


**IV. IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE
TISNO**

Obrazloženje

Naručitelj:	Općina Tisno
Nositelj izrade:	Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove, prostorno uređenje i planiranje te komunalne poslove Općine Tisno
Koordinator naručitelja:	Ivica Pirjak, dipl.ing.
Izvršitelj:	Akteracija d.o.o. Matije Divkovića 67 10090 Zagreb
Direktor:	Ivan Kapović, mag.ing.arch.
Odgovorni voditelj:	Ivan Kapović, mag.ing.arch.
Stručni tim:	Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arh. Petar Čigetić, struč.spec.ing.aedif. Ana Rajčević, dipl.ing.mat. Ivana Najman, dipl.iur. Nada Bakula, dipl.oecc., ing.građ.

Županija: Šibensko - Kninska Općina: Tisno			
Naziv plana: IV. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE TISNO			
Odluka o izradi: Službeni glasnik Općine Tisno 4 /16	Odluka o donošenju: Službeni glasnik Općine Tisno 4/19		
Javna rasprava objavljena: U "Slobodnoj Dalmaciji", 22.9.2018.	Javni uvid održan: od 1.10.2018. do 30.10.2018.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <hr/> Ivica Pirjak, dipl.ing.		
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", 153/13 i 65/17): Klasa: 350-02/19-11/8 Ur.broj: 531-05-19-2 Datum: 21.2.2019.			
Pravna osoba koja je izradila plan: <div style="text-align: right; margin-right: 100px;">  AKTERACIJA d.o.o. Matije Divkovića 67, Zagreb </div>			
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: <hr/> Ivan Kapović, mag.ing.arch.		
Odgovorni voditelj: <hr/> Ivan Kapović, mag.ing.arch.			
Stručni tim u izradi plana: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"> Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arh. Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif. </td> <td style="width: 50%; border: none;"> Ana Rajčević, dipl.ing.mat. Ivana Najman, dipl.iur. Nada Bakula, dipl.oecc., ing.građ. </td> </tr> </table>		Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arh. Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif.	Ana Rajčević, dipl.ing.mat. Ivana Najman, dipl.iur. Nada Bakula, dipl.oecc., ing.građ.
Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arh. Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif.	Ana Rajčević, dipl.ing.mat. Ivana Najman, dipl.iur. Nada Bakula, dipl.oecc., ing.građ.		
Pečat Općinskog vijeća:	Predsjednik Općinskog vijeća: <hr/> Petar Jakovčev		
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: <hr/> ...	Pečat nadležnog tijela:		

1. Obrazloženje

I. POLAZIŠTA

Pravna osnova

Pravna osnova za donošenje IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tisno (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana) su:

- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13 i 65/17)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, ~~148/10~~ (prestao važiti) i 9/11)(u daljnjem tekstu: Pravilnik)
- Prostorni plan Šibensko-kninske županije (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 11/02, 10/05, 3/06, 5/08, 6/12, 9/12-pročišćeni tekst, 4/13, 8/13- ispravak i 2/14)
- Prostorni plan uređenja Općine Tisno (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 1/07 i 14/09-ispravak i Službeni glasnik Općine Tisno, 2/14, 8/15 i 4/16) i
- Odluka o izradi UPU ugostiteljsko-turističke zone Sveti Nikola i s tim povezane IV. izmjene i dopune PPUO Tisno (Službeni glasnik Općine Tisno, 4/16).

Nositelj izrade Izmjena i dopuna Plana je Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove, prostorno uređenje i planiranje te komunalne poslove Općine Tisno.

Razlozi izmjena i dopuna

Osnovni razlog za izradu Plana je stvaranje prostorno-planskih pretpostavki za omogućavanje gradnje turističkih i rekreacijskih građevina čime se potiče daljnji razvoj turizma kao strateške grana Općine Tisno.

II. CILJEVI

Istaknutim razlozima za izradu Plana određeni su ujedno ciljevi i programska polazišta koja se prvenstveno odnose na:

- detaljnu razradu sadržaja planiranih kroz PPUO Tisno
- stvaranje prostorno-planskih pretpostavki za privođenje planiranih površina svrsi i
- jasnu i provedivu podjelu morskog dijela obuhvata i funkcionalno povezanog obalnog pojasa.

III. PLAN

Izmjene u kartografskim prikazima

U kartografskom prikazu važećeg PPUO Tisno 4.2. Građevinsko područje naselja Jezera dana je podjela akvatorija i pripadajućeg kopnenog pojasa ugostiteljsko-turističke zone na površine namijenjene privezu (PR) i kupalištu (KP). Katastarska podloga korištena prilikom izrade plana znatno odstupa od stvarnog stanja i navedena podjela u praksi nije provediva zbog čega su izmijenjene granice privezišta i uređene plaže.

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene smanjeno je do linije od 50 m od obalne crte, jer je Prostornim planom Šibensko-kninske županije propisano da se pojas od 50 m od obalne crte mora planirati kao uređena ili prirodna plaža.

Kako se Izmjene i dopune Plana odnose samo na područje ugostiteljsko-turističke zone Sveti Nikola za kartografske prikaze u mjerilu 1:25.000 i 1:5.000 dani su samo smanjeni izvodi.

Izmjene u Odredbama za provođenje

U Odredbama za provođenje mijenjaju se članci 61. i 62.

U nastavku je dan pročišćeni tekst spomenutih članaka plana na snazi s označenim izmjenama i dopunama na sljedeći način:

~~Tekst koji se briše~~

Tekst koji se dodaje.

Članak 61.

- 1) Ugostiteljsko turistički sadržaji grade se sukladno posebnim propisima (Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji, posebni standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli – u daljnjem tekstu: posebni propisi).
- 2) Izdvojene građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene označeno je u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana, kartografski prikaz broj 1. *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:25.000 i broj 4. *Građevinska područja naselja* u mjerilu 1:5.000.
- 3) U izdvojenom građevinskom području ugostiteljsko turističke namjene moguć je smještaj: T1 – hotela, T2 – turističkog naselja i T3 – kamp sa pratećim sadržajima trgovačke, uslužne, ugostiteljske, športske, rekreativne, zabavne i slične namjene.
- 4) Prateći sadržaji iz prethodnog stavka obuhvaćaju:
 - zabavne, ugostiteljske, uslužne i slične sadržaje,
 - otvorene površine za šport i rekreaciju (različita igrališta, bazeni i dr.),
 - površine za rekreaciju, planirane kao zasebne ili u sklopu smještajnih kapaciteta (športske dvorane, bazeni i dr., plaže i plažni sadržaji).
- 5) U neizgrađenom dijelu izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke zone, a unutar zaštićenog obalnog područja, nije dopuštena gradnja na udaljenosti od najmanje ~~70,0~~ 50,0 m od obalne crte, izuzev građevina u funkciji korištenja mora i obale (luke, kupališta, šetnica – lungomare i sl.).
- 6) **Prostornim planom je određeno slijedeće** izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene (**izvan naselja**):

naselje	turistička zona	vrsta	površina	kapacitet (broj kreveta)		izgrađenost zone
				postojeći	maksimalni	
Betina	Kosirina	T3	3 ha*	360**	360**	izgrađena
	Plitka Vala (Suvača)	T3	11,9 ha	1.000	1.400	izgrađena
	Uvala Lučica	T3	5 ha	500	500	izgrađena
Tisno	Jazine	T1, T3	24 ha	700	2.300	djelomično izgrađena
	Rastovac	T1, T2, T3	13 ha	700	1.500	djelomično izgrađena
Jezera	Lovišća	T1, T2, T3	15 ha	1.472	1.500	izgrađena

	Uvala Sv. Nikole	T1	5 ha	-	400	neizgrađena
UKUPNO			76,9 ha	4.232	7.960	

* obuhvat kampa koji se nalazi na području Općine Tisno (cjelovita zona površine 6 ha u uvali Kosirina nalazi se dijelom na području Općine Murter a dijelom na području Općine Tisno)

** Kapacitet se odnosi samo za površinu unutar Općine Tisno

- 7) Postojeće, izgrađene i djelomično izgrađene ugostiteljsko turističke zone treba prioritarno kvalitativno prestrukturirati i dograđivati.
- 8) Izgrađene zone Plitka Vala i Lovišća mogu se rekonstruirati bez povećanja propisanog kapaciteta, odnosno bez povećanja postojećeg kapaciteta ukoliko je on veći od propisanog. Rekonstrukcija obuhvaća rekonstrukciju postojećih građevina, a moguća je i zamjena postojećih građevina ili gradnja novih građevina u cilju podizanja kvalitete ugostiteljsko turističke ponude (kongresne dvorane, unutarnji i vanjski bazeni, saune, prostorije za masažu, otvorene i zatvorene terase i sl. Maksimalna katnost aparthotela u sklopu turističko ugostiteljske zone Lovišća je 3 etaže (P+2 ili S+P+1). S obzirom na gotovo potpuno iskorišteni kapacitet zone Lovišća, na komunalno opremljenim česticama 5496/1 i 5496/2 K.O. Jezera (stara izmjera) unutar izgrađenog dijela izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene, dozvoljena je gradnja i uređenje sadržaja koji nedostaju u postojećoj prostornoj cjelini (bazeni i sl.). Uz gradnju pratećih sadržaja s ciljem podizanja kvalitete turističke ponude, dozvoljeno je uređenje i/ili gradnja novih smještajnih jedinica za preostali kapacitet od 28 kreveta sa pratećim sadržajima uz sljedeće uvjete:
- minimalna površina građevne čestice je 3000 m²
 - minimalno 40% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
 - građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu najmanje širine kolnika 5 m i pripadajući broj parkirališnih mjesta na način da se za jednu smještajnu jedinicu (soba, apartman) planira najmanje jedno parkirališno mjesto
 - odvodnja otpadnih voda mora se riješiti priključkom na javni sustav odvodnje ili vlastitim zatvorenim kanalizacijskim sustavom s uređajem za pročišćavanje, zavisno od lokalnih uvjeta, a sve u skladu s Vodopravnim uvjetima Hrvatskih voda
 - smještajna građevina planira se izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte
 - najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,3
 - najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) je 0,8
 - najveći dozvoljeni broj etaža je dvije nadzemne etaže (P+1).
 - najveća dozvoljena visina građevine je 8 m
 - minimalna udaljenost od granice susjedne međe je pola visine građevine ali ne manje od 3 m
 - minimalna udaljenost od regulacijskog pravca je 5 m.
- 9) Na kartografskim prikazima 4. Građevinska područja naselja za ugostiteljsko turističke zone za koje nije propisana obveza izrada urbanističkog plana uređenja određena je površina unutar koje se može urediti kupalište i privezište, odnosno sidrište u uvali Kosirina, te izdati koncesija za njihovo korištenje. Iznimno, koncesija se može dati i u širem području ukoliko je ono zahvaćeno postojećom koncesijom.
- 10) Koncesijom za kupališta (plažu) može se dozvoliti ograđivanje isključivo uz suglasnost Općine Tisno.
- 11) Djelomično izgrađene zone Jazine i Rastovac dograđuju se planiranim sadržajima do maksimalnog kapaciteta u skladu s odredbama Prostornog plana uz obvezno podizanje kategorije i kvalitete ugostiteljsko turističke zone. Zone se dopunjuju pratećim sadržajima uz obvezno uređenje zelenih i parkovnih površina. U izgrađenom dijelu zone se mogu rekonstruirati postojeće građevine, moguća je zamjena postojećih građevina ili gradnja novih građevina u cilju podizanja kategorije i kvalitete ugostiteljsko turističke zone. Prilikom rekonstrukcije ili zamjene postojećih i gradnje novih građevina nije dopušteno formiranje horizontalnog gabarita građevine izvan postojećeg građevnog pravca prema obali.
- 12) Prije donošenja propisanog urbanističkog plana uređenja za ugostiteljsko turističke zone Jazine i Rastovac, omogućava se rekonstrukcija ili zamjena postojećih građevina u postojećim gabaritima.

- 13) Unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene Jazina omogućava se gradnja priveza s najviše 200 vezova kao dio ukupnog kapaciteta zone iz stavka 5. ovog članka. Privezi se grade na području Prisliga (južna strana prema Murterskom kanalu).
- 14) Unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke zone Rastovac (omogućava se gradnja priveza za najviše 200 vezova kao dio ukupnog kapaciteta zone iz stavka 5. ovog članka. Privezi u toj zoni mogu se graditi na istočnom dijelu uvale.
- 15) Unutar zona iz stavka 5. ovog članka nije moguć smještaj građevina za stalno stanovanje, niti građevina za rekreaciju i odmor (povremeno stanovanje), makar te građevine sadržavale i turističke smještajne jedinice.

Članak 62.

- 1) Urbanističkim planom uređenja za gospodarske (poduzetničke) ugostiteljsko turističke zone Prisliga – Jazine, Rastovac i uvala Sv. Nikole potrebno je osigurati slijedeće uvjete:
 - nova gradnja planira se u neizgrađenom dijelu građevinskog područja samo kao kvalitativna i kvantitativna dopuna postojeće turističke ponude s višom kategorijom smještajnih građevina i pratećih sadržaja (športsko - rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični) uz osobito izražene planske mjere poboljšanja infrastrukture i zaštite okoliša,
 - sadržaje u zonama planirati za dulji boravak gostiju (u većem dijelu godine) što znači da se moraju predvidjeti infrastrukturni i uslužni sadržaji koji to omogućuju,
 - nove građevine u zonama planirati na područjima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti, što znači da je potrebno sačuvati postojeće kvalitetnije šume ili drugu zatečenu vrijednu vegetaciju,
 - smještajne građevine te građevine pratećih sadržaja, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,
 - nove smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje, planiraju se na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture,
 - smještajna građevina planira se izvan pojasa širine najmanje 100 m od obalne crte,
 - **uz hotelske kapacitete moguće je planirati i smještaj u vilama, do maksimalno 30% smještajnih kapaciteta,**
 - u pojasu ~~70~~ 50 m od obalne crte moguće je planirati smještaj pratećih turističkih sadržaja čija je funkcija neposredno povezana uz korištenje plaža, a u smislu povećanja kategorije i standarda planirane turističke ponude (uređenje plaža, otvoreni bazeni, vodeni športovi, manji ugostiteljski sadržaji u funkciji plaže i sl.), uz uvjet da se osigura javno korištenje obale,
 - vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina,
 - prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene širine veće od 500 m uz obalu, mora imati najmanje jedan javni cestovno-pješački pristup do obale,
 - izgrađenost **građevne čestice unutar površine** ugostiteljsko turističke zone ~~u cjelini~~ može biti maksimalno 30%, što uključuje smještajne kapacitete i prateće sadržaje zatvorenog tipa, **a izgrađenost u pojasu od 50 m - 100 m od obalne crte, gdje je dozvoljeno graditi samo građevine pratećih sadržaja, iznosi najviše 10%,**
 - ~~najveći koeficijent izgrađenosti kig iznosi 0,3, a~~ najveći koeficijent iskorištenosti kis 0,8,
 - građevina smije imati najviše četiri nadzemne etaže (P+3 na ravnom i Su+P+2 na kosom terenu) uz mogućnost izgradnje podruma i maksimalne visine 13 metara.
 - najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
 - u sklopu ugostiteljsko turističke zone mora se osigurati najmanje 6 m² kopnenog dijela plaže po krevetu,
 - prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati neposredan pristup na prometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta na način da se za jednu smještajnu jedinicu (soba, apartman) planira najmanje jedno parkirališno mjesto, te se u većim zonama u kojima se planira dolazak gostiju autobusima moraju predvidjeti i parkirališna mjesta za autobuse,
 - odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem,

- kamp (auto-kamp) se mora planirati na način da poštuje zatečenu prirodnu vegetaciju, prirodnih dijelova obale i drugih vrijednosti prostora,
- u kampovima (auto-kampovima) smještene jedinice ne mogu se planirati u pojasu najmanje 25 m od obalne crte.
- u kampovima (auto-kampovima) smještajne jedinice ne mogu se povezivati s tlom, na čvrsti način, a prateći sanitarni i drugi sadržaji moraju biti izgrađeni najmanje 70 m od obalne crte,
- autokampovi koji se planiraju kao zasebne zone ili kao dijelovi zone moraju zadovoljavati kriterij da jednom kamp mjestu pripada površina od 100 m². Pod zemljištem za jednu kamp jedinicu podrazumijeva se bruto površina (površina kampa podijeljena s brojem kamp jedinica). Vrste i veličine smještajnih jedinica odrediti će se uvjetima za kategorizaciju prema posebnim propisima.

2) Površine unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja kamp Modrave (uvala Lučica) mogu se uređivati prema slijedećim uvjetima:

- prateći sadržaji kampa smještaju se u građevinama manjih gabarita (sanitarni čvor, recepcija, trgovina i drugo). Prateće građevine kampa moraju biti prizemne s dvovodnim krovom i sa sljemenom paralelnim sa slojnicama terena najveće visine 4,5 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine. Prateće građevine grade se na udaljenosti od najmanje 70,0 m od obalne crte,
- obvezna je upotreba prirodnog materijala (kamen, drvo) te prilagođavanje konfiguraciji terena uz očuvanjem krajobraznih vrijednosti područja,
- preporuča se korištenje alternativnih izvora energije (sunce, vjetar). Za planirane sadržaje i građevine, do priključenja na javnu kanalizaciju obvezna je izvedba vodonepropusne sabirne jame s kompletnim pražnjenjem ili vlastitog sustava odvodnje otpadnih voda s obveznim pročišćavanjem prije upuštanja u recipijent.

3) Površine unutar obuhvata ugostiteljsko turističke zone uvala Kosirina mogu se uređivati prema slijedećim uvjetima:

- površina kampa je određena u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana,
- obvezno je osiguranje najmanje 100 m² zemljišta za jednu kamp jedinicu. Pod zemljištem za jednu kamp jedinicu podrazumijeva se bruto površina (površina kampa podijeljena s brojem kamp jedinica). Vrste i veličine smještajnih jedinica odrediti će se uvjetima za kategorizaciju prema posebnim propisima. Smještajne jedinice ne mogu se postavljati u pojasu najmanje 25 m od obalne crte i ne mogu se povezivati s tlom, na čvrsti način,
- novi prateći sadržaji kampa smještaju se u manjim građevinama (sanitarni čvor, recepcija i drugo) i mogu imati ukupno najviše 300 m² tlocrtna površine. Novi prateći sanitarni i drugi sadržaji moraju biti izgrađeni najmanje 70 m od obalne crte,
- iznimno, kod rekonstrukcije postojećih građevina ili njihove zamjene može se zadržati postojeća udaljenost od obale i ako je na manjoj udaljenosti od propisane, te uz maksimalnu površinu građevine od 100 m²,
- sve prateće građevine kampa (već izgrađene i nove) moraju biti prizemne s dvovodnim krovom i sa sljemenom paralelnim sa slojnicama terena, najveće visine 4,5 m;
- obvezna je upotreba prirodnog materijala (kamen, drvo) te prilagođavanje konfiguraciji terena uz očuvanjem krajobraznih vrijednosti područja.
- rekonstrukcija i uređenje kampa se mora planirati na način da poštuje zatečenu prirodnu vegetaciju, prirodnih dijelova obale i drugih vrijednosti prostora,
- odvodnja otpadnih voda kampa mora se riješiti kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.