



# OPĆINA LOVRAN



**CPA**  
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE  
I ARHITEKTURU d.o.o.

Odranska 2  
10 000 Zagreb



## DRUGE IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA LOVRAN (UPU 1)

---

**PRIJEDLOG PLANA**

**SAŽETAK ZA JAVNOST**



## UVOD

Općina Lovran je, u skladu s aktualnom zakonskom regulativom i Prostornim planom uređenja Općine Lovran donijela UPU 1: Urbanistički plan uređenja naselja Lovran (NA1<sub>1-2</sub>) s površinama za izdvojene namjene (T1<sub>1</sub> i/ili T2, T1<sub>2</sub> i/ili T2, T1<sub>3</sub> i/ili T2) i UPL<sub>1-2</sub> i UPL<sub>2</sub> te luke (SNPGŽ 16/09) te njegove izmjene i dopune (SNPGŽ 31/11), kojima je naziv Plana promijenjen u Urbanistički plan uređenja naselja Lovran (UPU 1).

Temeljni dokument prostornog uređenja na području Općine Lovran je PPUO Lovran (SNPGŽ 38/07 i 37/10) koji utvrđuje programske i prostorne postavke za razvoj Općine Lovran.

Općinsko vijeće Općine Lovran, na sjednici održanoj 15. prosinca 2011. godine donijelo je Odluku o izradi Drugih izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Lovran (UPU 1), koja je objavljena u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije" broj 45/11. Člankom 4. ove Odluke određen je sadržaj i obuhvat Drugih izmjena i dopuna UPU-a 1:

- promjenu mješovite pretežito stambene namjene M1-2, planirane uz donji rub koridora županijske -spojene ceste i raskrižja na kojem se nova prometnica spaja sa cestom za Lovransku Dragu, u poslovnu - pretežito trgovačku (K2) namjenu, sukladno iskazanom interesu budućih investitora
- proširenje planirane površine za groblje u pravcu sjevera, sukladno izrađenom idejnom rješenju, u cilju zadovoljavanja potreba za novim grobnim mjestima.

Općinsko vijeće Općine Lovran, na sjednici održanoj 12. travnja 2012. godine donijelo je Odluku o izmjeni i dopuni Odluke o izradi Drugih izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Lovran (UPU 1), koja je objavljena u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije" broj 13/12. Člankom 2. ove Odluke dopunjen je sadržaj i obuhvat Drugih izmjena i dopuna UPU-a 1 sljedećim zahtjevom:

- implementiranje u Plan (u tekstualni i kartografski dio elaborata) rješenja iz "Studije urbanističko-arhitektonskog razvoja" hotela i vila kojima gospodare LIBURNIA RIVIERA HOTELI d.d. na području obuhvata Plana, a s kojima je suglasna Općina Lovran.

Druge izmjene i dopune Urbanističkog plan uređenja naselja Lovran (UPU 1) izrađuju se u skladu sa:

- Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12)
- Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11)
- Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04)
- Prostornim planom uređenja Općine Lovran (SNPGŽ 38/07 i 37/10)
- te ostalim važećim zakonskim propisima i podzakonskim aktima.

Za potrebe izrade Drugih izmjena i dopuna UPU-a naselja Lovran (UPU 1) u skladu sa člankom 79. Zakona o prostornom uređenju i gradnji zatraženi su potrebni podaci i dokumentacija od sljedećih tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima. Po dostavi zahtjeva za izradu Drugih izmjena i dopuna UPU-a naselja Lovran (UPU 1) - podaci, planske smjernice i propisani dokumenti - od tijela određenih posebnim propisima, CPA d.o.o je izradio **Nacrt prijedloga Drugih izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Lovran (UPU 1)** i dostavio ga načelniku Općine Lovran, koji je temeljem članka 84. Zakona o prostornom uređenju utvrdio **Prijedlog Drugih izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Lovran (UPU 1)** za javnu raspravu.

Javni uvid Prijedloga Drugih izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Lovran (UPU 1) održan je u trajanju od 14 dana, u razdoblju od 03.07.2012. godine do 17.07.2012. godine, a javna rasprava održana je 10.07.2012. godine u Lovranu. Po završenom javnom uvidu odgovorni voditelj obradio je sve prijedloge i primjedbe koje su sudionici u javnoj raspravi dali na način propisan Zakonom:

- pitanja postavljena tijekom javnog izlaganja o predloženim rješenjima, na koja je odgovoreno usmeno ili u pisanom obliku prema zahtjevu sudionika javne rasprave
- prijedlozi i primjedbe upisani u knjigu primjedbi priloženu uz Prijedlog Drugih izmjena i dopuna UPU-a naselja Lovran (UPU 1)
- prijedlozi i primjedbe upisane u zapisnik za vrijeme javnog izlaganja
- pisani prijedlozi i primjedbe upućeni Općini Lovran u roku određenom u objavi o javnoj raspravi.

## CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Drugim izmjenama i dopunama UPU-a naselja Lovran (UPU 1), sukladno Odluci o izradi Drugih izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Lovran (UPU 1), zadržavaju se Ciljevi prostornog razvoja i uređenja iz Obrazloženja važećeg UPU-a naselja Lovran (SNPGŽ 16/09 i 31/11) te dodaju novi ciljevi, koji se odnose na Druge izmjene i dopune UPU-a naselja Lovran (UPU 1), a detaljno su obrazloženi u poglavlju 3. Plan prostornog uređenja.

### **Promjena namjene M1-2 (uz križanje postojeće i planirane županijske ceste) u poslovnu - pretežito trgovačku namjenu (K2)**

Općina Lovran je prihvatila inicijativu za promjenu namjene lokacije južno od križanja postojeće i planirane županijske ceste iz namjene M1-2 (višestambena namjene) u namjenu poslovna – pretežito trgovačka (K2). Na ovoj površini, koje je u privatnom vlasništvu, planirana je izgradnja većeg trgovačkog centra, za kojim postoji potreba kako stanovnika Lovrana, tako i turista tijekom turističke sezone.

## SAŽETAK ZA JAVNOST

Za dio postojeće površine M1-2, koja nije zanimljiva za potrebe trgovačke namjene, postoji mogućnost da se ista u dogovoru s Općinom Lovran iskoristi za proširenje planiranog sportsko-rekreacijskog centra (R1<sub>1</sub>), koji grniči sa postojećom namjenom M1-2.

**Proširenje planirane površine za groblje**

Za potrebe ukopa u Lovranu je nužno proširenje postojećeg groblja. Za potrebe proširenja Općina Lovran je izradila idejno rješenje, a u tijeku je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa s vlasnicima zemljišta na koje se groblje planira proširiti (prema sjeveru). Sukladno navedenom, u Planu će se izvršiti korekcija površine groblja u Lovranu, na način da se u površinu groblja uključi i površina planirana za njegovo proširenje prema izrađenom idejnom rješenju (proširenje prema sjeveru).

**Ugrađivanje u Plan (u tekstualni i kartografski dio elaborata) rješenja iz "Studije urbanističko-arhitektonskog razvoja" hotela i vila kojima gospodare LIBURNIA RIVIERA HOTELI d.d. na području obuhvata Plana**

U cilju ponovnog stavljanja u turističku funkciju postojećih objekata kojima gospodare na području Općine Lovran, LIBURNIA RIVIERA HOTELI d.d. su izradili "Studiju urbanističko-arhitektonskog razvoja" i prezentirali je Općini Lovran. Namjera je bila da se nakon što su niz godina bili izvan funkcije analizira postojeće stanje objekata i predlože smjernice za njihovo ponovno uključanje u turističku ponudu Lovrana, što je svakako i u interesu Općine Lovran. Studija je također trebala dati preporuke i konkretna rješenja za pojedine objekte, u kojem bi smislu planirana rekonstrukcija treba ići, te da li postojeći urbanističko-tehnički uvjeti iz vaćeg plana to i omogućuju.

Tijekom izrade studije uočena je činjenica da niz objekata imaju specifičnosti koje otežavaju njihove turističke mogućnosti i način poslovanja, koji je do njihovog zatvaranja bio najčešći – hotelske sobe. Naime, zbog relativno male površine i drugih ograničenja lokacije, ti objekti u budućnosti nikako (a da bi racionalno poslovali) ne mogu poslovati kao hoteli prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine "Hoteli", jer bi to zahtijevalo i druge površine u objektu (osim smještajnih jedinica), čime bi se objektivno u njima mogao smjestiti vrlo mali broj smještajnih jedinica – svako manji od minimuma koji osigurava racionalno poslovanje.

Stoga se ovim Planom prepoznaju specifičnosti ovih objekata – lovranskih vila, na način da se uvodi planska kategorija turistički apartmani (TA), sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine "Hoteli". Prema ovom Pravilniku turistički apartman je objekt u kojem se gostima pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama ustrojenim i opremljenim tako da gost može sam pripremati jela. Većina analiziranih objekata – vila uklapa se u navedenu kategoriju TA, te se Planom omogućava da se građevine s oznakom TA mogu adaptirati na način da hotelske sobe budu preuređene u apartmane ili studio-apartmane.

Također, nakon analize urbanističko-tehničkih uvjeta iz UPU-a naselja Lovran i nužnih zahvata na objektima prema "Studiji urbanističko-arhitektonskog razvoja", uočeno je da će Drugim izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja naselja Lovran (UPU 1) biti potrebno unijeti manje izmjene sada vaćećih parametara, kako bi se osigurali nužni uvjeti za rekonstrukciju vila i njihovo opremanje sukladno sadašnjim turistićkim standardima.

To se odnosi sljedeće lokacije:

Vile Elsa – Miramar

- minimalni postotak zelenila smanjuje se sa 30% na 25%.

Vila Bevedere

- izgrađenost građevne čestice (Hotel Bristol i Vila Belvedere) sa 30% povećava se na 35%
- minimalni postotak zelenila (Hotel Bristol i Vila Belvedere) smanjuje se sa 30% na 15%

Vila Zagreb

- izgrađenost građevne čestice povećava se sa 25% na 30%

Sukladno stavu Općine Lovran, izvršiti će se sljedeće izmjene vezano za ugostiteljsko – turistićke građevine (vile) na području obuhvata Plana:

Objekti koji se mogu rekonstruirati u turistićke apartmane (TA):

- Vila Atlanta
- Vile Elsa – Miramar
- Vila Belvedere (uz Hotel Bristol)
- Vila Danica
- Vila Lauriana
- Vila Zagreb
- Turistićki kompleks Splendid.

Objekti koji se mogu iz ugostiteljsko-turistićke prenamijeniti u drugu namjenu:

- Vila Marina (prenamjena u M1-2 / višestambena namjena).

## KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

### Planiranje zone poslovne – pretežito trgovačke namjene (K2)

Planom se planira promjena mješovite - pretežito stambene namjene (M1-2), planirane uz donji rub koridora županijske ceste i raskrižja na kojem se nova prometnica spaja sa cestom za Lovransku Dragu, u poslovnu - pretežito trgovačku namjenu (K2), sukladno iskazanom interesu budućih investitora. Površina planirane poslovne - pretežito trgovačke namjene (K2) iznosi oko 0,92 ha.

Za izgradnju građevina u zoni planirane poslovne - pretežito trgovačke namjene (K2) propisuju se sljedeći uvjeti:

- građevine gospodarske namjene grade se na građevnim česticama koje svojom veličinom, smještajem i osiguranjem osnovnih priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju obavljanje gospodarskih djelatnosti bez štetnih utjecaja na okoliš, tj. koje ne narušavaju uvjete života i stanovanja
- prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija nužno je osigurati propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, smrada, onečišćavanja zraka, svjetlosnog zagađenja, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.), te će se isključiti one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitete života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosega negativnih utjecaja
- građevine poslovne namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice izgrađena prometnica minimalne širine 4,5 m
- utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina poslovne namjene u postojećim, izgrađenim dijelovima naselja ili u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja:
  - površina građevne čestice ne može biti manja od 600 m<sup>2</sup>
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,40 (iznimno 0,50)
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 0,80 (iznimno 1,00)
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 9,0 m, a iznimno, visina građevine poslovne namjene može biti i veća, ali ne viša od 14,0 m
- najmanja udaljenost građevine poslovne namjene od granice građevne čestice iznosi 5,0 m (iznimno je moguć smještaj građevine na granicu građevne čestice)
- udaljenost građevine poslovne namjene od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m
- građevna čestica prema javno-prometnoj površini uređuje se sadnjom drveća i ukrasnog zelenila, uz uvjet da se ne ometa ulaz u građevinu
- najmanje 50% površine neizgrađenog dijela građevne čestice mora se hortikulturno urediti
- ograde se grade kao krute metalne (ne smiju biti žičane) ili u kombinaciji sa kamenom, a ne mogu biti više od 2,0 m, osim iznimno, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja.
- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, a prema načelima suvremenog oblikovanja takvih građevina, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja
- potrebno je primijeniti kvalitetne elemente za zaštitu od sunca
- pri gradnji građevina poslovne namjene koje su dio kompleksa na jednoj građevnoj čestici potrebno je ostvariti prostornu ravnotežu (kompozicijom, proporcijama, visinom, materijalima i drugim elementima)
- krovšte građevine može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine dok su vrsta pokrova i broj streha određeni, u pravilu, usvojenom tehnologijom građenja - na krovšte je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje te kolektore sunčeve energije
- parkirališta se moraju planirati unutar građevne čestice poslovne namjene
- parkirališne površine unutar građevne čestice treba zaštititi sadnjom drveća (1 drvo na 3 parkirna mjesta)
- ako se garažni prostor nalazi u podrumu, ne računa se u izgrađenost građevne čestice; podrum može zauzimati i 100% građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obradi kao okolni teren.

### Proširenje zone sportsko-rekreacijske namjene (R1<sub>1</sub>)

Kako se najveći dio zone mješovite - pretežito stambene namjene (M1-2) prenamjenjuje u poslovnu – pretežito trgovačku namjenu (K2), preostali južni dio zone M1-2 u površini od oko 0.33 ha prenamijeniti će se u zonu sportsko-rekreacijske namjene te spojiti sa površinom već prije planiranog sportskog centra južno od ove lokacije. Na taj će način ukupna površina ove sportsko-rekreacijske zone (R1<sub>1</sub>) iznositi oko 2,16 ha.

### Proširenje groblja

Planom se planira proširenje površine za groblje u pravcu sjevera, sukladno izrađenom idejnom rješenju, a u cilju zadovoljavanja potreba za novim grobnim mjestima. Ukupna površina groblja (s planiranim proširenjem) izostiti će 1,63 ha. Kako proširenje groblja iznosi manje od 20% postojeće površine, za planirano proširenje groblja nije potrebno izraditi Detaljni plan uređenja.

### Izmjena Urbanističkog plana uređenja naselja Lovran (UPU 1) u dijelu koji se odnosi na rekonstrukciju ili dogradnju postojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene (Lovranske vile)

U obuhvatu UPU-a naselja Lovran se nalazi nekoliko lokacija vila u vlasništvu Liburnia riviera hotela d.d. (LRH d.d.) koje su već niz godina izvan funkcije i izložene propadanju. Razlog zbog čega iste nisu u turističkoj funkciji svih ovih godina je, osim financijskih, i potreba da se njihova uloga u turističkoj ponudi revalorizira i prilagodi novonastalim uvjetima. To su vile: Atlanta, Elsa i Miramar, Belvedere, Danica, Lauriana, Zagreb i Marina te turistički kompleks Splendid.

## SAŽETAK ZA JAVNOST

Kako se pretežno radi o građevinama male građevinske (bruto) površine, u njima nije moguće organizirati funkcioniranje na dosadašnji način, kada su (uglavnom) funkcionirale kao mali hoteli ili depandanse hotela, sa manje-više svim sadržajima koji hotel prema propisima treba sadržavati. Uz to, Vila Marina ne zadovoljava niti osnovne uvjeta za smještaj gostiju (ima samo pješački pristup), tako da je njeno korištenje kao turističkog objekta gotovo nemoguće.

Kako je s vremenom takvo poslovanje postalo sve manje isplativo (potreba organiziranja recepcije, restorana i ostalog na zasebnim lokacijama i za vrlo mali broj gostiju), došlo je do njihovog postepenog zatvaranja (koje za neke objekte traje već gotovo 20 godina). Uslijed toga, ali i inače, ove objekte vlasnici namjeravaju urediti i ponovno staviti u funkciju turističkog razvoja, ali na način da se investicija u njih u dogledno vrijeme i vrati. U tom smislu su LRH d.d. početkom godine izradili "Studiju urbanističko-arhitektonskog razvoja" svih takvih objekata na području Lovrana i predložili je načelniku Općine Lovran i stručnim službama. Studijom je izvršena analiza postojećih objekata (povijesna i građevinska) i predložena su idejna urbanističko-arhitektonska rješenja za svaku lokaciju (vilu) zasebno, kako bi se ispitala prostorne i druge mogućnosti za razvoj svake od ovih lokacija u budućem razdoblju.

Između ostalog, zaključak Studije je da se većina objekata treba prenamijeniti u turističke apartmane za iznajmljivanje, čime bi se bitno smanjili ulazni troškovi, a vile bi se mogle ponovno vratiti u funkciju turističkog razvoja Općine Lovran. U tom smislu uočeni su određeni nedostaci u postojećoj planskoj dokumentaciji (posebno UPU naselja Lovran) te su dati prijedlozi za izmjenu uvjeta uređenja i gradnje za svaku od navedenih lokacija.

Osnovi je naglasak stavljen na činjenicu da se radi o specifičnim objektima koji se ne mogu tretirati kao klasični (veliki) hoteli, a situaciju dodatno komplicira i činjenica da se radi u većem dijelu o objektima pod konzervatorskom zaštitom, odnosno o objektima koji se nalaze u povijesno zaštićenom dijelu naselja. Stoga je zatraženo da se kroz izradu izmjena i dopuna ovog Plana uvažavaju specifičnosti Lovrana, kojeg karakteriziraju nekadašnje vile bogatih vlasnika i industrijalaca, koje su uglavnom nakon II. svjetskog rata pretvorene u hotele malog kapaciteta ili depandanse susjednih većih hotela, iako su originalno funkcionirale samo kao ljetne rezidencije jedne ili više obitelji.

U tu svrhu Planom je izvršena analiza:

- Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine "Hoteli" (NN broj 88/07, 58/08 i 62/09).

**Zakon o prostornom uređenju i gradnji** određuje tri osnovne grupe ugostiteljsko-turističkih sadržaja, ali ih ne definira niti pobliže pojašnjava.

*U prostornom planu županije osobito se određuju područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja (položaj, vrsta, te najveći kapacitet i veličina) i smjernice za utvrđivanje izdvojenih građevinskih područja te namjene i to*

- (T1) hoteli s najmanje 70% i vile s najviše 30% smještajnog kapaciteta,
- (T2) turističko naselje u kojem hoteli imaju najmanje 30% i vile najviše 70% smještajnog kapaciteta
- (T3) autokamp i kamp.

Ova se odredba ne odnosi na UPU naselja Lovran, s obzirom da se zone ugostiteljsko-turističke namjene u kojima se nalaze neke od navedenih lokacija prema PPP-GŽ definiraju kao **zone ugostiteljsko-turističke namjene uz naselje** a ne zone ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja.

**Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine "Hoteli"** definira u članku 11. pojam turističkog apartmana:

*(1) Turistički apartmani je objekt u kojem se gostima pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama ustrojenim i opremljenim tako da gost može sam pripremati jela.*

*(2) Objekt Turistički apartmani je funkcionalna cjelina koju čini više smještajnih jedinica u jednoj ili više samostojjećih građevina, koje su u cjelosti namijenjene profesionalnom obavljanju ugostiteljske djelatnosti, a kojima posluje jedan ugostitelj. Građevine u kojima se nalaze smještajne jedinice u vrsti Turistički apartmani ne mogu imati više od prizemlja i dva kata. Iznimno, u postojećim objektima smatra se odgovarajućim zatečeno stanje visina građevina (katova).*

*(3) Objekt Turistički apartmani mora imati: recepciju, smještajne jedinice i zajednički sanitarni čvor za goste, ako ovim Pravilnikom nije drukčije propisano.*

*(4) Smještajne jedinice u turističkim apartmanima mogu biti studio apartmani i/ili apartmani.*

*(5) Iznimno od odredbi stavka 3. ovog članka, pod uvjetima propisanim ovim Pravilnikom, postojeći objekt ne mora imati recepciju i zajednički sanitarni čvor za goste uz recepciju, ako usluge recepcije gostima pruža u nekom od drugih vrsta objekata koji se nalaze u neposrednoj blizini, a kojima posluje isti ugostitelj.*

Slijedom navedenog propisa, a sukladno stavu Općine Lovran da se uvažavaju zahtjevi LRH d.d. u pogledu nove namjene postojećih lokacija, Planom su lokacije vila Atlanta, Elsa i Miramar, Belvedere, Danica, Lauriana, Zagreb i turistički kompleks Splendid utvrđene kao specifične zone ugostiteljsko-turističke namjene (**TA - turistički apartmani**), u kojima se gostima pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama ustrojenim i opremljenim tako da gost može sam pripremati jela. Smatramo da ova kategorija najbolje odgovara stvarnom stanju u prostoru i načinu na koji će navedeni objekti funkcionirati u budućnosti.

Postojeće lokacije, na kojima se nalaze Vile Atlanta, Elsa – Miramar, Belvedere, Danica, Lauriana i Zagreb te kompleks Splendid u potpunosti zadovoljavaju tražene kriterije za turističke apartmane:

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

- u objektima će se pružati usluge smještaja
- smještajne jedinice će biti tako ustrojene i opremljene da gost može sam pripremati jela
- nove građevine neće imati više od prizemlja i dva kata
- u postojećim se objektima zadržava zatečeno stanje visina građevina (katova).
- smještajne jedinice će biti studio apartmani i/ili apartmani
- s obzirom da se radi o postojećim objektima, oni ne moraju (ali mogu) imati recepciju i zajednički sanitarni čvor za goste uz recepciju, jer će se usluge recepcije pružati u drugim objektima u neposrednoj blizini.

Lokacija Vile Marina se Planom zbog neadekvatne turističke lokacije iz ugostiteljsko-turističke namjene T1-4 prenamjenjuje u namjenu višestambenu namjenu - M1-2.

Sve lokacije vila koje ostaju u turističkoj funkciji kao turistički apartmani će dobiti posebnu oznaku **(TA)** i za njih će biti propisana mogućnost adaptacije (sobe će biti adaptirane u apartmane ili studio-apartmane).

**Prenamjena vila u ugostiteljsko-turističke građevine tipa TA (turistički apartmani)**

Sukladno procjeni LRH da sadašnje ugostiteljsko-turističke građevine (Vila Atlanta, Vila Miramar i Elsa, Vila Belvedere, Vila Danica, Vila Lauriana, Vila Zagreb i turistički kompleks Splendid) koje se nalaze prema UPU naselja Lovran u zoni ugostiteljsko-turističke namjene T1 zbog njihove specifičnosti i potreba razvoja treba izdvojiti u zasebnu plansku kategoriju koja omogućava njihovu rekonstrukciju iz objekta hotelskog tipa u objekte sa turističkim apartmanima (TA), izvršene su odgovarajuće izmjene Plana na kartografskim prikazima namjene površina i dugim prikazima, kao i u odredbe za provođenje, na način da se izvrše sljedeće korekcije za pojedine lokacije.

**Vila Atlanta**

Prijedlog rekonstrukcije predviđa formiranje apartmanskih jedinica unutar postojećih gabarita. Pješački prilaz objektu ostaje na postojećoj poziciji. Sa istočne strane objekta dodaje se vanjski bazen sa terasom te parkovno uređenje sa prilazom prema obalnoj promenadi. Kapacitet objekta nakon rekonstrukcije će iznositi oko 12 dvosobnih apartmana.

Planom se za lokaciju Vile Atlanta propisuju sljedeći uvjeti:

- postojeća namjena **T1<sub>21</sub>** prenamjenjuje se u namjenu **TA<sub>2A</sub>** (turistički apartmani)
- zadržavaju dosadašnji urbanističko-tehnički uvjeti:
  - izgrađenost građevne čestice do 30%
  - koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) nadzemno do 1,00
  - postojeća visina do vijenca (v)
  - postojeća visina do sljemena (V)
  - postojeći broj nadzemnih etaža (4 etaže ili P+2+Pt)
  - minimalni postotak zelenila od 30%

**Vile Elsa – Miramar**

Prijedlog rekonstrukcije predlaže spajanje parcela oba objekta u prostornu cjelinu kompleksa. Objedinjavanjem zajedničkih sadržaja, kako rekreativnih tako i servisnih, kompleks u cjelini dobiva na svojoj atraktivnosti. Prijedlog rekonstrukcije uključuje izgradnju dodatnog objekta od tri nadzemne etaže ispod kojeg se nalaze dvije podzemne etaže sa garažama za sve apartmane unutar kompleksa. Planirana je izgradnja vanjskog bazena sa terasom na istočnoj strani parcele te kolni i glavni pješački pristup sa zapadne strane parcele preko gornje prometnice. Rekonstrukcija objekta predviđa formiranje ukupno oko 60 apartmana u rasponu od studio-apartmana do dvosobnih apartmana.

Planom se za lokaciju Vile Elsa - Miramar propisuju sljedeći uvjeti:

- postojeća namjena **T1-7** prenamjenjuje se u namjenu **TA-3** (turistički apartmani)
- zadržavaju dosadašnji urbanističko-tehnički uvjeti:
  - izgrađenost građevne čestice do 35%
  - koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) nadzemno do 1,30
  - postojeća visina do vijenca (v) od 17,0 m
  - postojeća visina do sljemena (V) od 20,0 m
  - postojeći broj nadzemnih etaža:
    - Vila Miramar (5 etaža ili P+3+Pk)
    - Vila Elsa (4 etaže ili P+2+P<sub>1</sub>)
- minimalni postotak zelenila smanjuje se sa 30% na 25%
- za novi objekt propisuje se:
  - visina (v) do vijenca 11,0 m
  - visina do sljemena (V) 13,0 m
  - najviše 3 nadzemne etaže.

**Hotel Bristol i Vila Belvedere**

Prijedlog rekonstrukcije predviđa proširenje zajedničkih sadržaja hotela, formiranje vanjskih prostora hotela prema promenadi, rješavanje parkirališnog prostora hotela te revitalizaciju depandanse Belvedere. Na nivou svih sadržaja hotela rekonstrukcija predviđa korekciju glavne i servisne vertikalne komunikacije (liftovi i stubište) u skladu sa važećim propisima arhitektonskih barijera u prostoru. Smještajne jedinice nisu predmet prijedloga rekonstrukcije budući da je njihova adaptacija u toku. Od zajedničkih sadržaja predviđeno je formiranje Wellness/spa prostora u etaži podruma ispod terase restorana te rekonstrukcija terasa u tom nivou ispred hotela i depandanse.



## SAŽETAK ZA JAVNOST

Na ovoj i na svim ostalim etažama korigirana je pozicija glavnog stubišta i liftova tako da se može ostvariti direktna veza sa smještajnim djelom i zajedničkim sadržajima. Ta komunikacija je povezana i sa prostorom garaže koja je smještena izvan gabarita hotela u zapadnom djelu parcele. Prilaz garaži je sa internom prometnicom unutar parcele. Ukupan kapacitet parkirališta i garaža iznosi 113, dovoljno za kapacitet hotela i depandanse. Rekonstrukcija predviđa i manje promjene u etaži suterena unutar restoranskog djela vezano za pozicioniranje vertikalne komunikacije, te vanjskog prostora terase i prilaza nivou terasa bazena. Na smještajnim etažama mijenja se samo glavna vertikalna komunikacija.

Hotel Bristol i Vila Belvedere bi u konačnosti raspolagali sa oko 113 smještajnih jedinica (102 smještajne jedinice u Hotelu Bristol i 11 apartmana u Vili Belvedere). Da bi se spomenuti zahvati mogli izvršiti, Planom su izvršene sljedeće izmjene (zajedno Hotel Bristol i Vila Belvedere):

- zadržava se postojeća namjena **T1<sub>2J</sub>** (hotel) za Hotel Bristol
- zadržavaju dosadašnji urbanističko-tehnički uvjeti:
  - koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) nadzemno do 1,60
  - postojeća visina do vijenca ( $v$ )
  - postojeća visina do sljemena ( $V$ )
  - postojeći broj nadzemnih etaža (6 etaža ili P+5)
- izgrađenost građevne čestice sa 30% povećava se na 35%
- minimalni postotak zelenila smanjuje se sa 30% na 15%.

Lokacija Vile Belvedere ima oznaku TA (turistički apartmani), što znači da se u tom objektu gostima pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama ustrojenim i opremljenim tako da gost može sam pripremati jela, a građevina se može adaptirati na način da hotelske sobe budu adaptirane u turističke apartmane ili studio-apartmane.

## Vila Danica

Prijedlog rekonstrukcije veže se isključivo na povećanje kvalitete smještajnih jedinica/ apartmana te promjenu njihove orijentacije u većoj mjeri prema obalnoj promenadi s obzirom da je druga strana ugrožena blizinom glavne gradske prometnice. U tu svrhu mijenja se pozicija vertikalne komunikacije unutar objekta, što omogućava širu orijentaciju apartmana na morsku, zaštićenu stranu objekta. Zbog razlike u nivou dviju orijentacija moguće je izvesti i apartmane u prizemlju samog objekta, dok se suterenska etaža predviđa za interne potrebe apartmanskih jedinica u vidu rekreativnih ili društvenih aktivnosti. Ukupan kapacitet objekta će nakon rekonstrukcije iznositi do 8 dvosobnih apartmana. Planom se za lokaciju Vile Danica propisuju sljedeći uvjeti:

- postojeća namjena **T1<sub>2R</sub>** prenamjenjuje se u namjenu **TA<sub>2B</sub>** (turistički apartmani)
- zadržavaju se svi drugi dosadašnji urbanističko-tehnički uvjeti.

## Vila Lauriana

Prijedlog rekonstrukcije predviđa formiranje isključivo apartmanskih jedinica unutar postojećih gabarita uz dogradnju prizemnog objekta za jedan kat. Na prostoru terase predviđa se vanjski bazen sa terasom za potrebe vile. U podrumskim prostorijama objekta predviđene su prostorije tehnike i zajedničkih prostora za rekreativne aktivnosti. Ukupan kapacitet objekta nakon rekonstrukcije će iznositi do 11 dvosobnih apartmana. Planom se za lokaciju Vile Lauriana propisuju sljedeći uvjeti:

- postojeća namjena **T4<sub>1</sub>** prenamjenjuje se u namjenu **TA<sub>3</sub>** (turistički apartmani)
- zadržavaju se svi drugi dosadašnji urbanističko-tehnički uvjeti.

## Vila Zagreb

Prijedlog rekonstrukcije u prvom redu uključuje formiranje parcele u cjelosti sa parkirališnim potrebama, kolnim pristupom i zajedničkim sadržajima a u cilju povećanja atraktivnosti lokacije. Uz to se naravno veže i promjena smještajnih jedinica unutar samog objekta. Kolni pristup parceli predlaže se sa istočne strane parcele i to direktno sa glavne prometnice u istom nivou. Taj prilaz služi isključivo za potrebe parkiranja koje se u ovom slučaju smještavaju u garažu neposredno u nastavku kolnog pristupa. Iznad garaže, u nivou prizemlja nalazi se vanjski bazen i terasa koja je spojena sa internom komunikacijom objekta. Sa istočne strane parcele, ispred objekta formira se vrt, dok je pješački prilaz objektu ostavljen na postojećoj poziciji.

U prizemlju objekta se osim smještajnih jedinica nalaze i servisni prostori za vođenje objekta, dok se na katovima nalaze isključivo smještajne jedinice. Rekonstrukcijom objekta predviđa se promjena pozicije stubišta a u svrhu kvalitetnijeg tlocrtnog rasporeda. Ukupan kapacitet Vile Zagreb iznosio bi oko 15 apartmana. Planom se za lokaciju Vile Zagreb propisuju sljedeći uvjeti:

- postojeća namjena **T1-5** prenamjenjuje se u namjenu **TA-1** (turistički apartmani)
- izgrađenost građevne čestice se povećava se 25% na 35%
- zadržavaju dosadašnji urbanističko-tehnički uvjeti:
  - koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) nadzemno do 1,00
  - postojeća visina do vijenca ( $v$ )
  - postojeća visina do sljemena ( $V$ )
  - postojeći broj nadzemnih etaža (4 etaže ili P+3)
  - minimalni postotak zelenila od 30%.

## Turistički kompleks Splendid

Prijedlog rekonstrukcije predviđa formiranje isključivo apartmanskih jedinica unutar postojećih gabarita. Za ovu namjenu potrebno je osigurati dovoljno parkirališnog prostora za sve jedinice. Prijedlog rekonstrukcije predviđa pomicanje kolnog pristupa na optimalniju lokaciju i to iz sporedne prometnice sa koje je lakše uključivanje u oba smjera na glavnu gradsku prometnicu.



**SAŽETAK ZA JAVNOST**

Kolni prilaz se formira u dva nivoa, jedan za prostor garaže i drugi za prostor otvorenog parkirališta na krovu garaže. Ovaj prilaz u nastavku služi i za prilaz objektima iznad parcele turističkog kompleksa Splendid. Pješački prilaz objektima je sa parkirališta, garaže ili sa javne pješačke površine koja se spušta do gradske prometnice. Premještanje interne prometnice omogućuje i rekonstrukciju objekta A u suterenskim etažama te formiranje vrtova ispred tog objekta i Vile Fani. Ukupni kapacitet turističkog kompleksa Splendid nakon rekonstrukcije iznositi će oko 31 apartmana (u rasponu od dvosobnih apartmana do trosobnih apartmana). Planom se za lokaciju turističkog kompleksa Splendid propisuju sljedeći uvjeti:

- postojeća namjena **T1-6** prenamjenjuje se u namjenu **TA-2** (turistički apartmani)
- zadržavaju dosadašnji urbanističko-tehnički uvjeti:
  - izgrađenost građevne čestice do 40%
  - koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) nadzemno do 1,60
  - postojeća visina do vijenca ( $v$ ) od 14,0 m
  - postojeća visina do sljemena ( $V$ ) od 17,0 m
  - postojeći broj nadzemnih etaža (4 etaže ili P+3)
  - minimalni postotak zelenila od 30%.

**Prenamjena Vile Marina u višestambenu građevinu (M1-2)**

Člankom 19. odredbi za provođenje UPU-a Lovrana je propisano da se **postojeće građevine ugostiteljsko-turističke namjene ne mogu prenamijeniti u građevine stambene namjene**. Uz to je člankom 149. propisano da je za sve građevne i urbanističke intervencije unutar zaštićene zone potrebno ishoditi posebne uvjete zaštite kulturnog dobra i prethodno odobrenje od nadležnog Konzervatorskog odjela (odnosi se i na prenamjenu prostora), sukladno člancima 60. i 62. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN broj 69/99, 151/03, 157/03, 87/09 i 88/10). Treba napomenuti da prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji prenamjena građevina ugostiteljsko-turističke namjene u višestambenu namjenu nije zabranjena. Prema važećem UPU-u naselja Lovran, Vila Marina se nalazi u zoni ugostiteljsko-turističke namjene T1 (hotel). Sukladno procjeni LRH da ova građevina kao hoteli nema mogućnosti da ekonomski isplativo posluje bez promjene namjene iz T1 (hotel) u neku drugu (višestambenu) namjenu, treba bi izvršiti i odgovarajuće izmjene UPU-a naselja Lovran. Izmjene bi se trebale izvršiti na kartografskim prikazima namjene površina i dugim prikazima, kao i kroz odredbe za provođenje, na način da se izvrše sljedeće korekcije trenutno važećih urbanističko-tehničkih uvjeta.

Prijedlog rekonstrukcije Vile Marina vezan je u većoj mjeri na sam objekt te zbog prostornog ograničenja parcele samo djelimično na uređenje vanjskog prostora. Rekonstrukcijom Vile Marina predviđeno je njena prenamjena u stambenu građevinu s oko 12 stanova. Planom se za lokaciju Vile Marina propisuju sljedeći uvjeti:

- postojeća namjena **T1-4** prenamjenjuje se u namjenu **M1-2** (višestambene građevine)
- zadržavaju dosadašnji urbanističko-tehnički uvjeti:
  - izgrađenost građevne čestice do 40%
  - koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) nadzemno do 1,60
  - postojeća visina do vijenca ( $v$ ) od 14,0 m
  - postojeća visina do sljemena ( $V$ ) od 17,0 m
  - postojeći broj nadzemnih etaža (4 etaže ili P+3)
  - minimalni postotak zelenila od 30%.

Prema UPU naselja Lovran višestambene građevine su građevine s više od 4, ali najviše 10 samostalnih uporabnih cjelina (stanova). Kako će broj stanova premašiti broj od 10 stanova, potrebno je izmijeniti i ovu odredbu.

**Osiguranje potrebnog broja parkirališno - garažnih mjesta**

Izmjenama Plana razmotreni su planski kriteriji za određivanje potrebnog broja parkirališnih mjesta za rekonstrukciju ugostiteljsko-turističkih (hotelskih) građevina u obuhvatu Plana, koje zadržavaju svoju (turističku) namjenu. Sadašnje odredbe članka 94. UPU-a naselja Lovran propisuju:

*„Kod rekonstrukcija građevina kojom se povećava broj stanova, smještajnih jedinica ili građevinska (bruto) površina, dovoljan broj parkirališno - garažnih mjesta potrebno je osigurati na vlastitoj građevnoj čestici prema standardu iz stavka 3. ovog članka.“*

Ovu je odredbu najčešće nemoguće primijeniti, jer su prostorne mogućnosti gotovo svih turističkih lokacija prostorno ograničene, a ista je u suprotnosti o odredbi članka 125. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, koji propisuje:

*"(1) Lokacijska dozvola, rješenje o uvjetima građenja i rješenje o izvedenom stanju na dijelu građevinskog područja za koji je prema ovom Zakonu propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja može se izdati samo na temelju tog plana.*

*(2) Lokacijska dozvola, rješenje o uvjetima građenja, rješenje o izvedenom stanju i potvrda izvedenog stanja za zgrade na dijelu građevinskog područja iz stavka 1. ovoga članka, može se izdati samo za građenje na uređenoj građevnoj čestici (pristup s prometne površine, odvodnja otpadnih voda i **propisani broj parkirališnih mjesta**) u skladu s urbanističkim planom uređenja, odnosno detaljnim planom uređenja ili čije je uređenje započeto na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi u skladu s navedenim planom.*

*(3) Stavak 1. i 2. ovoga članka ne odnosi se na izdavanje lokacijske dozvole i rješenja o uvjetima građenja za **građenje zamjenskih građevina i za rekonstrukciju postojećih građevina.**"*

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

Prema ovoj zakonskoj odredbi, za građenje zamjenskih građevina i za rekonstrukciju postojećih građevina hotela nije potrebno osigurati propisani broj parkirališnih mjesta na način kako to propisuje sadašnji članak 94. Odredbi za provođenje UPU-u naselja Lovran. Kako takva situacija ne bi odgovarala prometnim potrebama korisnika ugostiteljsko-turističkih i stambenih sadržaja, ovim je izmjenama Plana razmatrana mogućnost da se unutar povijesne cjeline naselja Lovran kod rekonstrukcije ili prenamjene postojećih ugostiteljsko-turističkih građevina ne propisuje obveza osiguranja garažno-parkirališnih mjesta prema nekom čvrstom kriteriju (broj PGM/krevet ili slično), već da se parkirališta osiguravaju sukladno lokalnim uvjetima mikrolokacije, u što se prema PPUO Lovran, ubrajaju posebnosti mikrolokacije (urbanističko-arhitektonske, klimatske, komunalne, prometne, tipologija i morfologija gradnje i slično) ili na neki drugi način.

Slijedom navedenog, u ovim se izmjenama i dopunama Plana prihvaćaju sljedeći kriteriji za osiguranje potrebnog broja parkirališno-garažnih mjesta pri rekonstrukciji postojećih ugostiteljsko-turističkih građevina:

- za rekonstrukciju postojećih ugostiteljsko-turističkih građevina (uz zadržavanje iste namjene – T1, ili kod promjene namjene iz T1 u TA) prema odredbi članka 125. Zakona o prostornom uređenju i gradnji propisuje se mogućnost da se za rekonstrukciju i/ili dogradnju postojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene potrebni broj parkirališno-garažnih mjesta dimenzionira u postupku izdavanja lokacijske dozvole i rješenja o uvjetima građenja prema lokalnim uvjetima
- za rekonstrukciju postojećih ugostiteljsko-turističkih građevina (T1) u građevine višestambene namjene (M1-2) kriterij za određivanje broja parkirališnih mjesta izmijeni (umanji) na način da bude propisano da je za te potrebe potrebno osigurati najviše 1,0 PM/1 stan ukoliko je to moguće, a ako iz prostornih razloga nije moguće zadovoljiti taj kriterij potrebni broj parkirališno-garažnih mjesta dimenzionira se u postupku izdavanja lokacijske dozvole i rješenja o uvjetima građenja prema lokalnim uvjetima
- treba uvažiti činjenicu da kod rekonstrukcije postojeće ugostiteljsko-turističke građevine – Vila Marina (T1) u građevinu višestambene namjene (M1-2) nije moguće osigurati potreban broj parkirališno-garažnih mjesta na pripadajućoj građevnoj čestici, s obzirom da za to nema prostornih uvjeta (do građevine postoji samo pješčaki pristup)
- treba uvažiti činjenicu da za rekonstrukciju Vile Danice, Vile Lauriane i Vile Belvedere nije moguće osigurati potreban broj parkirališno-garažnih mjesta na pripadajućoj građevnoj čestici, obzirom da za to nema prostornih uvjeta (izgrađenost parcele iznosi 90-100% ili nema kolnog pristupa)
- treba uvažiti činjenicu da za rekonstrukciju Vile Elsa u postojećem gabaritu (bez Vile Miramar) nije moguće osigurati potreban broj parkirališno-garažnih mjesta na pripadajućoj građevnoj čestici, s obzirom da za to nema prostornih uvjeta (velika izgrađenost parcele)
- treba uvažiti posebne uvjete Konzervatorskog odjela u Rijeci, prema kojima kod rekonstrukcije postojeće ugostiteljsko-turističke građevine (Vila Atlanta – TA<sub>2A</sub>) nije moguće osigurati potreban broj parkirališno-garažnih mjesta na pripadajućoj građevnoj čestici, s obzirom da bi se prema konzervatorskom mišljenju time narušio koncept prostorne organizacije vile unutar sadašnje parcele, koja je uređena kao parkovna površina.

**Uređene plaže**

Uredba o postupku dodjele koncesija u pomorskom dobru (NN 23/04 i 102/11), kao propis sa zakonskom snagom, za plaže koristi termin "uređene posebne plaže s mogućnošću ograđivanja". Stoga se u izmjenama i dopunama Plana postojeći termin "uređene plaže" za plaže uz hotele zamjenjuje pojmom "uređene posebne hotelske plaže s mogućnošću ograđivanja".



