plan Parka prirode Biokovo (NN 108/15).

(2) Prema Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/13) na području Općine Tučepi nalaze se slijedeća područja ekološke mreže:

- Biokovo HR 5000030
- Podbiokovlje HR 2001350
- Osejava HR 3000125 (granično) te

Područja očuvanja značajna za ptice:

- Biokovo i Rilić HR 1000030

(3) Za zahvate predviđene ovim Planom, koji mogu imati značajan negativan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, sukladno članku 24. st. 2. Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13) i odredbama Pravilnika o ocjeni prihvatljivosti za ekološku mrežu (NN 164/14), provodi se ocjena prihvatljivosti za ekološku mrežu.“

(Člankom 5. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 7/14, na snazi od 30.09.2014.) u članku 67., u točki (1) brišu se navodi u zagradama „(NN 30/94 i 72/94)“, a u točki (3) istog članka briše se dio teksta koji glasi: „Prema Uredbi o proglašenju ekološke mreže (NN 109/07)“.)

(Člankom 69. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) članak 67. u potpunosti se mijenja.)

Članak 67a.

(1) Ovim izmjenama i dopunama utvrđuju se slijedeći uvjeti zaštite prirode:

- planiranje stambenih, gospodarskih, turističkih i ostalih zona te proširivanje postojećih
- građevinskih područja planirati na način da njihova izgradnja ne uzrokuje gubitak rijetkih i
- ugroženih stanišnih tipova te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojti,
- uređenje postojećih i širenje građevinskih područja planirati na način da se očuvaju
- postojeće krajobrazne vrijednosti,
- pri odabiru lokacije za smještaj postrojenja za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora uzeti
- u obzir prisutnost ugroženih i rijetkih stanišnih tipova, zaštićenih i/ili ugroženih vrsta flore i
- faune te elemente krajobraza,
- prilikom ozelenjavanja područja zahvata koristiti autohtone biljne vrste , a postojeće
- elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno
- uređenje,
- pri odabiru trase prometnih koridora voditi računa o prisutnosti ugroženih i rijetkih staništa
- i zaštićenih i/ili ugroženih vrsta flore i faune,
- očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, postojeće šumske površine, šumske
- čistine i šumske rubove,
- gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma,
- postojeće šume zaštititi od prenamjene i krčenja,
- u gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških
- kontrolnih sredstava,
- štititi područja prirodnih vodotoka kao ekološki vrijedna područja te spriječiti njihovo
- onečišćenje, a prema potrebi izvršiti revitalizaciju,
- izbjegavati regulaciju vodotoka, kanaliziranje i promjene vodnog režima vodenih staništa,
- otpadne vode (sanitarne i oborinske sa prometnih i manipulativnih površina) zbrinuti
- vodonepropusnim razdjelnim sustavom odvodnje s potrebnim pročišćavanjem,
- osigurati povoljnu količinu vode u vodenim staništima koja je nužna za opstanak staništa i
- njihovih značajnih bioloških vrsta te očuvati povezanost vodnog toka,
- čuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna, obale i priobalnog područja.

(Člankom 70. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) članak 67.a. u potpunosti se mijenja.)

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 200 i 350;
- 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 drvoređi (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.

Na području Općine Tučepi nalaze se slijedeća zaštićena kulturna dobra:

Naselje	Naziv
Tučepi	Crkva Sv. Jurja i arheološko nalazište
Tučepi	Crkva Sv. Mihovila
Tučepi	Crkva Sv. Ante
Tučepi	Crkva Male Gospe i groblje
Tučepi	Arheološko nalazište s ostacima crkve Sv. Martina
Tučepi	Bušelića kula
Tučepi	Graditeljsko-krajobrazni sklop zone hotela „Jadran“

(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 Vlačka
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.

(9) Cijelo područje hotela Neptun i Tamaris, na kojem se nalazi zaštićeno kulturno dobro Crkva sv. Jurja s arheološkim nalazištem, zaštićena Rješenjem Ministarstva kulture (Z-5312) od 12. srpnja 1962. godine, zaštićeno je kao arheološka zona. Sukladno navedenom, prije izrade projekta planirane nove gradnje, potrebno je obaviti zaštitna arheološka istraživanja rezultati kojih će odrediti mogućnost i način gradnje.

MEMORIJALNA KULTURNA DOBRA

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

(Člankom 6. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 7/14, na snazi od 30.09.2014.) u članku 71. dodaje se nova točka (9).)

(Člankom 71. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 71. na kraju stavka 5., dodaje se tablica i rečenica „Na području Općine Tučepi nalaze se slijedeća zaštićena kulturna dobra:“ koja opisuju sadržaj tablice.)

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.

c) Radi zaštite i očuvanja kulturno – povijesnog identiteta poluurbanih i ruralnih cjelina, a sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i Zakona o prostornom uređenju, za obuhvat zaštićenih poluurbanih i ruralnih cjelina potrebno je izraditi konzervatorsku podlogu za pojedinu cjelinu te na osnovu iste prostornim se planom uređenja općine prema potrebi određuje izrada urbanističkog plana uređenja.

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.

(Člankom 72. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) u članku 72., u stavku 1. pod „A/ Zona stroge zaštite“ dodaje se alineja c) .)

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.

(2) Reciklažno dvorište planirano je na prostoru komunalno servisne zone poviše JTC, oznake K3.

(Člankom 73. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.), u članku 73. dodaje se stavak 2.)

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 može bitno 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:

- a) Izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u gospodarskim zonama, i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači;
- b) Redovito treba čistiti naselje i obalu (plaže) od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim površinama;
- c) Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.)
- d) 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:

- a) Na djelotvorni način štititi kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.
- b) Čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode, obale i dr.).
- c) Uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i općinske odluke.
- d) 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:

- a) Stvaranje javnoga mijenja u korist zaštite krajolika, zaštite kulturne i prirodne baštine, smanjenja onečišćenja;
- b) Kroz dobro osmišljene turističke programe unapređivati zaštitu prostora;
- c) 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 privežišta, sportske lučice i sl.).

(Člankom 6. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 2/23, na snazi od 05.04.2023.) u članku 78. stavak 2. se briše.)

Članak 78a.

MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

(1) Pri projektiranju mjera zaštite od požara, a u okviru donošenja dokumenata prostornog uređenja, treba posebno voditi računa o:

- mogućnosti evakuacije i spašavanja ljudi, životinja i imovine,
- sigurnosnim udaljenostima između građevina te osiguranju pristupa i operativnih površina za vatrogasna vozila
- osiguranju dostatnih izvora vode za gašenje, uzimajući u obzir postojeća i nova naselja, građevine, postrojenja i prostore te njihova požarna opterećenja i zauzetost osobama.

(2) Ukoliko 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 i 56/10).

(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 otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara (NN 29/13),
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06),
- garaže projektirati prema austrijskom standardu za objekte za parkiranje OIB - Smjernice 2.2. Protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama, 2011. godina,
- sprinkler uređaj projektirati shodno njemačkim smjernicama VdS ili VdS CEA 4001, 2008. godina,
- uredske zgrade projektirati prema američkim smjernicama NFPA 101/2012,
- trgovačke sadržaje projektirati u skladu s tehničkim smjernicama, austrijskim standardom TRVBN 138 (Prodajna mjesta građevinska zaštita od požara) ili američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2012. godina),
- sportske dvorane projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2012. godina),
- obrazovne ustanove projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2012. godina),
- izlazne putove iz objekata projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (2009. godina),
- marine projektirati sukladno NFPA 303 Fire Protection Standard for Marinas and Boatyards 2000 Edition ili European CFPA E Guideline No 15:2012 Fire Safety in Guest Harbours and Marinas.

(4) 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, 56/10).“

(Člankom 7. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 7/14, na snazi od 30.09.2014.) članak 78a. u potpunosti se mijenja.)

(Člankom 74. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.) ispravljenog člankom 8. Odluke o ispravcima grešaka u Prostornom planu uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) na način da se riječi: “Stavci 4., 5., 6. i 7. ostaju nepromijenjeni.” mijenjaju s riječima: “Stavak 4. ostaje nepromijenjen.”, u članku 78a. stavci 1., 2. i 3. se u potpunosti mijenjaju, a stavak 4. ostaje nepromijenjen.)

Članak 78b.

Mjere za umanjene posljedica i učinaka djelovanja katastrofa i velikih nesreća

Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja u slučaju potresa:

- Konstrukcije svih planiranih građevina uskladiti sa zakonskim i podzakonskim propisima za predmetnu seizmičku zonu.
- Za područja na kojima se planira izgradnja većih stambenih i poslovnih građevina potrebno je izvršiti geomehaničko i drugo ispitivanje terena kako bi se postigla maksimalna sigurnost konstrukcija na predviđene potrese.
- Osigurati dovoljno široke evakuacijske putove.
- Građevine društvene infrastrukture, športsko rekreacijske, zdravstvene i slične građevine koje koristi veći broj različitih korisnika, kao i javno prometne površine, moraju biti građene ili uređene na način da se spriječi stvaranje arhitektonsko urbanističkih barijera.
- Pri projektiranju valja poštovati postojeće tehničke propise (Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. list, br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90) i Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86). Projektiranje, građenje i rekonstrukcija važnih građevina mora se provesti tako da građevine budu otporne na potres. Potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne evakuacijske putove te omogućiti nesmetan pristup svih vrsta pomoći u skladu s važećim propisima o zaštiti od požara, elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja u slučaju poplava (bujica):

- Sustavno uređenje bujica, odnosno radovi u slivu u cilju smanjenja erozijske sposobnosti takvih povremenih vodotoka (pošumljavanje, izgradnja stepenica za zadržavanje nanosa i dr.).
- Prije razdoblja vlažnog vremena i prije pojave velikih pljuskova običi objekte u koritu bujica (prvenstveno propuste) i izvršiti čišćenje od nečistoća (stabla, granje, otpad i dr.), kako bi se spriječilo izlivanje vode iz korita.
- Na bujičnim tokovima potrebno je provesti zaštitu od erozije i uređenje bujica, koja obuhvaća biološke i hidrotehničke radove (čišćenje korita bujica, po potrebi obloga korita i dr.). Potrebno je voditi računa o održavanju vegetacijskog pokrivača u bujičnom slivu. Biološki radovi na zaštiti od štetnog djelovanja bujica odnose se na održavanje zelenila u slivnom području, krčenje raslinja i izgradnju terasa.
- Pri projektiranju i gradnji treba uzimati u obzir karakteristike oborinskih prilika, kao i kod projektiranja kanalizacijske mreže u naseljima, gdje treba voditi računa o maksimalnim intenzitetima kiše u kratkim vremenskim razmacima te istu mrežu dimenzionirati na takve uvjete.
- Izgradnjom i uređenjem u urbaniziranim područjima postojeći bujični kanali postaju glavni odvodni kolektori oborinskih voda s urbaniziranih područja te površinskih voda s ostalih dijelova slivnog područja.
- U područjima gdje je prisutna opasnost od bujičnih poplava, a prostorno planskom dokumentacijom je dozvoljena gradnja, objekti se moraju graditi od čvrstog materijala na način da dio objekta ostane nepoplavljen i neoštećen.
- Zaštitu od štetnog djelovanja bujičnih voda treba provoditi u skladu sa Zakonom o vodama, Državnim planovima obrane od poplava, a posebno Planom obrane od poplava na lokalnim vodama Splitsko-dalmatinske županije.
- Za potrebe tehničkog održavanja, uz korita i kanale bujičnih tokova određuje se inundacijski pojas minimalne širine od 3,0 m od ruba čestice javnog vodnog dobra i vodnog dobra 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 bujica. Ako je duž trase bujičnog toka planirana zelena površina (u građevinskom području naselja), bujični tok mora svojim rješenjem biti prilagođen okolišu.

Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja u slučaju tehničko - tehnološke katastrofe i velike nesreće u gospodarskim objektima:

- Tehnološki procesi u kojima se koriste ili proizvode zapaljive tekućine i plinovi ili eksplozivne tvari mogu se obavljati samo u građevinama ili njenim dijelovima koji su izgrađeni sukladno važećim propisima koji uređuju predmetnu problematiku. Ove zahtjeve je nužno ugraditi u dokumente prostornog uređenja.

- U blizini zatečenih lokacija gdje se proizvode, skladište, prerađuju, prevoze, sakupljaju ili obavljaju druge radnje s opasnim tvarima ne preporuča se gradnja objekata u kojem boravi veći broj osoba. (dječji vrtići, škole, sportske dvorane, trgovački centri, stambene građevine i sl.);
- Nove objekte koji se planiraju graditi, a u kojima se pojavljuju opasne tvari, potrebno je locirati na način da u slučaju nesreće ne ugrožavaju stanovništvo (rubni dijelovi poslovnih zona) te obvezati vlasnike istih na uspostavu sustava za uzbunjivanje i uvezivanje na nadležni županijski centar 112.
- Za potrebe gašenja požara u hidrantskoj mreži treba, ovisno o broju stanovnika, osigurati potrebnu količinu vode i odgovarajućeg tlaka. Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža, ukoliko ista ne postoji, treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno propisima.
- Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini ili otvorenom prostoru treba planirati odgovarajuće vatrogasne pristupe, prilaze i površine za operativni rad vatrogasnih vozila.

Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja u slučaju epidemiološke i sanitarne opasnosti:

- Mjerama zaštite u dokumentima prostornog uređenja potrebno je eventualna privremena odlagališta otpada planirati na većoj udaljenosti od naseljenih mjesta, kao i od podzemnih vodotoka na području Općine Tučepi, te na mjestima gdje bi na najmanji mogući način onečišćavala okoliš.
 - Eventualne gradnje životinjskih farmi također planirati na povećanoj udaljenosti od naseljenih mjesta i vodotoka, a sukladno pozitivnim propisima koji reguliraju ovu problematiku.
- U dokumente prostornog uređenja Općina Tučepi će se ugraditi mjere zaštite sukladno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86), Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06) te drugim pozitivnim zakonskim propisima iz područja zaštite i spašavanja.

Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Općine Tučepi:

Obveza izgradnje skloništa propisana je člankom 24. Zakona o unutarnjim poslovima („Narodne novine“, br. 29/91 - pročišćeni tekst, 73/91, 19/92, 33/92, 33/92, 76/94, 161/98, 128/99, 29/00, 53/00, 129/00, i 32/02), kojom odredbom je propisano da se skloništa grade u skladu s prostornim planovima. Obveza izrade planova „mjera zaštite“ je propisana Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti („Narodne novine“, br. 29/83, 36/85 i 42/86), gdje je u članku 5. propisano da nadležno tijelo postavlja zahtjeve glede ugroženosti. Opći zahtjevi ugroženosti su propisani i sadržani u Pravilniku o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu („Narodne novine“, br. 02/91).

Sukladno navedenom Pravilniku gradovi i općine Splitsko-dalmatinske županije svrstani su u područja 1.-4. stupnja ugroženosti u kojima se planira gradnja skloništa.

Područje Općine Tučepi je, obzirom na broj stanovnika (1931 stanovnika prema popisu iz 2011. godine) i nepostojanje objekata koji su posebno ugroženi, svrstano u zonu 4. stupnja ugroženosti.

U slučaju planiranja i gradnje velikih i složenijih objekata (poslovni kompleksi, škole, javni objekti, turistički kompleksi, objekti društvenog standarda i sl.) planirati izgradnju skloništa sukladno elaboratu "Plan mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti". Prema planu mjera zaštite skloništa se grade u najpogodnijem ukopanom dijelu objekta sa mogućnošću lociranja rezervnog izlaza izvan zone ruševina - H/2 objekta.

(Člankom 8. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 7/14, na snazi od 30.09.2014.) iza članka 78a. dodaje se novi članak 78b.)

Mjere zaštite i spašavanja od prirodnih i tehničko-tehnoloških katastrofa i velikih nesreća

Članak 78c.

Općina Tučepi spada pod potresno područje intenziteta IX° po MSK ljestvice. Projektiranje potresne otpornosti konstrukcija izrađivati u skladu s HRN EN 1998-1:2011/NA:2011, Eurokod 8, čija će primjena osigurati gradnju primjereno seizmički otpornih građevina.

Međusobni razmak stambenih odnosno poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovišta većeg objekta ali ne manji od $H1/2 + H2/2 + 5m$, gdje je H1 visina vijenca jednog objekta, a H2 visina vijenca susjednog objekta. Međusobni razmak objekata može biti i manji pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija objekta otporna na rušenje od elementarnih nepogoda, te u slučaju ratnih razaranja rušenje neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.

Vlasnici i korisnici objekata u kojima se okuplja ili istodobno boravi više od 250 ljudi, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava javnog uzbunjivanja, dužni su uspostaviti i održavati odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje te preko istog osigurati provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

Mjere sklanjanja stanovništva provoditi sukladno važećim propisima u području civilne zaštite, odnosno planovima djelovanja civilne zaštite. Sklanjanje stanovništva planirati u postojećim skloništima te u zaklonima sa ili bez prilagođavanja pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja.

(Člankom 7. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 2/23, na snazi od 05.04.2023.), ispravljenog člankom 9. Odluke o ispravcima grešaka u Prostornom planu uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) na način da se korigira numeracija članka iz kojeg se dodaje novi članak kao i numeracija novog članka (iz 78.a u 78.b i 78b. u 78.c), iz članka 78b. dodaje se članak 78c. i pripadajući naslov koji glase:”.)

9. MJERE PROVEDBE PLANA

9.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 79.

(1) Za područje Općine Tučepi na snazi su slijedeći urbanistički planovi uređenja:

- Urbanistički plan uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 – 89,8ha („Glasnik Općine Tučepi“, br. 8/12, 8/14 i 5/15),
 - Urbanistički plan uređenja Luke Tučepi – 7,8 ha („Glasnik Općine Tučepi“, br. 6/14),
 - Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko-turističke zone T1 (zone hotela „Jadran“) – 4,4 ha („Glasnik Općine Tučepi“, br. 1/13 i 2/16),
 - Urbanistički plan uređenja komunalno-servisne zone – K3 – 2,44 ha („Glasnik Općine Tučepi“, br. 3/15).
 - Urbanistički plan uređenja (urbana preobrazba) ruralne cjeline Srida Sela – 21,5 ha (Glasnik Općine Tučepi 8/18)
 - Urbanistički plan uređenja neizgrađenog dijela naselja Slatina – 15,3 ha Glasnik Općine Tučepi 5/17)
- Usvojeni urbanistički planovi uređenja mogu se mijenjati i dopunjavati sukladno zakonskim odredbama i potrebama.

(2) Za područje Općine Tučepi planirana je izrada slijedećih urbanističkih planova uređenja:

- Urbanistički plan uređenja golfskog igrališta za šport i rekreaciju (R1) – 5,1 ha Urbanistički plan poštivat će lokacijske uvjete propisane u članku 54. stavku 1. alineji 1. ovih Odredbi.
- Urbanistički plan uređenja sportsko rekreacijskog centra (R2) – 2,1 ha

Za urbanistički plan uređenja potrebno je prethodno izraditi program športsko-rekreacijskih sadržaja.

(3) Do donošenja planiranih UPU-ova ne dozvoljava se nova gradnja, već samo rekonstrukcija postojećih građevina.

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

(Člankom 75. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.), članak 79. se u potpunosti mijenja.)

(Člankom 8. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 2/23, na snazi od 05.04.2023.), ispravljenog člankom 10. Odluke o ispravcima grešaka u Prostornom planu uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) na način da se korigira numeracija alineja koje se dodaju i mijenjaju u članku 79. (mijenja se alineja 1. stavka 1. u alineju 2., a dodaju se alineja 5. i 6. umjesto 4. i 5.), u članku 79. stavak 1. alineja 2. mijenja se i glasi: 'Urbanistički plan uređenja Luke Tučepi – 7,8 ha („Glasnik Općine Tučepi“, br. 6/14),', dodaje se alineja 5. koja glasi: Urbanistički plan uređenja neizgrađenog dijela naselja Slatina – 15,3 ha Glasnik Općine Tučepi 5/17) i dodaje se alineja 6. koja glasi: Urbanistički plan uređenja (urbana preobrazba) ruralne cjeline Srida Sela – 21,5 ha (Glasnik Općine Tučepi 8/18).)

9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Članak 80.

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

(Člankom 76. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16, na snazi od 15.09.2016.), ispravljenog člankom 11. Odluke o ispravcima grešaka u Prostornom planu uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) na način da se korigira pozicija oznake članka 76. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 11/16), iza članka 80. dodaju se nove točke 9.3. i 9.4. i članci 80.a i 80.b.)

9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Članak 80.a

(1) Zakonito izgrađene zgrade koje su se zatele izvan građevinskog područja određenog ovim Planom, a nisu u suprotnosti s drugim rješenjima ovog Plana, mogu se rekonstruirati, tj. dograditi, nadograditi ili izgraditi zamjenske u skladu s odredbama ovog Plana, pri čemu površina tlocrtne projekcije dogradnje može biti do 10% zatečene izgrađene površine građevne čestice, a ukupna građevinska (bruto) površina dograđenog dijela najviše 25 m².

Nadogradnja je moguća do najveće visine Po+S+P+1, maksimalne visine 8,0 m, ukoliko postojeća građevina ima manju visinu. Moguće je urediti ukopani bazen maksimalne površine 100 m².

(2) Zakonito izgrađena zgrada, koja se nalazi izvan građevinskog područja naselja i više nije u funkciji, a postoje svi obodni pročelni zidovi do visine vijenca (zabatni do visine sljemena), a njen smještaj nije suprotan kriterijima ovoga Plana, može se rekonstruirati.

(3) Zadržavaju se zakonito izgrađene poljske kućice, štale i spremišta alata u svom gabaritu, uz mogućnost povećanja visine vijenca do 2,4 m, ako njihov smještaj nije suprotan kriterijima određenim ovim Planom, i iste se mogu rekonstruirati.

(4) Građevna čestica za zgrade iz stavka 1. ovog članka određuje se u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se omogući redovita uporaba građevina te da ukupna bruto tlocrtna površina postojeće zgrade i planirane gradnje ne prelazi 20% ukupne površine građevne čestice.

9.4. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Članak 80.b

(1) Dopusštena je rekonstrukcija zakonito izgrađene građevine unutar građevnog područja čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim Planom, u okviru zatečenih gabarita građevine.
Iznimno, za potrebe poboljšanja nužnih uvjeta života i rada, moguća je dogradnja do 15 m² građevne bruto površine ako se tom dogradnjom ne krše ostali uvjeti gradnje utvrđeni ovim Planom za te namjene.

10. 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.

(Člankom 12. Odluke o ispravcima grešaka u Prostornom planu uređenja Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) u naslovu ispred članka 81. mijenja se redni broj naslova PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE iz '11.' u '10.')

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. Vodoopskrbni sustav, vodoopskrba 1:25000
- 2.5. Vodnogospodarski sustav, 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

Komisija za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost

I

Sukladno odredbi članka 113. stavak 3. i 4. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), na temelju članka 45. Statuta Općine Tučepi (Glasnik Općine Tučepi br. 2/21) Komisija za statut, poslovnik i normativnu djelatnost, kao nadležno radno tijelo Općinskog vijeća Općine Tučepi, na svojoj 1. sjednici održanoj 27. prosinca 2025. godine utvrđuje pročišćeni tekst Odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8.

II

Pročišćeni tekst Odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 obuhvaća odredbe za provođenje i kartografske prikaze sadržane u Odluci o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi broj 8/12), Odluci o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi broj 8/14), Odluci o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi broj 5/15), Rješenju o ispravci greške u Odluci o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi broj 2/16), Odluci o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi broj 1/17), Odluci o donošenju IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi broj 12/20), Odluci o ispravci pogreške u Odluci o donošenju IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi broj 8/21), Odluci o stavljanju izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi broj 5/24), Odluci o ispravci greške u Odluci o ispravci pogreške u Odluci o donošenju IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi broj 9/25) i Odluci o ispravcima grešaka u Urbanističkom planu uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi broj 12/25) u kojima je naznačeno vrijeme njihovog stupanja na snagu i početak primjene.

III

Pročišćeni grafički dio ove objave obuhvaća slijedeće kartografske prikaze:

- | | | |
|----|---|--------|
| 1. | Korištenje i namjena površina | 1:2000 |
| 2. | Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: | |
| | 2.a Prometna i ulična mreža | 1:2000 |
| | Prometna i ulična mreža | 1: 500 |

2.b Elektroenergetska mreža	1:2000
2.c Vodoopskrbna mreža	1:2000
2.d Odvodnja otpadnih voda	1:2000
2.e Telekomunikacijska mreža	1:2000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1:2000
4. Način i uvjeti gradnje	1:2000
Način i uvjeti gradnje	1: 500

IV

Pročišćeni tekst Odredbi za provođenje objavit će se u Službenom glasniku Općine Tučepi, a pročišćeni kartografski prikazi na mrežnim stranicama Općine Tučepi.

KLASA: 350-02/25-01/08

URBROJ: 2181-52-01-25-01

Tučepi, 27. prosinca 2025.g.

Predsjednica

Komisije za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost

Ana Šimić v.r.

Urbanistički plan uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8

(pročišćeni tekst)

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

UVODNE NAPOMENE

Članak 1.

Donosi se pročišćeni tekst „Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8“ objavljenog u "Glasniku Općine Tučepi broj 8/12, 8/14, 5/15, 2/16, 1/17, 12/20, 8/21, 5/24, 9/25, 12/25“ (u daljnjem tekstu: Plan) kojeg je izradila tvrtka Urbos d.o.o., Split u koordinaciji s nositeljem izrade, Općinom Tučepi.

Članak 2.

Plan se donosi za prostor obuhvata određen Prostornim planom uređenja Općine Tučepi („Glasnik“ Općine Tučepi 3/04, 4/05, 1/09, 5/12, 7/12 – pročišćeni tekst, 7/14, 11/16 i 2/23)

Članak 3.

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

Članak 3.

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

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 4.

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

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

1. Stambena namjena (žuta)	S	
•  Stanovanje	S1	
•  Stanovanje u zelenilu (žuta sa zelenom šrafaturom)	S2	
2. Mješovita namjena (oker)	M	
•  mješovita – pretežito stambena	M1	
•  mješovita – pretežito poslovna	M2	
3. Javna i društvena namjena (narančasta)	D	
•  upravna	D1	
•  predškolska	D4	
•  školska	D5	
•  kultura	D7	
• vjerska	D8	
• površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene označene su kao D	D	
4. Gospodarska namjena		
• poslovna namjena (svijetlo oker)		
K3 - komunalno servisna	K3	
•  ugostiteljsko – turistička namjena, (crvena)	T	
•  ugostiteljsko – turistička namjena, hoteli (crvena)	T1	
T1-1 - hotel „Alga“		
T1-2 - hotel „Kaštelet“		
T1-3 - postojeće građevine		
T1-4 - kongresni centar s garažom		

T1-5 - novi hotel

T1-6 - hotel „Laurentum“

T1-7 - hotel „Villa Marija“

- ☐ ugostiteljsko – turistička namjena, turističko naselje (crvena) **T2**
T2-1- turističko naselje „Afrodita“

5. Športsko rekreacijska namjena

R

- ☐ šport (tamnozeleni) **R1**
- ☐ kupalište (plava) **R3**

6. Javne i zaštitne zelene površine (zelena)

- ☐ javni park **Z1**
- ☐ uređeno odmorište **Z3**

7. Zaštitno zelenilo i pejzažne površine (zelena)

- zaštitno i pejzažno zelenilo **Z5**
- zaštitni i pejzažni prirodni krajobraz **Z6**

8. Ostale površine

- ☐ javno vodno dobro (svijetlo plavo) **V**
- groblje (križevi) **+**

9. Površine infrastrukturnih sustava – prometne površine (bijelo)

- kolne površine (magistrala, glavna cesta, sabirne ulice, pristupne ulice)
- ☐ kolno-pješačke površine
- ☐ pješačke površine (riva, trgovi, odmorišta, pješačke ulice, obalna šetnica, pješački pothodnik)
- ☐ autobusne stanice **BUS**
- ☐ parkiralište i garaže (svijetlo-crvena) **P/G**
- ☐ površine infrastrukturnih sustava **IS**

S1 – stambena namjena, stanovanje:

ove površine namijenjene su za uređenje građevnih čestica za potrebe izgradnje niskih i srednjih stambenih građevina. Na površinama za stanovanje ne mogu se graditi građevine za proizvodnju, skladišta, servisi i drugi sadržaji koji bukom i prašinom, zagađenjem zraka i tla, teškim transportom zagađuju ili drugim nepovoljnim utjecajima ometaju stanovanje.

Niske stambene građevine u zoni S1 su građevine sa maksimalno 2 stambene jedinice. Srednje stambene građevine u zoni S1 su građevine sa maksimalno 4 stambene jedinice.

S2 – stambena namjena, stanovanje u zelenilu:

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

Niske stambene građevine u zoni S2 su građevine sa maksimalno 2 stambene jedinice.

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

M1 – pretežito stambena namjena:

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

Stambene i stambeno poslovne građevine u zoni M1 moguće je graditi kao niske i srednje građevine namijenjene stalnom stanovanju.

Niske stambene građevine namijenjene isključivo stanovanju (bez poslovnog dijela) mogu imati maksimalno 4 stambene jedinice.

Srednje stambene građevine namijenjene isključivo stanovanju (bez poslovnog dijela) mogu imati maksimalno 6 stambenih jedinica.

Niske stambeno poslovne građevine su građevine s maksimalno 2 stambene jedinice i 2 poslovne jedinice (poslovni prostor).

Srednje stambeno poslovne građevine su građevine s maksimalno 4 stambene jedinice i 2 poslovne jedinice (poslovni prostor).

Poslovni sadržaji mogu biti u suterenu ili u prizemlju.

Kod stambeno poslovne građevine maksimalno 30% GBP-e građevine može imati poslovnu namjenu.

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

M2 – pretežito poslovna namjena:

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

Pod poslovnim građevinama smatraju se građevine u kojima se obavlja poslovna djelatnost ili djelatnost poslovnog karaktera kod kojih se ne javljaju buka, zagađenje zraka, vode i tla te ostali štetni utjecaji po ljudsko zdravlje i okoliš (uslužne, intelektualne, bankarske, poštanske, ugostiteljske, turističke, manje servisne, trgovačke, javni i društveni sadržaji-dječji vrtići, i sl.).

1. Poslovno stambene građevine moguće je graditi kao niske i srednje građevine namijenjene poslovnim djelatnostima i stalnom stanovanju.
2. Niske poslovno stambene građevine su građevine s maksimalno 2 stambene jedinice i 2 poslovne jedinice (poslovni prostor).
3. Srednje poslovno stambene građevine su građevine s maksimalno 4 poslovne jedinice (poslovni prostor) i 2 stambene jedinice.
4. Kod poslovno stambene građevine maksimalno 60% GBP-e građevine može imati poslovnu namjenu.
5. Poslovne građevine mogu biti u cijelosti poslovne namjene.
6. Poslovna građevina koja u cijelosti ima poslovnu namjenu može imati maksimalno 6 funkcionalnih cjelina (poslovnih prostora).
7. Zabranjena je prenamjena poslovnih jedinica, garaža, pomoćnih prostorija u stambene jedinice.

D – javna i društvena namjena:

građevine pretežno namijenjene središnjim sadržajima naselja Tučepi (upravnim, predškolskim, školskim, kulturnim i vjerskim sadržajima, i ostalim pratećim ugostiteljskim, poslovnim, rekreacijskim i sličnim sadržajima).

K – poslovna namjena:

građevine poslovne namjene ~~pretežno uslužne ili~~ komunalno servisne s pratećim kompatibilnim ugostiteljskim, servisnim i sl. sadržajima.

T1 – ugostiteljsko–turistička namjena, hoteli:

građevine ugostiteljsko–turističke namjene, hoteli sa pratećim kompatibilnim poslovnim, trgovačkim, športsko-rekreacijskim i sl. sadržajima.

T2 – ugostiteljsko–turistička namjena, turističko naselje:

građevine ugostiteljske namjene sa pratećim kompatibilnim poslovnim, trgovačkim, športsko-rekreacijskim i sl.sadržajima.

R1 – Šport:

građevine namijenjene za šport i rekreaciju s pratećim ugostiteljskim, poslovnim, trgovačkim i ostalim kompatibilnim sadržajima.

R3 – Kupalište:

površine za uređenje, održavanje i dohranu prirodnih plaža, uređenje zaštitnih pera, opremanje plažnim sadržajima, uređenje sanitarnih čvorova, tuševa, garderoba, spremišta za plažne rekvizite, rampa za pristup invalida...itd.

Z1 – Javni park:

površine namijenjene za uređenje javnih parkovnih površina.

Z3 – Uređeno zelenilo (odmorište):

površine namijenjene za uređenje odmorišta.

Z5 – zaštitno i pejzažno zelenilo:

površine namijenjene za novo uređenje zelenih površina, pošumljavanje i kultiviranje terena.

Z6 – zaštitni i pejzažni prirodni krajobraz:

površine namijenjene za uređenje i očuvanje postojećih zelenih površina.

V – Javno vodno dobro:

površine namijenjene za uređenje i održavanje površina javnog vodnog dobra; potoka - bujica.

+ – Groblje:

površine namijenjene za uređenje i održavanje postojećeg groblja.

IS - Površine infrastrukturnih sustava:

površine namijenjene za uređenje i smještaj infrastrukturnih građevina; trafostanice, crpne stanice, uređaji za pročišćavanje otpadnih voda...itd.

U sklopu svih namjena omogućava se gradnja građevina prometne i komunalne infrastrukture, te uređenje parkovnih i zelenih površina, infrastrukturnim objektima i uređajima te ostalim namjenama kompatibilnim prevladavajućoj namjeni.

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

Prema funkcionalnom značaju razlikuju se sljedeće razine prometnica:

Kolne površine:

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

Kolno-pješačke površine:

- kolno-pješačke ulice

Pješačke površine:

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

Kolni prilaz moguć je isključivo pod posebnim režimom.

Groblje:

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

(3) Tablica 1. - Iskaz planirane namjene površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (površina kopnenog i morskog dijela)

Namjena površina	površina (ha)		Postotak (kopno)
	kopno	more	(%)
a) Stambena i mješovita namjena			
1. Stanovanje S1	6,22	/	
2. Stanovanje u zelenilu S2	14,86	/	
3. Mješovita M1-pretežito stambena	32,87	/	
4. Mješovita M2-pretežito poslovna	7,90	/	
Ukupno:	61,85	/	68,64%
b) Javna i društvena namjena			
1. Javna i društvena namjena D	0,13	/	
2. Javna i društvena namjena D1-upravna	0,06	/	
3. Javna i društvena namjena D4 i D5-predškolska i školska	0,44	/	
4. Javna i društvena namjena D7-kultura, D8-vjerska	0,17	/	
Ukupno:	0,80	/	0,89%
c) Gospodarska namjena			
1. Poslovna – komunalno servisna K3	0,3	/	
2. Ugostiteljsko turistička namjena - hoteli Hoteli, kongresno garažni centar, postojeće građevine, trgovački centar (T1-1, T1-2, T1-3, T1-4, T1-5, T1-6, T1-7)	2,51	/	
3. Ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje T2 - turističko naselje "Afrodita"	1,91	/	
Ukupno:	4,72	/	5,25%
d) Športsko rekreacijska namjena			
1. Športsko rekreacijska namjena R1-šport, R2-rekreacija	1,59	/	
2. Športsko rekreacijska namjena R3-kupalište	2,96	15,75	
Ukupno:	4,55	15,75	5,05%
e) Javne i zaštitne zelene površine			
1. Javne zelene površine Z1-javni park	0,16	/	
2. Javne zelene površine Z3-uređeno odmorište	0,17	/	
3. Zaštitne zelene površine Z5- zaštitno i pejzažno zelenilo	1,52	/	
4. Zaštitne zelene površine Z6- zaštitni i pejzažni prirodni krajobraz	0,66	/	
Ukupno:	2,51	/	2,79%
f) Prometne površine			
1. Kolne površine i parkirališta	8,26	/	
2. Kolno-pješačke površine	0,49	/	
3. Pješačke površine	5,63	/	
Ukupno:	14,38	/	16,00%
g) Ostale površine			
1. Javno vodno dobro	0,63		
2. Groblje	0,40	/	
Ukupno:	1,03	/	1,10%
Ukupno Obuhvat plana: 105,59 ha	89,84	15,75	100%

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

(Člankom 4. Odluke o donošenju IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) u članku 4., u stavku 1. riječ „prevladavajuća“ se zamjenjuje sa riječju „osnovna“, riječi „s pratećim sadržajima“ se brišu, iza riječi „gospodarske namjene“ dodaju se riječi u zagradama „ugostiteljsko - turističke“, a iza riječi „prevladavajuća mješovita – pretežito poslovna (M2)“ dodaju se riječi „uz mogućnost uređenja vatrogasnog doma;

(Člankom 4. Odluke o donošenju IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) u članku 4. u stavku 2., točka 5. naslov se mijenja u „Športsko rekreacijska namjena“, a prva alineja u „šport“; u stavku 2. točka 6. u naslovu, iza riječi „Javne“ dodaju se riječi „i zaštitne“; stavku 2., točka 9. u trećoj alineji iza riječi „obalna šetnica“ dodaju se riječi „pješački pothodnik“, a u drugom podstavku, riječi „jednoobiteljskih i višeeobiteljskih“ zamjenjuju se riječima „niskih i srednjih“, riječi „jednoobiteljske“ u „Niske“, te se dodaju riječi iza riječi „građevine“ „u zoni S1“, riječ „Višeeobiteljske“ se zamjenjuje sa riječju „Srednje“ a iza riječi građevine dodaje se riječ „u zoni S1“; u trećem podstavku, riječi „jednoobiteljskih“ zamjenjuju se riječima „niskih“, a riječi „Jednoobiteljske“ riječju „niske“, te se iza riječi „stambene građevine“ dodaju riječi „u zoni S2“; iza trećeg podstavka dodaje se nova rečenica „Građevine stambene namjene S1 i S2 namijenjene su isključivo stanovanju, bez poslovnih sadržaja.“; u četvrtom podstavku, zadnje dvije rečenice se brišu te se zamjenjuju novim rečenicama; u potpunosti se mijenja peti podstavak; u podstavku naslova „Kolne površine“, druga alineja se briše; u podstavku naslova „Pješačke površine“ dodaje se zadnja rečenica koja glasi: „Kolni prilaz moguć je isključivo pod posebnim režimom.“; podnaslov ispred tablice se briše.)

(Člankom 4., stavkom 2. Odluke o stavljanju izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 5/24, na snazi od 12.03.2024.g.) u članku 4. stavak 2. točka 4. 'Gospodarska namjena' (alineja 1.) riječi: 'K1 - pretežito uslužna' i oznaka 'K1' se brišu.)

(Člankom 4., stavkom 3. Odluke o stavljanju izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 5/24, na snazi od 12.03.2024.g.) u članku 4. stavak 2. podstavak 6. 'K – poslovna namjena' riječi: 'pretežito uslužne ili' se brišu.)

(Člankom 3. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 8/14, na snazi od 25.11.2014.g.) u članku 4. stavak 3. se u potpunosti mijenja.)

(Člankom 3. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 5/15, na snazi od 25.09.2015.g.) u članku 4. stavak 3. se u potpunosti mijenja.)

(Člankom 4. Odluke o donošenju IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) u članku 4. tablica u stavku 3. se u potpunosti mijenja.)

(Člankom 4., stavkom 4. Odluke o stavljanju izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 5/24, na snazi od 12.03.2024.g.) ispravljenog člankom 1a.,

stavkom 1. Odluke o ispravcima grešaka u Urbanističkom planu uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) na način da se korigiraju iznosi površina i numeracija točki u Tablici 1., u članku 4. stavak 3. u Tablici 1 u retku c) 'Gospodarska namjena' - točka 1. 'poslovna namjena – pretežito uslužna – K1' i pripadajuća površina '0,17' se briše, a time se mijenjaju ukupna kopnena površina gospodarske namjene kao i ukupni postotak kopnene površine gospodarske namjene i glase: '4,72' (površina), odnosno '5,25%' (postotak) te numeracija u retku c) tako da točka 2. 'Poslovna – komunalno servisna K3' postaje točka 1., a točka 3. 'Ugostiteljsko turistička namjena - hoteli' postaje točka 2.

(Člankom 4., stavkom 5. Odluke o stavljanju izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 5/24, na snazi od 12.03.2024.g.) ispravljenog člankom 2. Odluke o ispravcima grešaka u Urbanističkom planu uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) na način da se korigira ukupna kopnena površina (iz '89,94' u '89,84'), u članku 4. stavak 3. u Tablici 1. u zadnjem retku, ukupna kopnena površina mijenja se i glasi: '89,84', ukupna površina obuhvata plana mijenja se i glasi: '105,59'.)

(Člankom 1. Odluke o ispravcima grešaka u Urbanističkom planu uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) u članku 4, stavku 3. mijenja se Tablica 1.)

(Člankom 1a., stavkom 2. Odluke o ispravcima grešaka u Urbanističkom planu uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) u članku 4, stavku 3., u Tablici 1 u retku f) 'Prometne površine' - točka 3. 'Pješačke površine' kopnena površina mijenja se i glasi: '5,63', a time se mijenjaju ukupna kopnena površina prometnih površina i ukupni postotak kopnene površine prometnih površina i glase: '14,38' (površina), odnosno 16,00% (postotak).)

(Člankom 3. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 8/14, na snazi od 25.11.2014.g.) u članku 4. stavak 5. postaje stavak 4.)

Članak 4a.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) Podrum može biti smješten na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice od one koja je određena za nadzemni dio građevine, odnosno i na samoj granici građevne čestice.

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

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

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

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

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

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

(13) 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.

(14) 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.

(15) Građevine u građevinskim područjima gospodarske – poslovne namjene (hale i sl.) mogu se izvoditi s krovovima manjeg nagiba, sukladno tehnološkim potrebama.

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

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

(18) 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.

(19) Osnovna građevina je svaka građevina koja služi za odvijanje predviđene namjene.

(20) Pomoćna građevina je svaka građevina čija je namjena u funkciji namjene osnovne građevine. U smislu ovog Plana pomoćna građevina može biti garaža, natkriveno parkiralište, spremišta, kotlovnice, plinske stanice, ljetne kuhinje i sl.

(21) Pomoćne građevine mogu imati najveću visinu prizemlje i ravni ili kosi krov nagiba 0-35 stupnjeva, odnosno najviše 4,0 m mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine i najveću površinu od 50 m² ako se grade kao izdvojene tlocrtne površine na građevnoj čestici. Mogu se smjestiti na udaljenosti od najmanje 3,0 m od granice građevne čestice i mogu se postavljati između stambene ili stambeno poslovne građevine i javno prometne površine.

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

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

(24) Na pojedinim područjima gdje nije usklađen katastar sa stvarnim stanjem na terenu obvezno je izvršiti usklađenje.

(Člankom 5. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) iza članka 4. dodaje se novi članak 4a.)

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Poslovna namjena (K3)

Članak 5.

(1) Planira se gradnja složene građevine poslovne namjene u sklopu koje će se graditi - K3 - (garaža) i mrtvačnica.

Podzemni dio garaže može se realizirati i ispod pješačkih površina groblja. Gradivi dio podzemnog dijela garaže iznosi približno 1100 m².

Maksimalni broj etaža garaže iznosi tri nadzemne etaže, a ravni krov završne etaže moguće je urediti dijelom kao parkirališne, zelene i pješačke površine. Maksimalna visina iznosi 8,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu (prometnice D8).

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

Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

Zona poslovne, komunalno servisne namjene - K3- garaža detaljnije je prikazana je u grafičkom prikazu 4a „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:500.

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

Promet u mirovanju;

Za potrebe parkiranja vozila planira se podzemna garaža.

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

U sklopu groblja planirane su parkovne i zelene površine, glavne i pristupne pješačke površine, grobna polja, redovi i grobna mjesta, koji su detaljno prikazani u grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“. Prikazani su i ulazi u groblje te zelenilo u potezu koje će se urediti prema projektu „Sakralna ruta“.

polje 1. 67 mjesta

polje 2. 13 mjesta

polje 3. 134 mjesta

polje 4. 103 mjesta

polje 5. 62 mjesta polje 6. 73 mjesta

Ukupno: 452 mjesta

(Člankom 4. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 8/14, na snazi od 25.11.2014.g.) u članku 5. stavak 2. se u potpunosti mijenja.)

(Člankom 2. Rješenja o ispravci greške u Odluci o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 2/16, na snazi od 26.02.2016.g.), u članku 5. stavku 2., mijenja se prva rečenica na način da se riječi: „minimalnog kapaciteta 30 GM“ zamjenjuju riječima: „maksimalnog kapaciteta do 100 GM“, a u drugoj se rečenici iza riječi: „iznosi oko 514 m²“ dodaju riječi „nadzemno te maksimalno podzemno 1175 m²“, dok se u trećoj rečenici iza riječi: „i pješačkih površina groblja“ dodaju riječi: „te nove mrtvačnice“.)

(Člankom 6. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) članak 5. u potpunosti se mijenja.)

(Člankom 4. stavkom 6. Odluke o stavljanju izvan snage dijela Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 5/24, na snazi od 12.03.2024.g.) u podnaslovu 'Poslovna namjena (K1, K3)' ispred članka 5. oznaka 'K1' se briše, a stavkom 7. iste odluke Odluke u članku 5. stavak 1. se briše.)

(Člankom 3. Odluke o ispravcima grešaka u Urbanističkom planu uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) u članku 5. mijenja se numeracija stavaka gdje stavak 2. postaje stavak 1.)

(Člankom 3a. Odluke o ispravcima grešaka u Urbanističkom planu uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) u članku 5., stavku 2. mijenja se rečenica i umjesto: "Maksimalna visina iznosi 8,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu (prometnice D8)." treba stajati: "Maksimalna visina iznosi 10,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu (prometnice D8).")

Ugostiteljsko-turistička namjena

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

Članak 6.

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

T1-1 „Hotel Alga“

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina
600 m ²	0,60	3,00	Po1+Po2 + (S) ili P+4+Pk	15,5	20%

- Postojeće građevine moguće je rekonstruirati zbog usklađivanja s posebnim propisima iz oblasti ugostiteljsko turističke djelatnosti, te zamjenjivati stare novim građevinama ugostiteljsko-turističke namjene s pratećim poslovnim, športsko-rekreacijskim, javnim sadržajima i garažama.

- Ukupna površina zone iznosi cca 13.265 m².

- Maksimalni kapacitet hotela Alga je 700 ležajeva
- U slučaju zamjene postojećih građevina novim građevina omogućava se zadržavanje postojećih udaljenosti od susjednih čestica i prometnica.
- U slučaju gradnje novih građevina minimalna udaljenost građevina od susjednih čestica iznosi 3,0 m.
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina;
 - 3 m - od ruba pristupnih ulica
- Oblikovanje ili rekonstrukcija građevina na način da se uklope u mjerilo i sliku naselja Tučepi vodeći posebnu pozornost o vizuri s mora i obalne šetnice.
- Krov je moguće urediti kao ravni
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima
- Rekonstrukcija postojećih građevina prema uvjetima iz gore navedene tablice uz moguće zadržavanje postojećih uvjeta gradnje te zadržavanje postojećih udaljenosti od prometnih površina.

T1-2 Hotel „Kaštelet“

- Prvotno ljetnikovac Grubišić-građevina oblika četverokuta oko unutrašnjeg dvorišta, preuređen je u hotel Kaštelet i tom prilikom potpuno izgubio izvorni oblik unutrašnjosti. Svaku promjenu treba odobriti konzervatorska služba. Građevina je preventivno zaštićeno kulturno dobro.
- Ukupna površina zone iznosi cca 2.867 m².
- Maksimalni kapacitet hotela Kaštelet je 60 ležajeva
- Rekonstrukcija postojeće građevine uz moguće 10%-tno povećanje nadzemne građevinske brutto površine građevine uz posebne uvjete i suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela
- Zapadno od Hotela Kaštelet se nalazi javni park kojeg je potrebno održavati i uređivati
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima

T1-3 Postojeće građevine

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

T1-4 Kongresni centar s garažom

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopušte na visina (m)	Minimalna ozelenjena površina
1.500 m ²	0,80	3,20	Po1+Po2+(S) ili P+2	13,0	15%

- Moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, kongresni centar s garažom (bez smještajnih jedinica) te pratećim poslovnim sadržajima
- Ukupna površina zone iznosi cca 3.750 m².
- Planira se garaža kapaciteta maksimalno 300 GM, od čega je minimalno 100 GM za javne potrebe
- Građevine je moguće graditi na minimalnoj udaljenost 3 m od ruba građevinske čestice
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina;
 - 3 m - od ruba glavne ceste (od državne ceste prema posebnim propisima)
 - 3 m - od ruba pristupne ulice
- Planirane građevine urediti na način da se uklope u većinom izgrađenu strukturu naselja, da poboljšaju lokalne uvjete (zelene površine, zelena fasada, zeleni krov/sunčani kolektori) te zaštite okolne stanovnike od pretjerane buke vozila.
- Krov je moguće urediti kao ravni ili ravni ozelenjeni krov.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima

T1-5 aparthotel FLORA

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopušte na visina (m)	Minimalna ozelenjena površina
700 m2	0,70	3,80	Po+(S)ili P+4+Pk	18,0 m	/

- Postojeću građevinu ugostiteljsko turističke namjene s pratećim sadržajima moguće je rekonstruirati (nadograditi i dograditi)
 - Maksimalni kapacitet iznosi 100 ležajeva
 - Građevinu je moguće dograditi na sjevernom dijelu prema prometnici do minimalne udaljenosti 2 m od ruba građevinske čestice
 - Krov je moguće urediti kao kosi s mogućnošću izvedbe luminara i /ili krovnih prozora
 - Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u ovom Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a.,2.b.,2.c.,2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima
- tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga Plana.
 - Gradnja više od jedne podrumске etaže se omogućava u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže i u tom slučaju svijetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,60 m (osim ukoliko se koriste posebni gotovi parking sustavi).

T1-6 Hotel "Laurentum"

- Ukupna površina zone iznosi cca 1.865 m2.
- Hotel "Laurentum" maksimalnog kapaciteta do 100 ležaja
- Postojeće građevine ugostiteljsko-turističke namjene s pratećim poslovnim sadržajima moguće je rekonstruirati i/ili dograditi uz moguće 10%-tno povećanje nadzemne građevinske brutto površine građevine

- U slučaju rekonstrukcije i dogradnje građevina omogućava se zadržavanje postojećih udaljenosti od susjednih čestica i prometnica.

T1-7 Hotel "Villa Marija"

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina
700 m2	0,90	4,00	Po+(S) ili P+4+Pk	18,0	/

- Postojeće građevine ugostiteljsko-turističke namjene s pratećim poslovnim sadržajima moguće je rekonstruirati i/ili dograditi.

- Maksimalni kapacitet hotela "Villa Marija" iznosi 100 ležaja

- Krov je moguće urediti kao ravni i kosi nagiba do 35 stupnjeva.

- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.

- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima

- Rekonstrukcija postojeće građevine prema uvjetima iz gore navedene tablice uz moguće zadržavanje postojećih udaljenosti od susjednih čestica i prometnih površina.

T2-1 Turističko naselje "Afrodita"

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopušte na visina (m)	Minimalna ozelenjena površina
1.000 m2	0,60	2,00	Po1+Po2 +(S) ili P+2	11,5	20%

			ili postojeća visina		
--	--	--	----------------------	--	--

- Postojeće građevine turističkog naselja moguće je rekonstruirati, te zamjenjivati stare novim građevinama ugostiteljsko-turističke namjene s pratećim sadržajima.
- Ukupna površina zone iznosi cca 19 110 m².
- Maksimalni kapacitet turističkog naselja "Afrodita" iznosi 320 ležaja
- U slučaju zamjene postojećih građevina novim građevina omogućava se zadržavanje postojećih udaljenosti od susjednih čestica i prometnica.
- U slučaju gradnje novih građevina minimalna udaljenost građevina od susjednih čestica iznosi 3,0 m.
- Planira se garaža kapaciteta 100 GM, za potrebe zone.
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina;
 - 5 m - od ruba glavne ceste (od državne ceste prema posebnim propisima)
 - 3 m - od ruba pristupne ulice
- Nove građevine oblikovati na način da respektiraju okolno većinom izgrađeno tkivo na način što manje mijenjaju konfiguraciju terena te da se kaskadnim i hortikulturnim uređenjem uklope u okoliš.
- Krov je moguće urediti kao ravni i kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima
- Rekonstrukcija postojećih građevina prema uvjetima iz gore navedene tablice uz moguće zadržavanje postojećih udaljenosti od susjednih čestica i prometnih površina.

(Člankom 5. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 8/14, na snazi od 25.11.2014.g.) u članku 6. dio teksta u sklopu T2-1 Turističkog naselja "Afrodita" u 2. alineji „- Ukupna površina zone iznosi cca 19 430 m²“ mijenja se i glasi: „- Ukupna površina zone iznosi cca 19 110 m²“.)

(Člankom 3. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 1/17, na snazi od 10.01.2017.g.) ispravljenog člankom 4. Odluke o ispravcima grešaka u Urbanističkom planu uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) gdje umjesto "U članku 6., stavak 5. mijenja se i glasi:" treba stajati: "U članku 6., podnaslov T1-5 Hotel, tablica i tekstualni sadržaj ispod podnaslova mijenjaju se i glase:", u članku 6. mijenjaju se podnaslov T1-5 Hotel, tablica i tekstualni sadržaj ispod podnaslova.)

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Javna i društvena namjena

Članak 7.

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

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina
500 m2	0,40	0,80	Po+P+1	9,00	30%

Moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu socijalnih, zdravstvenih, predškolskih, i kulturnih sadržaja, s pratećim rekreacijskim sadržajima, te ostalim pratećim ugostiteljskim, poslovnim i sličnim sadržajima čija površina ne smije preći 50% od ukupne građevinske bruto površine.

- Površina otvorenih igrališta ne uračunava se u kig.
- Površina zone iznosi cca 1.332 m2.
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina:
 - 4 m - od ruba sabirnih i pristupnih ulica.
- Udaljenosti građevina; 3 m od ruba čestice
- Krov je moguće urediti kao ravni i kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

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

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)
300 m2	0,70	2,10	Po+P+2	12,00

- Moguće je rekonstruirati postojeću građevinu (postojeća građevina općinske uprave, s zdravstvenim ordinacijama) i zamjenjivati ostalim kompatibilnim javnim sadržajima.

- Površina zone iznosi cca 596 m2.

- U slučaju rekonstrukcije, dogradnje ili nove gradnje građevina omogućava se zadržavanje postojećih udaljenosti od susjednih čestica i prometnica.

- Krov je moguće urediti kao ravni i kosi nagiba do 35 stupnjeva.

- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.

- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

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

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)
800 m2	0,70	2,80	Po+P+3	14,20

- Moguće je rekonstruirati postojeće građevine (građevina postojeće škole s vrtićem), te graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, predškolskih, školskih, i kulturnih sadržaja, sa sadržajima športa i rekreacije (školska športska dvorana).
- Površina zone iznosi cca 4.327 m².
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina:
 - 5 m - od ruba glavne ceste (1 m za športsku dvoranu - uz suglasnost nadležne institucije)
 - 4 m - od ruba sabirne i kolno-pješačke ulice (1 m za športsku dvoranu)
- Udaljenosti građevine za rekonstrukciju postojećih građevina; 1 m od ruba čestice i javne pješačke površine
- Udaljenosti građevina za novu gradnju; 3 m od ruba čestice i javne pješačke površine
- Određuje se obveza uređenja javne pješačke veze (s jugoistočne strane škole); od planiranog pothodnika (ispod JTC) na sjeveroistoku do postojeće sabirne ulice na jugozapadu, minimalne širine 2 m.
- Građevine planirati da se posebna pozornost posveti uređenju otvorenih i zelenih površina za rekreaciju i slobodno vrijeme učenika.
- Krov je moguće urediti kao ravni i kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

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

Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)
200 m ²	0,60	1,80	Po+P+2	12,00

- Moguće je rekonstruirati postojeću građevinu (građevina uljarske zadruge-ljetnikovac Ivanišević), te graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu vjerskih i kulturnih sadržaja, sa otvorenim javnim površinama (trgom, otvorenim gledalištem...itd) te javnim zelenim površinama.

- Na prostoru ljetnikovca Ivanišević – uljarske zadruge planira se uređenje postojeće građevine kao kulturnog sadržaja (muzeja) a sjeveroistočno od građevine na prostoru nekadašnjeg vrta uređenje trga s crkvom.
- Građevina ljetnikovca Ivanišević – uljarske zadruge je zaštićena rješenjem Ministarstva kulture te se zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru mogu poduzeti uz prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela. Za navedeno kulturno dobro izrađen je Konzervatorski elaborat, u sklopu kojeg su definirani konzervatorski uvjeti za sanaciju i rekonstrukciju kulturnog dobra.
- Površina zone iznosi cca 1.240 m².
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina za novu gradnju **3,0 m**- od ruba glavne ceste
- U slučaju rekonstrukcije i dogradnje građevine omogućava se zadržavanje postojećih udaljenosti od susjednih čestica i prometnice.
- Građevine planirati da se posebna pozornost posveti uređenju otvorenih javnih, zelenih i parkovnih površina
- Krov je moguće urediti kao ravni i kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana zbog nedostatka prostora osigurati na javnom parkingu obližnje lučice.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

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

(Člankom 7. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) ispravljenog člankom 6. Odluke o ispravcima grešaka u Urbanističkom planu uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) na način da se ispravlja numeracija jedne alineje (“u trećoj” umjesto “u petoj”), u članku 7., u stavku 4., u drugoj alineji riječ „perivoja“ zamjenjuje se riječju „vrta“, riječi „te javnim zelenim površinama“ se brišu; u trećoj alineji riječi „potrebno je izraditi“ se zamjenjuju riječima „izrađen je“, a riječi „će se definirati“ se zamjenjuju riječima „su definirani“; peta alineja se briše; u šestoj alineji broj „5,0 se zamjenjuje brojem 3,0“; osma alineja se briše i na kraju 11-te alineje se dodaju riječi: „zbog nedostatka prostora osigurati na javnom parkingu obližnje lučice.”)

(Člankom 6. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 8/14, na snazi od 25.11.2014.g.) u članku 7. stavak 5. se u potpunosti mijenja.)

Športska i rekreacijska namjena

Članak 8.

(1) Za gradnju građevina **športske i rekreacijske namjene R1, R2** prikazane u grafičkom prikazu

1.0 „Korištenje i namjena površina“ te prikazanog kao C- Športski centar u grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000 primjenjuju se sljedeći uvjeti;

Namjena	Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti i -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina	Najveća dopuštena visina
R1, R2	1000	0,12	0,20	Po+(S) ili P+1	8,0	40%

U sklopu namjene R1 moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu za šport s pratećim ugostiteljskim, javnim i društvenim sadržajima.

Maksimalna tlocrtna površina građevine je 150 m².

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

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

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

- Površina zone iznosi cca 15 950 m².

- Površina otvorenih igrališta ne uračunava se u kig.

- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina; • 8 m - od ruba glavnih cesta,

- Minimalna udaljenost građevina iznosi 5 m od ruba čestice i javne pješačke površine - Građevine i otvorene športske terene oblikovati na način da se uklope u konfiguraciju terena te da se kaskadnim i hortikulturnim uređenjem uklope u neizgrađeni prirodni okoliš. Obavezni projekt hortikulturnog uređenja zelenih površina.

- Krov je moguće urediti kao ravni ili ozelenjeni ravni krov.

- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.

- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

(2) R-3 Kupalište

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

(Člankom 8. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) u članku 8. stavak 1. u potpunosti se mijenja.)

Članak 8a - briše se

(Člankom 7. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 8/14, na snazi od 25.11.2014.g.) dodaje se članak 8.a.)

(Člankom 2. Rješenja o ispravci greške u Odluci o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 2/16, na snazi od 26.02.2016.g.), ispravljenog člankom 5. Odluke o ispravcima grešaka u Urbanističkom planu uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) na način da se mijenja numeracija članka (iz 7. u 8a.), u članku 8a. stavku 1. mijenja se druga rečenica na način da se iza riječi: „nova mrtvačnica“ dodaju riječi: „koja se planira iznad podzemne garaže“.)

(Člankom 9. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) članak 8a. se briše.)

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 9.

(1) U sklopu opisa gradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina određuju se uvjeti i načini

gradnje za sljedeće namjene;

- stanovanje

- stanovanje u zelenilu

- mješovita; pretežito stambena
- mješovita; pretežito poslovna

(2) Urbanističkim planom uređenja sukladno postojećoj izgradnji i uređenosti područja te planiranim uvjetima i oblicima korištenja, uređivanja i zaštite prostora utvrđena su slijedeća područja naselja Tučepi:

- konsolidirano područje; područje ispod i dijelom iznad Jadranske magistrale, pretežito izgrađeno koje podliježe sanaciji ili urbanoj obnovi (regeneraciji).
- nekonsolidirano područje; područje poviše Jadranske turističke ceste, pretežito neizgrađeno, potrebna osnovna regulacija, definiranje urbane matrice i mreže javnih prostora.

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

(3) Uz osnovnu građevinu moguće je graditi i pomoćne građevine (garaže, spremišta, ljetne kuhinje, nadstrešnice, bazeni i sl.), koje funkcionalno služe osnovnoj građevini i zajedno predstavljaju jednu funkcionalnu cjelinu. Pomoćne građevine se grade prema uvjetima za pojedine zone, uz maksimalni broj etaža-prizemlje, odnosno maksimalne visine 4,0 m.

(4) Niske i srednje stambene, stambeno poslovne i poslovne građevine definirane su člankom 4. ovih Odredbi.

(5) Načinima i uvjetima gradnje određena su dva osnovna tipa izgradnje:

- Samostojeća građevina je građevina koje sa svih strana ima neizgrađeni prostor. Uz samostojeću građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina.
- Dvojna građevina je građevina kojoj se jedna strana nalazi na granici susjedne građevne čestice na način da zajedno s susjednom građevinom čini cjelinu, dok na preostale tri strane ima neizgrađeni prostor. Uz građevinu na vlastitoj čestici može biti prislonjena pomoćna građevina.

(6) Odredbama su dati uvjeti za novu gradnju, interpolaciju, rekonstrukciju ili nadogradnju postojećih građevina. U zoni 1-izgrađeni dio naselja svaka nova gradnja se smatra interpolacijom. U zoni 2-pretežito izgrađeni dio naselja interpoliranom građevinom smatra se nova građevina kod koje se na minimalno dvije susjedne čestice nalaze postojeće građevine.

(7) Ishođenju pravnih akata za novu gradnju u konsolidiranom i nekonsolidiranom području treba prethoditi

izgradnja prometne i ostale infrastrukture s spojem na postojeću mrežu.

(8) Visina potpornih zidova ne smije prijeći 2.0 m a viši potporni zidovi se uređuju kao kaskadni maksimalne

visine kaskade 1.5 m smaknute minimalno 1.0 m, te ozeljenjene visokim i niskim zelenilom. Ukoliko građevna

čestica graniči s zemljišnim pojasom državne ceste, (nasip, usjek) moguće je graditi potporne zidove više od

propisanih uz suglasnost nadležne institucije.

(9) Granica gradivog dijela za gradnju građevina u nekonsolidiranim područjima (zone 3. i 4.) prikazana je u grafičkom prikazu 4.0 „*Način i uvjeti gradnje*“ u mjerilu 1:2000.

(10) U slučaju kad se od građevne čestice odvoji dio za gradnju javne prometne površine (do 20%) tada se

koeficijenti izgrađenosti i koeficijenti iskorištenosti računaju prema izvornoj veličini čestice.

(11) Tlocrtna površina pod građevinom predstavlja vertikalnu projekciju svih otvorenih zatvorenih i natkrivenih

nadzemnih dijelova građevine.

(12) Za gradnju novih ili rekonstrukciju postojećih građevina obvezna je istovremena ili prethodna realizacija pripadajućih objekata prometne i komunalne infrastrukture, posebno sustava oborinske i fekalne odvodnje radi osiguranja propisane zaštite tla, voda i mora, a sve u skladu s ovim odredbama i zahtjevima javnopravnih tijela. Ukoliko planirana ulica nije izgrađena, a treba osigurati pristup do građevne čestice, na toj građevnoj čestici nije dopuštena gradnja nove stambene ili stambeno poslovne građevine do osiguranja prometne površine za pristup čestici. Ukoliko je pristup građevnoj čestici moguće ostvariti isključivo preko zaštitnih zelenih i pejzažnih površina, isto je moguće ostvariti sukladno propisanim uvjetima za gradnju pristupnih prometnica te sukladno posebnim uvjetima nadležnog tijela.

(13) Kolni i pješački ulaz na građevnu česticu za gradnju novih građevina može zauzeti najviše 6,0 m širine fronte čestice prema javno prometnoj površini.

(14) Na cijelom području naselja Tučepi nije dopuštena gradnja novih dvojnih građevina i građevina u nizu. Postojeće dvojne građevine i građevine u nizu mogu se rekonstruirati sukladno propisanim uvjetima za rekonstrukciju postojećih građevina.

(Člankom 10. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) u članku 9. u stavku 1. riječ u prvoj alineji "pretežito" se briše; stavak 4. se briše i zamjenjuje novim: „Niske i srednje stambene, stambeno poslovne i poslovne građevine definirane su člankom 4. ovih Odredbi.“; iza stavka 11. dodaju se novi stavci 12., 13. i 14.)

KONSOLIDIRANO PODRUČJE - 1 Izgrađeni dio naselja

Članak 10.

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

Minimalna veličina čestice -vrsta građevine	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina čestice (%)
Niske građevine					
Samostojeće građevine 250 m ²	0,50	1,40	Po+S+2 ili Po+P+2 ili	10,0	20%
Dvojne građevine - samo postojeće	0,60	1,60	Po+S+2 ili Po+P+2 ili	10,0	15%
Srednje građevine					
Samostojeće građevine 300 m ²	0,40	1,50	Po+S+3 ili Po+P+3 ili	12,20	25%
Dvojne građevine – samo postojeće	0,50	1,80	Po+S+3 ili Po+P+3 ili	12,20	15%

- Moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, stambene, stambeno poslovne i poslovne građevine sukladno članku 4. ovih odredbi.

- U ovoj zoni svaka nova gradnja se smatra interpolacijom
- Minimalna udaljenost interpolirane građevine od granice građevinske čestice i javne pješačke površine te javne pješačke površine-obalne šetnice iznosi 1,0 m, te minimalna udaljenost od ruba prometne površine iznosi 2,0 m. Ista udaljenost se primjenjuje i za gradnju pomoćnih građevina.
- Maksimalna tlocrtna površina pod novom osnovnom građevinom iznosi 200m² za niske i 250 m² za srednje.
- Maksimalna bruto građevna površina nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici iznosi 400 m² za niske građevine i 600 m² za srednje građevine.
- Građevne čestice postojećih građevine se ne mogu smanjivati ni cijepati.
- Krov je moguće urediti kao ravni ili kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Čvrsta ograda se dopušta do visine od 1.2 m na ravnom te 1.5 m na kosom terenu. Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana. Gradnja više od jedne podrumске etaže se omogućava u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže i u tom slučaju svijetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,60 m (osim ukoliko se koriste posebni gotovi parking sustavi)“.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.
- Svaka interpolirana građevna čestica mora imati osiguran pristupni put širok min. 3,0 m. Ukoliko se zbog konfiguracije terena ili drugih razloga ne može omogućiti kolni pristup građevnoj čestici, obvezno je uređenje pješačkog pristupa minimalne širine 1,5 m uz prethodno osiguranje parkiranja prema člancima 17. i 18.

(2) Rekonstrukcija postojećih građevina:

- rekonstrukcija građevina se omogućava prema sljedećim uvjetima; minimalna čestica 150 m², maksimalni kig 0,60 maksimalni kis 2,50, maksimalni broj etaža Po+S+3 ili Po+P+3 najveće visine 12,2 m te minimalna ozelenjena površina čestice 20%.
- Zbog rješavanja prometa u mirovanju u prvom redu uz obalnu šetnicu, omogućava se dogradnja garaže uz postojeću građevinu i na samoj granici susjedne građevne čestice, ukoliko je susjedna građevina izgrađena na isti način. Garaža osim u podrumu, može biti u razini suterena ili prizemlja.

(3) Postojeće građevine kod kojih je Kig veći od propisanog u stavku (1) ovog članka, ili im je čestica manja od 150 m², a zadovoljavaju ostale propisane uvjete rekonstruiraju se pod sljedećim uvjetima: - mogu se nadograđivati do propisane maksimalne visine zadržavajući postojeće tlocrtnе gabarite. Izuzetno, isti se mogu povećati isključivo u svrhu gradnje vanjskog stepeništa do maksimalno 15 m² u svrhu pristupa nadograđenim etažama. Dogradnja vanjskog stepeništa moguća je na postojećem građevnom pravcu. Postojeći Kig moguće je povećati i u svrhu energetske obnove građevine (postavljanje toplinske izolacije i sl.)

- ukoliko je udaljenost postojeće građevine manja od 1,0 m od granice susjedne građevne čestice, tada na nadograđenom dijelu nije dozvoljeno postavljanje otvora. S postojećom udaljenošću potrebno je uskladiti i eventualnu nadogradnju.

(Člankom 4. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 1/17, na snazi od 10.01.2017.g.) u članku 10. točka (1) i tablica se u potpunosti mijenjaju; u četvrtoj alineji se riječi „iznosi 350 m²“ mijenjaju sa: „iznosi 300 m² za niske i 350 m² za srednje“; u osmoj alineji se dodaje druga rečenica koja glasi: „Gradnja više od jedne podrumске etaže se omogućava u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže i u tom slučaju svijetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,60 m (osim ukoliko se koriste posebni gotovi parking sustavi).“)

(Člankom 11. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) članak 10. u potpunosti se mijenja.)

(Člankom 1. Odluke o ispravci pogreške u Odluci o donošenju IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 8/21, na snazi od 03.09.2021.g.), ispravljenog člankom 1. Odluke o ispravci greške u Odluci o ispravku pogreške u Odluci o donošenju IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 9/25, na snazi od 08.08.2025.g.) na način da umjesto riječi: „u članku 9., kojim se mijenja članak 10. predmetnog UPU-a, u stavku 2. brišu se riječi: „Rekonstrukcija postojećih građevina“ (podnaslov), a u alineji 1. istog stavka iza riječi: „Interpolacija i/ili rekonstrukcija građevina“ dodaju se riječi: „u prvom redu uz obalnu šetnicu“ stoje riječi: „ u članku 11., kojim se mijenja članak 10. predmetnog UPU-a, u stavku 2. alineji 1. istog stavka brišu se riječi: „Interpolacija i/ili“ , u članku 11. u stavku 2. alineji 1. istog stavka brišu se riječi: „Interpolacija i/ili“.)

Konsolidirano područje - 2 Pretežito izgrađeni dio naselja

Članak 11.

(1) Za gradnju građevina unutar zona mješovite namjene pretežno stambene-M1 ili stambene namjene – S1, prikazane u grafičkom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000, a u sklopu zone 2-

„Pretežito izgrađeni dio naselja“ prikazane u grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000 primjenjuju se sljedeći uvjeti:

Veličina građevinske čestice -vrsta građevine	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina čestice (%)
Niske građevine					

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

- Moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, stambene ili stambeno poslovne građevine sukladno članku 4. ovih odredbi.
- Minimalna udaljenost nove građevine od granice građevinske čestice i javne pješačke površine te javne pješačke površine-obalne šetnice iznosi 2 m, te minimalna udaljenost od ruba prometne površine iznosi 3 m. Navedena udaljenost se primjenjuje i za gradnju pomoćnih građevina.
- Minimalna udaljenost interpolirane građevine od granice susjedne građevne čestice i od ruba prometne površine ne može biti manja od udaljenosti na kojoj je izgrađena susjedna građevina. Interpoliranom građevinom se smatra nova građevina između minimalno dvije postojeće građevine.
- Maksimalna tlocrtna površina pod novom osnovnom građevinom iznosi 200 m² za niske i 250 m² za srednje
- Maksimalna bruto građevna površina nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici iznosi 400 m² za niske građevine i 600 m² za srednje građevine.
- Građevne čestice postojećih građevine se ne mogu smanjivati ni cijepati.
- Ukoliko je udaljenost postojeće građevine od granice susjedne građevne čestice manja od 1m na toj strani nije moguće uređenje otvora.
- Krov je moguće urediti kao ravni ili kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Čvrsta ograda se dopušta do visine od 1.2 m na ravnom te 1.5 m na kosom terenu
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana. Gradnja više od jedne podrumске etaže se omogućava u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže i u tom slučaju svijetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,60 m (osim ukoliko se koriste posebni gotovi parking sustavi)

- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.
- Svaka interpolirana građevna čestica mora imati osiguran pristupni put širok min. 3,0 m. Ukoliko se zbog konfiguracije terena ili drugih razloga ne može omogućiti kolni pristup građevnoj čestici, obvezno je uređenje pješačkog pristupa min. širine 1,5 m uz prethodno osiguranje parkiranja prema člancima 17. i 18.
- Za rekonstrukciju postojećih građevina primjenjuju se gore navedene odredbe ili ukoliko se radi o građevinskoj čestici čija je veličina manja ili je izgrađenost, te katnost veća od propisane zadržava se postojeća veličina čestice, postojeća izgrađenost te postojeći broj etaža građevine.
- Kod rekonstrukcije postojećih građevina može se zadržati postojeća udaljenost od javne prometne površine te ruba čestice.
- Potpuno ukopani podrum-garaža za smještaj vozila, ne obračunava se u kig i kis.

(Člankom 5. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 1/17, na snazi od 10.01.2017.g.) ispravljenog člankom 7. Odluke o ispravcima grešaka u Urbanističkom planu uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) na način da se korigiraju riječi koje se odnose na iznos površine koju je potrebno promijeniti (iz „iznosi 350 m²“ u „iznosi 300 m²“), u članku 11. točka (1) i tablica se u potpunosti mijenjaju; u četvrtoj alineji se riječi „iznosi 300 m²“ mijenjaju sa: „iznosi 300 m² za niske i 350 m² za srednje“; u osmoj alineji se dodaje druga rečenica koja glasi: „Gradnja više od jedne podrumске etaže se omogućava u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže i u tom slučaju svijetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,60 m (osim ukoliko se koriste posebni gotovi parking sustavi)“.)

(Člankom 12. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g., članak 11. u potpunosti se mijenja.)

(Člankom 1. Odluke o ispravci pogreške u Odluci o donošenju IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 8/21, na snazi od 03.09.2021.g.), ispravljenog člankom 1. Odluke o ispravci greške u Odluci o ispravku pogreške u Odluci o donošenju IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 9/25, na snazi od 08.08.2025.g.) na način da se korigirala numeracija članka kojim se mijenja članak 11. izvornog teksta (umjesto “u članku 10.” treba satajati “u članku 12.”), u članku 11. brojka stavka „2“ zamjenjuje se brojkom „1“, a iza riječi: „Za gradnju građevina unutar zona mješovite namjene pretežno stambene – M1“ dodaju se riječi: „ili stambene namjene – S1“.)

A - Novi centar s vatrogasnim domom (M2-K3)

Članak 12.

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

Površina zone iznosi cca 5 350 m² nalazi se sjeverno od centra naselja Tučepi (iznad D-8). U sklopu obuhvata nalaze se postojeće građevine; mjesna crkva i župna kuća s garažom.

Sjeveroistočni dio prostora je većinom izgrađen. Planirani pješački pristup je s jugozapada a kolni sa D8.

Određuju se uvjeti za novu gradnju te rekonstrukciju postojećih građevina:

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

- Moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, stambeno poslovne i poslovne građevine sukladno članku 4. ovih odredbi. Planira se garaža kapaciteta 200 GM od čega je minimalno 100 GM za javne potrebe.

- Zona dominantno pješačkog karaktera, s obaveznim nestambenim prizemljima građevina

- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina; • 5 m - od ruba glavnih cesta i sabirnih ulica

- Površine zone koje nisu pod građevinama urediti kao otvorene javne pješačke i parkovne površine sa trgovima, odmorištima i uređenim zelenilom.

- Krov je moguće urediti kao ravni i kosi nagiba do 35 stupnjeva.

- Moguće uklanjanje, prenamjena ili zadržavanje postojećih građevina prema uvjetima iz gore navedenih odredbi.

- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.

- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

2) Za gradnju vatrogasnog doma unutar **poslovne, komunalno servisne zone – K3** prikazane u grafičkom prikazu 1.0 „*Korištenje i namjena površina*“ u mjerilu 1:2000 te prikazane kao „A - Novi centar“ u grafičkom prikazu 4.0 „*Način i uvjeti gradnje*“ primjenjuju se sljedeći uvjeti;

Površina zone iznosi cca 1300 m² te se nalazi sjeverno od centra naselja Tučepi. Planirani pješački i kolni pristup je sa D8

Određuju se uvjeti za novu gradnju te rekonstrukciju postojećih građevina:

Namjena	Minimalna veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti- kig (zone)	Maksimalni koeficijent iskorištenosti – kis (zone)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)*	Minimalna ozelenjena površina čestice (%)
K3	800 m ²	0,6	2,2	Po+P+1	12,0*	15%

*Maksimalna visina pojedinih istaka (vatrogasni toranj) uskladit će se sa tehnološkim potrebama

- Minimalna udaljenost nadzemnog dijela građevine od ruba građevne čestice iznosi 3 m, a minimalno 5 m od ruba kolnika glavnih cesta.
- Potpuno ukopane podrumске etaže mogu se izvoditi do granice građevne čestice
- Krov je moguće urediti kao ravni i/ili kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.
- U ozelenjenu površinu uračunavaju se i intenzivno ozelenjeni krovovi. Minimalni zemljani nasip može iznositi 80 cm.

(Člankom 13. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) u podnaslovu prije članka 12. dodaju se riječi „s vatrogasnim domom (M2-K3)“, a članak 12. u potpunosti se mijenja.)

Nekonsolidirano područje - 3 Neizgrađeni dio naselja

Članak 13.

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

Veličina građevinske čestice -vrsta građevine	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina čestice (%)
Niske građevine					
Samostojeće građevine 400 – 800 m ²	0.30	0.90	Po+(S)iliP+1+Pk Po+S+1+Pk ili Po+P+1+Pk	8.0	40%
Srednje građevine					
Samostojeće građevine 600 – 1000 m ²					

- Moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, stambene ili stambeno poslovne građevine sukladno članku 4. ovih odredbi.
- Niske i srednje građevine mogu se graditi na udaljenosti od najmanje 3,0 m od susjedne čestice i javne pješačke površine.
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina; • Min. udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.
- Maksimalna tlocrtna površina pod osnovnom građevinom iznosi 150 m² za niske i 180 m² za srednje građevine.
- Maksimalna bruto građevna površina nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici iznosi 400 m² za niske građevine i 500 m² za srednje građevine.
- Krov je moguće urediti kao ravni ili kosi nagiba do 35 stupnjeva.
- Građevine oblikovati na način da se uklope u prirodnu konfiguraciju terena te da se kaskadnim i hortikulturnim uređenjem uklope u prirodni okoliš.
- Čvrsta ograda se dopušta do visine od 1.2 m na ravnom te 1.5 m na kosom terenu

- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.
- Potpuno ukopani podrum-garaža za smještaj vozila, ne obračunava se u kig i kis.
- Kod rekonstrukcije postojećih građevina može se zadržati postojeća udaljenost od javne prometne površine te od ruba čestice

(Člankom 14. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) članak 13. u potpunosti se mijenja.)

Nekonsolidirano područje - 4 Stanovanje u zelenilu

Članak 14.

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

Veličina građevinske čestice	Maksimalni koeficijent izgrađenosti - kig	Maksimalni koeficijent iskorištenosti – kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina %
Niske samostojeće građevine 500 - 1000 m ²	0.20	0.40	Po+(S) ili P+1 Po+S+1 ili Po+P+1	8.0	65%

- Moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, stambene ili stambeno poslovne građevine sukladno članku 4. ovih odredbi.

- Građevine se mogu graditi na udaljenosti od najmanje 3,0 m od susjedne čestice i javne pješačke površine.
- Minimalna udaljenost građevina od prometnih površina:
 - Min. udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.
- Maksimalna tlocrtna površina pod osnovnom građevinom iznosi 150 m².
- Za gradnju na česticama obavezno je ozelenjivanje i poljoprivredno korištenje uz uvjete prema gore navedenoj tablici
- Ograda se dopušta od prozračnog materijala-visine do 1.5m ili od visokog zelenila
- Krov je moguće urediti kao ravni ili ozelenjeni krov
- Građevine oblikovati na način da se uklope u prirodnu konfiguraciju terena te da se kaskadnim i hortikulturnim uređenjem uklope u prirodni okoliš.
- Pravokutni oblici građevina; omjer stranica od 1:1 do 1:4 uz uvjet da duža stranica građevine prati izohipse.
- Potpuno ukopani podrum-garaža za smještaj vozila, ne obračunava se u kig i kis.
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.
- Kod rekonstrukcije postojećih građevina može se zadržati postojeća udaljenost od javne prometne površine te ruba čestice
- U najvećoj mogućoj mjeri zaštita, korištenje i podizanje postojećih višegodišnjih nasada; pretežito maslina, ...itd.

(Člankom 15. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) u članku 14. u potpunosti se mijenja tablica, a u tekstu ispod tablice, u četvrtoj alineji iza riječi „Pod“ dodaje se riječ „osnovnom“ a broj „200“ zamjenjuje se brojem „150 m²“.)

Članak 15.

Tablica 2.

Iskaz površina zona po urbanim pravilima za Urbanistički plan uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D-8

oznaka prostorne jedinice	NAČIN GRADNJE - URBANA PRAVILA	površine (m2) cca
1	IZGRAĐENI DIO NASELJA	107.036
2	PRETEŽITO IZGRAĐENI DIO NASELJA	208.278
„A“	A – Novi Centar	5.350
„B“	B – Kulturni Centar	1.243
„C“	C – Športski Centar	15.950
/	HOTEL ALGA, KAŠTELET, LAURENTUM I VILLA MARIJA TE TURISTIČKO NASELJE AFRODITA	44.586
3	NEIZGRAĐENI DIO NASELJA	157.295
4	STANOVANJE U ZELENILU	156.332
UKUPNO:		669.238 m2

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

Članak 16.

(1) Urbanističkim planom su određeni infrastrukturni objekti i uređaji koji su prikazani u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikazi broj 2.a do 2.e.

(2) U ulici je obvezno osigurati međusobno usklađeno vođenja ostale infrastrukture (voda, odvodnja, TK kanalizacija i energetska kabel).

5.1 Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 17.

(1) Prometna i ulična mreža planiranog područja sastoji se od glavne (državne) ceste - „magistrale“, sabirnih ulica, pristupnih cesta i kolno-pješačkih ulica. Sa glavnih cesta, sabirnih ulica, pristupnih cesta i kolno-pješačkih ulica osigurani su kolni i pješački pristupi planiranim sadržajima u obuhvatu Urbanističkog plana. Planirana prometna mreža prikazana je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2a.

„Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:2.000.

(2) Koncept planirane prometne mreže za UPU naselja Tučepi sastoji se od 2 zone; zona pretežito pješačkog karaktera-južno od državne ceste D-8 „magistrale“, te zona s osnovnom kolnom i pješačkom mrežom sjeverno od državne ceste D-8 „magistrale“.

(3)Ukoliko do pojedinih građevnih čestica ne postoji ili nije ovim urbanističkim planom ucrtana prometna površina tada se, radi omogućavanja kolnog pristupa građevnoj čestici, može formirati kolni pristup minimalne širine 3,0 m koji mora biti u javnoj upotrebi ili se može osnovati pravo služnosti u duljini do 100 m. Kolni pristup se mora vezati na neku od prometnih površina ucrtanih u grafičkom dijelu elaborata urbanističkog plana uređenja.

(4)Na obalnom dijelu, uređena je postojeća obalna šetnica prosječne širine cca 5 m, te se planira produljenje obalne šetnice prema jugoistoku (minimalne širine 4.0 m).

(5)Pristup česticama u zoni pretežito pješačkog karaktera (zona 1 prema kartografskom prikazu broj 4.0 u mjerilu 1:2.000) - južno od državne ceste D-8 „magistrale“ omogućen je s glavne, sabirne i kolno-pješačkih cesta (prema kartografskom prikazu broj 2.a u milu 1:2.000) U slučaju kad to nije moguće osiguran je (strogo kontrolirani pristup samo za stanare i korisnike) pristup s pješačkih ulica i obalne šetnice min. širine 3 m te iznimno ako uvjeti ne dozvoljavaju preko pješačkog pristupa širine 1.5 m (maksimalne duljine 50 m).

Za ostale zone (2, 3, i 4 prema kartografskom prikazu broj 4.0 u mjerilu 1:2.000) minimalna širina pristupa na javnu-prometnu površinu je 3 m.

(6) U grafičkom prikazu prometa (kartografski prikaz broj 2.a u mjerilu 1:2.000) date su orijentacijske kote nivelete križanja a koje će se točno utvrditi u tehničkoj dokumentaciji određene dionice ceste ili ulice a prilagođeno točnim podacima o terenu i planiranoj infrastrukturi.

(7) U profilu ulice je obvezno osigurati međusobno usklađeno vođenje ostale infrastrukture (voda, odvodnja, TK kanalizacija i energetska kabel).

(8) Glavna cesta „magistrala“

Poprečni presjek kolnika glavne ceste („magistrale“) je minimalne širine 6,00 m odnosno ukupno ceste; 1.5(2.0) + 3,0 + 3,0 + 1.5(2.5) m. Minimalna širina pločnika je 1.5 m obostrano uz glavnu cestu. Uzduž glavne ceste moguća je sadnja drveća.

(9) Sabirne ulice

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

Minimalna širina pločnika u konsolidiranom području je 1.2 m jednostrano

(10) Pristupne ulice

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

(11) Kolno-pješačke ulice

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

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

(13) U grafičkom prikazu br. 2a. „Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:2.000. prikazano je područje Kamena kao područje u istraživanju unutar kojeg će se riješiti križanje s D8, prema posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

(14) Do realizacije prometnica predviđenih ovim planom, moguće je izdavanje akata za gradnju, odnosno formiranje građevinskih čestica, ukoliko su iste uređene (imaju ostvaren – izveden pristup parceli u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju) ali uz zaštitu i očuvanje koridora prometnica predviđenih ovim planom. Realizacijom prometnice, predviđene ovim planom, izdani akt za gradnju je potrebno izmijeniti u skladu sa novim načinom priključenja parcele na javni put.

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

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

(17) U postupku ishođenja građevinske dokumentacije za izgradnju građevina potrebno je osigurati broj parkirališnih mjesta prema slijedećim normativima:

Namjena građevine	Potreban broj mjesta
Stambena namjena,	1 + broj stambenih jedinica -
stambeno-poslovna namjena	1 + broj stambenih jedinica+ broj poslovnih jedinica x2
Poslovno-stambena namjena	1+1 parkirno mjesto na svakih 65m2 neto površine
Industrija i skladišta	0,5 parking mjesta po zaposleniku
Uredski i poslovni prostori	1 parking mjesto na 60 m2
Trgovina	1 parking mjesto na 35 m2
Banka, pošta, usluge	1 parking mjesto na 40 m2
Ugostiteljstvo	1 parking mjesto na 20 m2
Javna i društvena namjena	1,0 parking mjesto na 100 m2
Hoteli	Sukladno važećem „Pravilniku o razvrstavanju kategorizaciji posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekta iz skupine hoteli“ i 1 parking mjesto na 2 samostalne sobe
Športske građevine	0,20 parking mjesto na 1 posjetitelja

(Člankom 8. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 8/14, na snazi od 25.11.2014.g.) u članku 17. stavci 9. i 10. se u potpunosti mijenjaju.)

(Člankom 16. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) članak 17. se u potpunosti mijenja.)

5.1.1 Promet u mirovanju, javna parkirališta i garaže

Članak 18.

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

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

(3) Potreba za javnim parking mjestima zadovoljiti će se u sklopu kapaciteta tri javne garaže (kartografski prikaz 2.a.). kapacitet garaža utvrdit će se detaljnijim analizama i idejnim projektima. ☒

Garaža uz groblje kapaciteta

☒ Garaža u sklopu „A – Novi Centar“

☒ Garaža uz Kongresni centar kapaciteta

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

(5) Do izgradnje garaža moguće je uređenje otvorenih parkirališnih mjesta.

(6) Kota neposrednog pristupa podzemnoj etaži-podrumu ili garaži, maksimalne širine 3.5 m za stambene i 5, 0 m za ostale građevine, ne računa se kao najniža kota konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu.

(7) Moguća je gradnja više podrumskih etaža u svrhu garažiranja vozila.

(Člankom 17. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) članak 18. se u potpunosti mijenja.)

5.1.3 Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 19.

(1) Mreža pješačkih ulica

Mreža pješačkih ulica je detaljno prikazana na kartografskom prikazu 2a. „Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:2000. Koncept planirane pješačke mreže za UPU naselja Tučepi veže se na glavnu pješačku

ulicu - obalnu šetnicu, te se kapilarna pješačka mreža veže na postojeću pješačku mrežu. Širina postojećih i planiranih pješačkih ulica je u prosjeku od 1,5 - 3,0 m širine.

(2) Postojeća obalna šetnica širine od 3,0 – 5,0 m nalazi se uz plažu, od jugoistoka do sjeverozapada duljine cca 2 100 m. Planira se manje produljenje šetnice prema jugoistoku i prema zapadu.

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

(4) Planiranje i uređenje obaveznih novih javno pješačkih površina prikazanih na kartografskom prikazu 2a. „Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:2000, se predviđa u javnom vlasništvu ili u privatnom vlasništvu uz pravo služnosti javnog prolaza i korištenja. Ukoliko do pojedinih građevnih čestica ne postoji ili nije ovim urbanističkim planom ucrtana prometna površina tada se, radi omogućavanja kolnog pristupa građevnoj čestici, može formirati kolni pristup minimalne širine 3,0 m koji mora biti u javnoj upotrebi ili se može osnovati pravo služnosti u duljini do 100 m. Kolni pristup se mora vezati na neku od prometnih površina ucrtanih u grafičkom dijelu elaborata urbanističkog plana uređenja.

(5) U kartografskom prikazu 2a. „Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:2000 prikazani su postojeći i planirani pješački pothodnici.

(Člankom 18. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) u članku 19. u stavku 2. na kraju se dodaju riječi „i prema zapadu“, a na kraju stavka 4. se dodaje nova rečenica.)

5.2 Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 20.

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

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

(3) TK infrastruktura za pružanje TK usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, obuhvaća postavljanje baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim ili planiranim građevinama. Novi stupovi se moraju graditi kao zajednički antenski stup za više korisnika.

Prilikom planiranja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme moraju se zadovoljiti zahtjevi zaštite ljudskog zdravlja, zaštite prirode, zaštite okoliša i zaštite kulturne baštine.

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

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

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

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

Minimalna udaljenost između dva samostojeća antenska stupa je 1000 metara.

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

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

(Člankom 19. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) u članku 20. na kraju stavka 3. dodaju se nove rečenice, a iza stavka 3. dodaju se stavci 4., 5. i 6.)

5.3 Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 21.

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

5.3.1 Elektroenergetska mreža

Članak 22.

(1) Rješenje elektroenergetske mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.b „Elektroenergetska mreža“ u mjerilu 1:2000.

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

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

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih objekata treba obratiti pažnju na sljedeće uvjete:

- građevinska čestica predviđena za slobodnostojeće trafostanice 10-20/0,4 kV mora biti minimalne veličine 7x6 m (za trafostanice instalirane snage do 1 x 1.000 kVA), odnosno minimalno 9x9 m (za trafostanice instalirane snage 2 x 1.000 kVA), a u pravilu se postavljaju u središtu konzuma tako da se osigura kvalitetno napajanje do krajnjih potrošača na izvodima
- pristup trafostanicama mora biti nesmetan, zbog potreba servisiranja, tehničkog održavanja i očitavanja stanja brojila te da se može pristupiti teškim (težim) teretnim vozilom

- predviđa se mogućnost izgradnje trafostanica bez dodatnih ograničenja u smislu udaljenosti od prometnica i granica parcele, te mogućnost izgradnje unutar zone koje planom nisu predviđene za izgradnju (zelene površine, parkovi i sl.)
- dubina kabelskih kanala iznosi 0,8m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2 m.
- širina kabelskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela.
- na mjestima prelaska preko prometnica kabele se provlače kroz PVC cijevi promjera 110, 160, odnosno 200 ovisno o tipu kabela (JR, nn, VN).
- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kableske trase obavezno se polaže uzemljivačko užice Cu 50 mm².
- elektroenergetski kabele polažu se, gdje god je to moguće, u nogostup prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabele. Ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°.

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

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

Električna mreža javne rasvjete

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

5.3.2 Vodoopskrba i odvodnja

Članak 23.

Vodoopskrbna mreža

(1) Rješenje vodoopskrbne mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.c „Vodoopskrbna mreža“ u mjerilu 1:2000.

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

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

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

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

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

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

(8) Osnovno rješenje hidrantske mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.c „Vodoopskrbna mreža“ u mjerilu 1:2000 te će se detaljnija razrada odrediti nastavnom projektnom dokumentacijom.

Odvodnja otpadnih voda

(1) Rješenje sustava odvodnje otpadnih voda prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.d „Odvodnja otpadnih voda“ u mjerilu 1:2000.

(2) Predviđen je razdjelni sustav odvodnje. Sustav je tlačno-gravitacijski sa podmorskim ispustom pročišćenih voda u more.

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

(4) Spoj novih gravitacijskih kanala je načelno ucrtan u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.d „Odvodnja otpadnih voda“ u mjerilu 1:2000 a detaljno se određuje projektnom dokumentacijom uz moguće izmjene što se ne smatra izmjenom urbanističkog plana.

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

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

Uređenja voda i zaštita vodnog režima

(1) Zaštita od štetnog djelovanja voda, povremenih bujičnih vodotokova i oborinskih odvodnih kanala, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, će se provoditi izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra, regulacijskih, zaštitnih i vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama. U svrhu tehničkog

održavanja, te radova građenja, uz bujične tokove treba osigurati inundacijski pojas minimalne širine od 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. U inundacijskom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka. U posebnim slučajevima se inundacijski pojas može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi vodopravnim uvjetima za svaki objekt 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 Tučepa uočeno neslaganje katastarskih planova i pravog stanja i položaja objekata i potoka na terenu, mogu se javiti slučajevi gdje grafički prilozi u pogledu namjene površina neće odgovarati stvarnom stanju i stvarnoj namjeni na terenu. Takve slučajeve bi trebalo rješavati od slučaja do slučaja dok se ne napravi nova točna katastarska izmjera na području Tučepa, a do tada se omogućuje ishodenje lokacijske dozvole i odgovarajuće rješavanje ovakvih slučajeva, zadovoljavajuće za Hrvatske vode kao upraviteljem 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 Tučepa 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 iznimnom slučajevima, u svrhu osiguranja i formiranja što kvalitetnijeg prometnog koridora, ne isključuje se regulacija ili izmještanje vodotoka u obliku odgovarajuće natkrivene armirano-betonske kinete (minimalne propusne moći 100-god velika voda) i na način koji će omogućiti njeno što jednostavnije održavanje i čišćenje (natkrivanje izvesti pomičnim armiranobetonskim pločama duž što više dionica i sa što više revizijskih okana). Trasu regulirane natkrivene kinete u sklopu prometnice u pravilu postaviti uz jedan od rubova prometnice ili ispod samog pločnika kako bi ostao osiguran pojas za česticu javnog vodnog dobra. Izradu projektnog rješenja treba uskladiti sa stručnim službama Hrvatskih voda.

(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 prometnica prelazi preko reguliranog korita vodotoka (trapezno obloženo korito, betonska kineta i sl.) konstrukciju i dimenzije osnovnih elemenata mosta ili propusta sa svim pripadnim instalacijama treba odrediti na način kojim se ne 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 kablovi itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra nije dopušteno. Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja inundacijskog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjit, 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, Split, kolovoz 2006. godine) definirane su smjernice, kriteriji i ograničenja za planski razvitak navodnjavanja poljoprivrednih površina. Prema tom Planu, područje Općine Tučepi nije uvršteno u prioritetna područja za provedbu mjera za navodnjavanje, ali 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

za navodnjavanje sa mikroakumulacijama. Moguće je urediti i površine za navodnjavanje koje nisu predviđene ovim Planom, ali u skladu s posebnim propisima i uz uvjete koje će definirati Hrvatske vode”

(Člankom 20. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) u članku 23. ispod naslova Odvodnja otpadnih voda, mijenja se drugi stavak: “(2) Predviđen je razdjelni sustav odvodnje. Sustav je tlačno-gravitacijski sa podmorskim ispustom pročišćenih voda u more.”, a na kraju petog stavka dodaju se riječi „odnosno u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela“.)

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 24.

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

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

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

Zaštitno zelenilo i pejzažne površine

(4) **Zaštitno i pejzažno zelenilo-Z5:** površine namijenjene za uređenje i održavanje zelenila, novo uređenje zelenih površina, pošumljavanje i kultiviranje terena, održavanje pokosa, sanacija klizišta i slično.

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

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

Članak 25.

Mjere zaštite prirode

(1) Na temelju predmetnog plana nema zaštićenih područja temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 80/2013.).

(2) Obuhvat UPU-a dijelom ulazi u područje ekološke mreže značajnom za vrste i stanišne tipove (POVS), HR2001350 Podbiokovlje, sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/2013 i 105/2015.). Obuhvat predmetnih Izmjena i dopuna izvan je ovog područja.

(3) Vezano za razloge izrade ovih Izmjena i dopuna, sukladno članku 21. zakona o zaštiti prirode, utvrđuju se slijedeću uvjeti zaštite prirode:

- očuvati u što većoj mjeri područja prekrivena autohtonom vegetacijom i biološke vrste značajne za stanišni tip,
- gradnju planirati na način da se uklopi u postojeće krajobrazne vizure i morfologiju terena,
- prilikom ozelenjavanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati i integrirati u krajobrazno uređenje
- u najvećoj mjeri očuvati obalu u prirodnom obliku s prirodnom vegetacijom,
- spriječiti nasipavanje i betoniranje obale te osigurati pročišćavanje otpadnih voda,
- očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna, štititi morska staništa posidonije.

Mjere zaštite kulturne baštine

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

Unutar zahvata Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi nema urbanih cjelina. Navedena je jedna poluurbana cjelina Tučepi Kraj. Tučepi Kraj su zbog intenzivnog turističkog razvoja od nekoliko ljetnikovaca sagrađenih uz more postali poluurbana cjelina s nizom kuća, hotelskih kompleksa i s novom lučicom.

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

Civilna kulturna dobra

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

Preventivno zaštićeno kulturno dobro.

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

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

Evidentirano kulturno dobro.

Arheološka zona

(4) **Groblje oko Gospine crkve**, na Kraju, neposredno uz morsku obalu i magistralu gdje je utvrđena srednjovjekovna nekropola od koje je ostalo nekoliko većih nadgrobničkih ploča prenešenih u kut groblja te ostaci ranokršćanske crkve. Groblje je u novije vrijeme prošireno. Crkva i grobnice registrirani su kao kulturno dobro, reg. broj 104.

Unutar granice zaštite, kat. čest. 5074 i 301 k.o. Tučepi područje crkve i groblja treba arheološki istražiti. Ploče treba bolje izložiti.

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

Sakralna kulturna dobra

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

Utvrdjuje se sljedeći sustav mjera zaštite kulturnog dobra;

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

b) Kultivirani agrarni krajolik

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

c) Hidroarheološka i arheološka zone

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

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

Sakralna i civilna kulturna dobra su najčešće u trajnom kontinuitetu korištenja. Uređuju se isključivo temeljem projekata planske dokumentacije i projekata kojima prethode konzervatorske studije ili

sustavi mjera zaštite propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara. Sakralni i civilni kompleksi mogu mijenjati namjenu (metoda revitalizacije) tek temeljem izvršene konzervacije koja može uključivati metodu anastiloze, restauracije i tipološke rekonstrukcije ukoliko se takve metode potvrde kao poželjne u postizanju integriteta kulturnog dobra. Također se određuje da arhitektonski projekti ili projekti uređenja koji se na bilo koji način odnose naspram pojedinačnog nepokretnog kulturnog dobra (registriranog, preventivno zaštićenog ili evidentiranog) trebaju imati posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela, odnosno konzervatorsku suglasnost istog.

e) Smjernice za prostorno uređenje arheoloških i hidroarheoloških zona

Šire arheološke i hidroarheološke zone utvrđene ovim planom potrebno je detaljno istražiti, te utvrditi način korištenja zona. Unutar izgrađenih područja naselja preporuča se detaljno istraživanje arheoloških zona do sterilnog sloja te, sukladno rezultatima valorizacije, prezentacija nalaza in situ koja može utjecati na izvedbene projekte planiranih građevina. Izvan izgrađenih područja, kao i u podmorju, preporuča se detaljno istraživanje i konzervacija nalaza uz mogućnost korištenja metode anastiloze a u ekstremnim i temeljito dokumentiranim slučajevima i parcijalne dislokacije. U područjima, koja se ovim planom određuju kao arheološka zona, obvezuje se nositelj zahvata da tijekom obavljanja istražnih radova osigura arheološko istraživanje rezultat kojeg mora biti detaljno pozicioniranje arheoloških nalaza u prostoru i njihova valorizacija. Tako istraženi prostori obvezno se prezentiraju „in situ“, a projektu konzervacije i prezentacije nalaza moraju se prilagoditi i planovi i projekti izgradnje objekata i uređivanja zemljišta. Također se propisuje mjera zaštite obvezne izrade detaljnije konzervatorske dokumentacije, kojom će se odrediti-inventarizirati posebno vrijedni prostori i građevine koji se štite kao pojedinačna nepokretna kulturna dobra.

f) Smjernice za prostorno uređenje kultiviranih agrarnih krajolika

Kultivirani agrarni krajolik potrebno je očuvati od daljnje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri, te usmjeravati izgradnju objekata interpolacijama unutar izgrađene strukture naselja. Izuzetno se dozvoljava izgradnja pojedinačnih stambeno-gospodarskih cjelina u agrarnom prostoru ruralnih naselja, ali na način da izgradnja ne izmjeni tradicionalne osobitosti šireg prostora (terase, suhozidi, vegetacija). Mjere pošumljavanja u agrarnom krajoliku neautohtonim vrstama dopuštaju se samo u neposrednoj provedbi mjera zaštite od erozije.

(Člankom 6. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 1/17, na snazi od 10.01.2017.g.) ispravljen Člankom 8. Odluke o ispravcima grešaka u Urbanističkom planu uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) na način da se mijenja dio rečenice i umjesto "Članak 25. mijenja se i glasi:" stoji: "U članku 25., tekstualni sadržaj ispod podnaslova "Mjere zaštite prirode" mijenja se i glasi:".), u članku 25. tekstualni sadržaj ispod podnaslova "Mjere zaštite prirode" mijenja se i glasi:".)

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 26.

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

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

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 27.

(1) Na području UPU-a naselja Tučepi ne mogu se obavljati zahvati u prostoru, na površini zemlje, ispod ili iznad površine zemlje, na morskoj površini i podmorju ili graditi građevine koje bi mogle svojim postojanjem ili

uporabom ugrožavati život, rad i sigurnost ljudi i imovine, odnosno vrijednosti čovjekova okoliša ili narušavati

osnovna obilježja krajobraza.

Zaštita zraka od zagađenja

(2) Na području UPU-a naselja Tučepi kakvoća zraka je prve kategorije – čist ili neznatno onečišćen zrak.

Preventivnim mjerama treba sačuvati postojeću kakvoću zraka.

(3) U skladu s odredbama *Zakona o zaštiti zraka* (NN br. 178/04) na području UPU-a naselja Tučepi treba djelovati preventivno kako se zbog građenja i razvoja ne bi narušila postojeća kakvoća zraka (I. kategorija), odnosno prekoračile preporučene vrijednosti kakvoće zraka (PV).

(4) Prije gradnje ili rekonstrukcije izvora onečišćenja zraka mora se primijeniti propisana ili utvrđena procjena utjecaja na okoliš koja obuhvaća i mjere zaštite kakvoće zraka ili se moraju utvrditi mjere zaštite kakvoće zraka kada nije propisana ili utvrđena procjena utjecaja na okoliš.

(5) Pravne i fizičke osobe vlasnici i/ili korisnici izvora onečišćenja zraka dužni su:

- prijaviti izvor koji onečišćuje zrak kao i svaku njegovu promjenu (rekonstrukciju) uredu državne uprave nadležnom za poslove zaštite okoliša;
- osigurati redovito praćenje emisija iz izvora i voditi o tome očevidnike;
- redovito dostavljati ove podatke u katastar onečišćavanja okoliša.

Zaštita voda od zagađenja

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

Zaštita mora od zagađenja

Potencijalni izvori zagađenja mora su:

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

(7) Radi zaštite mora od daljnjeg onečišćenja potrebno je poduzeti slijedeće mjere:

- spriječiti izravno izlivanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u priobalno more odnosno do kraja realizirati kanalizacijski sustav (izgradnja pročistača) i priključiti na njega sve sanitarne i komunalne otpadne vode
- realizirati odvojeni sustav za oborinske vode preko bujičnih tokova te tako eliminirati donos u more hranjivih tvari koje dolaze ispiranjem tla i erozijom s oborinskim vodama.
- na područjima koja su namijenjena za rekreaciju i kupanje, zadržati I i II kategoriju kvalitete mora
- vršiti kontinuirano čišćenje morskog dna i priobalja

(8) Za većinu aktivnosti iz prethodnog stavka potrebna je izrada projektne dokumentacije, prije svega idejno rješenje i studija izvedivosti.

Zaštita od buke

(9) Općina Tučepi te pravne i fizičke osobe-građani koje obavljaju djelatnost dužni su provoditi zaštitu od buke u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke (NN br. 30/09)

(10) Potencijalni izvori buke na području naselja Tučepi su:

- bilo kakva djelatnost uz obalu (Luka nautičkog turizma, športska luka; van obuhvata ali u centru mjesta)
- djelatnost proizvodnih pogona planiranih unutar građevinskog područja komunalno servisne namjene K3
- interni promet naseljem Tučepi
- ugostiteljski sadržaji

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

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

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

Zaštita tla od zagađenja

(14) U sklopu UPU-a naselja Tučepi moguće je korištenje poljoprivrednih površina za uzgoj voća i povrća, te korištenje postojećih višegodišnjih nasada, pretežito maslina, itd. - pretežito u zoni 4 (obavezno 65%-75%

zelenih-poljoprivrednih površina na čestici).

(15) Upotreba zaštitnih sredstava u poljoprivredne svrhe treba biti kontrolirana, te ekološka i prihvatljiva za okoliš, uz pretežni uzgoj autohtonih mediteranskih proizvoda.

(16) Ne dopušta se unos, korištenje i uzgoj genetski modificiranih sjemena i proizvoda.

Mjere zaštite od požara

Članak 28.

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

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

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

(3) Građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4m ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.

(4) Izlazne puteve iz građevina projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2003.)

(5) 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.

(6) Garaže projektirati prema austrijskom standardu za objekte za parkiranje TRVB N 106, a sprinkler uređaj projektirati shodno smjernicama VDS.

(7) Za zahtjevne građevine potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja 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.

(8) U glavnom projektu, unutar programa kontrole i osiguranja kvalitete, navesti norme i propise prema kojima se dokazuje kvaliteta ugrađenih proizvoda i opreme glede zaštite od požara, utvrditi odredbe primjenjenih propisa i normi u svezi osiguranja potrebnih dokaza kvalitete ugrađenih konstrukcija, proizvoda i opreme, kvalitet radova, stručnosti djelatnika koji su tu ugradnju obavili, kao i potrebnih ispitivanja ispravnosti i funkcionalnosti.

Mjere zaštite elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Članak 29.

(1) Sukladno članku 79. Zakona o prostornom uređenju i gradnji a u skladu s procjenom ugroženosti područja izrađen je elaborat kao sastavni dio UPU-a; „Plan urbanističkih mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti“ sukladno pravilnicima i odredbama slijedećih zakona:

- Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11);
- Zakona o unutarnjim poslovima s naglaskom na članke 24p do 24ž („Narodne novine“, broj 55/89, 29/91, 73/91, 19/92, 33/92, 76/94, 161/98, 29/00, 53/00, 129/00, i 32/02);
- Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja („Narodne novine“, broj 38/08).
- Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa („Narodne novine“, broj 53/91).
- Zakona o zaštiti i spašavanju („Narodne novine“, broj 174/04, 79/07, i 38/09).
- Pravilnik o uzbunjivanju stanovništva („Narodne novine“, broj 47/06).
- Uredba o unutarnjem ustrojstvu Državne uprave za zaštitu i spašavanje („Narodne novine“, broj 83/08).
- Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu gradnji („Narodne novine“, broj 2/91.)
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora gradnji („Narodne novine“, broj 29/83, 36/85 i 42/86.)
- Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja (Izvadak iz procjene ugroženosti civilnog stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara općine Tučepi, sukladno članku 28. Zakona o zaštiti i spašavanju, članku 13 Uredbe o unutarnjem ustrojstvu Državne uprave za zaštitu i spašavanje, te članku 4. stavak 3 Pravilnika o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanje).

10. MJERE PROVEDBE URBANISTIČKOG PLANA

Članak 30.

(1) U svrhu uređenja, sanacije i podizanja urbanog standarda izgrađenog dijela naselja (konsolidirano područje 1-izgrađeni dio naselja) Urbanističkim planom uređenja naselja Tučepi omogućuje se realizacija

projekta uređenja i sanacije (jednog ili više) prostornih cjelina omeđenih javnim prometnim površinama . Planira se sanacija i podizanje kvalitete izgrađenog prostora kroz poboljšanje i novu gradnju javne i komunalne infrastrukture, uređenje pročelja građevina-posebno uz obalnu šetnicu (pogled s mora), uređenje javnih površina (trgova, odmorista, pješačkih ulica), javnih zelenih površina (parkova, perivoja, vrtova) te igrališta (dječjih i manjih sportskih igrališta). Provedba uređenja i sanacije uz partnerski odnos s vlasnicima čestica i građevina uz poticajne mjere i provođenje projekata od strane općine Tučepi.

(2) Radi nepreciznosti mjerila na kojem je izrađen ovaj Urbanistički plan uređenja, na područjima gdje nije usklađen katastar sa stvarnim stanjem na terenu obvezno je izvršiti usklađenje i u tom slučaju se promjene nastale u odnosu na površinu i oblik katastarskih čestica (prometnica, građevnih čestica) uz eventualnu promjenu granične namjene neće smatrati izmjenama ovog Urbanističkog plana.

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

(Člankom 21. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/20, na snazi od 07.01.2021.g.) u članku 30. stavak 1. se briše, a iza drugog stavka, dodaju se dva nova stavka.)

(Člankom 9. Odluke o ispravcima grešaka u Urbanističkom planu uređenja naselja Tučepi sjeverno i južno od D8 (Glasnik Općine Tučepi, br. 12/25; na snazi od 04.12.2025.) u članku 30. mijenja se numeracija stavaka na način da stavak 2. postaje stavak 1., stavak 3. postaje stavak 2. i stavak 4. postaje stavak 3.)

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Članak 31.

(1) Za područje obuhvata Urbanističkog plana nije određena obveza izrade detaljnog plana uređenja.

Ostale odredbe

Članak 32.

(1) Elaborat Urbanističkog plana izrađen je u šest izvornika i sadrži knjigu 1. (tekstualni i grafički dio te obvezni prilozi) te knjigu 2. Ovjeren pečatom Općinskog vijeća Općine Tučepi i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Tučepi sastavni je dio ove Odluke.

(2) Uvid u elaborat Urbanističkog plana može se obaviti u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Tučepi.