



OPĆINA LOVRAN



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

Odranska 2
10 000 Zagreb



PRVE IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA MEDVEJA

PRIJEDLOG PLANA

SAŽETAK ZA JAVNOST

U V O D

Općina Lovran je, u skladu s aktualnom zakonskom regulativom i Prostornim planom uređenja Općine Lovran donijela Urbanistički plan uređenja naselja Medveja (SNPGŽ 31/11). 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 12. travnja 2012. godine donijelo je Odluku o izradi Prvih izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Medveja, koja je objavljena u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije" broj 13/12. Člankom 4. ove Odluke određen je sadržaj i obuhvat Prvih izmjena i dopuna UPU-a naselja Medveja:

- izmjena postojećeg koeficijenta izgrađenosti (k_{ig}) u zoni kampa (oznaka 2a), na način da se koeficijenti izgrađenosti odrede zasebno za pojedine prostorne cjeline kampa, ovisno o njihovoj namjeni;
- implementiranje u Plan (u tekstualni i kartografski dio elaborata) rješenja iz "Studije urbanističko-arhitektonskog razvoja kampa Medveja" koja se odnose na izgradnju novih pratećih sadržaja kampa, interno prometno rješenje, povezivanje s plažom i drugo, s čime je suglasna Općina Lovran;
- implementiranje u Plan (u tekstualni i kartografski dio elaborata) i drugih rješenja ili zahvata, koje Općina Lovran bude zatražila u postupku javne rasprave.

Prve izmjene i dopune Urbanističkog plan uređenja naselja Medveja 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 i 25/12)
- 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 Prvih izmjena i dopuna UPU-a naselja Medveja 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. Nositelj izrade Prvih izmjena i dopuna UPU-a Medveja obavijestio je javnost o izradi Prvih izmjena i dopuna UPU-a Medveja u dnevnom tisku ("Novi list" od 13.05.2012. godine) te na web stranici Općine Lovran.

Po dostavi zahtjeva za izradu Prvih izmjena i dopuna UPU-a naselja Medveja (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) od tijela određenih posebnim propisima, CPA d.o.o. je izradio **Nacrt prijedloga Prvih izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Medveja** i dostavio ga načelniku Općine Lovran, koji je temeljem članka 84. Zakona o prostornom uređenju utvrdio **Prijedlog Prvih izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Medveja** za javnu raspravu.

Javni uvid Prijedloga Prvih izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Medveja 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 Prvih izmjena i dopuna UPU-a naselja Medveja
- 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

Prvim izmjenama i dopunama UPU-a naselja Medveja, sukladno Odluci o izradi Prvih izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Medveja, zadržavaju se Ciljevi prostornog razvoja i uređenja iz Obrazloženja važećeg UPU-a naselja Medveja (SNPGŽ 31/11) te dodaju novi ciljevi, koji se odnose na Prve izmjene i dopune UPU-a naselja Medveja.

Studija urbanističko-arhitektonskog razvoja Kampa Medveja

Izmjena postojećeg koeficijenta izgrađenosti (k_{ig}) u zoni kampa (oznaka 2a)

Odlukom o izradi Prvih izmjena i dopuna UPU-a naselja Medveja kao jedan od ciljeva izrade ovih izmjena navedena je potreba da se koeficijent izgrađenosti za Kamp Medveja odredi zasebno za pojedine prostorne cjeline kampa, ovisno o njihovoj namjeni. Naime, važećim je planom koeficijent izgrađenosti za obuhvat Kampa Medveja (zona 2a) određen sa 0,10 i to za čitavu površinu kampa, bez obzira na namjenu u pojedinoj prostornoj cjelini (zoni). Kako su velike razlike u izgrađenosti između pojedinih zona (od postojeće građevine restorana Medvejica uz ulaz u kamp do zone sporta i rekreacije), procijenjeno je da ovakovo određivanje koeficijenta izgrađenosti nije dovoljno precizno.

Sukladno ovom zahtjevu, a na temelju "Studije urbanističko-arhitektonskog razvoja Kampa Medveja", prostor kampa je podijeljen na 5 manjih zona (2a1, 2a2, 2a3, 2a4 i 2a5) i za svaku od njih je sukladno planiranih zahvatima u prostoru iz navedene Studije određen zasebni najveći koeficijent izgrađenosti. Isto je učinjeno s najvećim koeficijentima iskoristivosti (nadzemno) te s najvećim visinama i najvećim brojem etaža.

Rješenja iz "Studije urbanističko-arhitektonskog razvoja kampa Medveja"

Kao što je već prije navedeno, za potrebe rekonstrukcije Kampa Medveja LIBURNIA RIVIERA HOTELI d.d. je izradila "Studiju urbanističko-arhitektonskog razvoja Kampa Medveja". Prema toj studiji, koja je prezentirana Općini Lovran i postala programski zadatak za izradu Prvih izmjena i dopuna UPU-a naselja Medveja, u planu su značajni zahvati (i ulaganja) u ovaj prostor – povećanje broja smještajnih jedinica (mobil home), novo interno prometno rješenje kampa, povezivanje kampa s plažom i drugo, s čime je suglasna Općina Lovran. Svi su ovi planirani zahvati u prostoru detaljno opisani u točki 3.0. Korištenje i namjena prostora.

Osiguranje potrebnog broja parkirališno - garažnih mjesta

Izmjenama Plana razmotreni su planski kriteriji za određivanje potrebnog broja parkirališnih mjesta za rekonstrukciju i/ili dogradnju postojeći ugostiteljsko-turističkih građevina u obuhvatu Plana, koje zadržavaju svoju (turističku) namjenu.

Odredba članka 125. Zakona o prostornom uređenju i gradnji 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."

Kako takvu situaciju po mogućnosti treba izbjegavati (osim izuzetno), ovim je izmjenama Plana omogućeno da se kod rekonstrukcije ili prenamjene postojećih ugostiteljsko-turističkih građevina ne propisuje obveza osiguranja parkirališnih mjesta prema nekom čvrstom, unaprijed određenom 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 parkirališnih mjesta pri rekonstrukciji postojećih ugostiteljsko-turističkih građevina – Kampa Medveja:

- sukladno članku 125. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, kod rekonstrukcije i/ili dogradnje postojećih ugostiteljsko-turističkih građevina (uz zadržavanje iste namjene ili kod promjene namjene) potrebni broj parkirališno-garažnih mjesta utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijske dozvole i rješenja o uvjetima građenja prema lokalnim uvjetima.

KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA**Koeficijenti izgrađenosti (k_g) u zoni kampa (oznaka 2a)**

Na temelju "Studije urbanističko-arhitektonskog razvoja Kampa Medveja", prostor kampa je podijeljen na 5 manjih zona (2a1, 2a2, 2a3, 2a4 i 2a5) i za svaku od njih je sukladno planiranih zahvatima u prostoru iz navedene Studije određeni zasebno: najmanja površina građevne čestice, najveći koeficijent izgrađenosti (k_g), najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_n), najveće visine i najveći broj etaža.

Najmanja površina građevne čestice:

- za zone kampa (2a1, 2a2, 2a3, 2a4 i 2a5) iznosi 1.000 m²
- za obiteljske hotele iznosi 800 m²
- za manje turističko-ugostiteljske građevine iznosi 500 m²

Najveći koeficijent izgrađenosti (K_g) građevne čestice iznosi:

- zona 1 - najviše 0,25
- zona 2a1 - najviše 0,30
- zona 2a2 - najviše 0,10
- zona 2a3 - najviše 0,30
- zona 2a4 - najviše 0,20
- zona 2a5 - najviše 0,20

Najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (K_n) građevne čestice iznosi:

- zona 2a1 - najviše 0,40
- zona 2a2 - najviše 0,10
- zona 2a3 - najviše 0,30
- zona 2a4 - najviše 0,30
- zona 2a5 - najviše 0,20

SAŽETAK ZA JAVNOST

Najveća visina građevina (v = visina do vijenca) i broj nadzemnih etaža u zoni 2a iznosi:

- zona 2a1 - najviše 10,0 m, P+2
- zona 2a2 - najviše 4,5 m, P
- zona 2a3 - najviše 4,5 m, P
- zona 2a4 - najviše 6,5 m, P+1
- zona 2a5 - najviše 4,5 m, P

Studija urbanističko-arhitektonskog razvoja Kampa Medveja

Kamp je smješten uz plažu Medveja, neposredno uz državnu cestu, koja ga ujedno dijeli od morske obale i plaže. Parcela kampa je izdužene forme u smjeru istok/zapad, a smještena je u dolini između obližnjih brežuljaka sa sjeverne i južne strane. Prilaz kampu je sa istočne strane preko državne ceste, gdje se nalazi recepcija kao i Vila Medvejica koja je sastavni dio kompleksa. Neposredno uz prometnicu nalaze se i parkirališni prostori za potrebe kampa. U južnom djelu parcele kamp je djelimično presječen potokom/bujicom Medveja, koji se spušta do mora i koji je većim djelom godine uglavnom bez toka. Parcele za kampiranje smještene su neposredno uz recepciju i razvijaju se prema centralnom djelu kampa u pravilnom rasporedu sa pristupnim prometnicama. Parcele sa mobilnim kućicama smještene su na sjevernoj strani kampa, neposredno uz recepciju, a u nastavku prema kraju kampa smješteni su čvrsti objekti/bungalovi sa apartmanima i ostalim smještajnim jedinicama. Ostali djelovi kampa ispunjeni su neparceliranim površinama na kojima su kamp mjesta. U centralnom djelu parcela kampa nalazi se i glavni sanitarni čvor, dok se na nekoliko drugih lokacija u kampu nalaze manji sanitarni čvorovi. U sklopu rekonstrukcije Kampa Medveja planiraju se sljedeći zahvati:

- izgradnja pješačkog tunela do plaže ispod državne ceste
- izgradnja bazenskog kompleksa sa pratećim sadržajima (active pool, dječji bazen i pool bar)
- izgradnja površine za animacijsko-zabavne sadržaje (pozornica za održavanje priredbi, pokretni šank ili bar u blizini, mini klubovi za djecu – 3 dobne skupine)
- uređenje sportskih površina i sadržaja (multifunkcionalni teren za mali nogomet, košarku, rukomet i odbojku), teren za odbojku na pijesku, stolni tenis i drugo)
- uređenje nekoliko manjih dječjih igrališta na različitim pozicijama u kampu, te jednog većeg dječjeg igrališta uz bazen.

Sve parcele trebaju imati površinu od min. 100 m² (samo iznimno manje od toga), priključak na struju i vodu, a priključak na odvod samo onaj broj parcela koji zahtjeva kategorizacija 4*. Sve parcele za mobilne kućice trebaju imati površinu od min. 120 m² (ukoliko je parking na parceli) te nešto manju ukoliko je parking izdvojen, kao i priključak na struju, vodu i odvodnju. Sve parcele trebale bi makar djelomično biti u hladu (predvidjeti sadnju drveća gdje ih nema) i moraju imati ogradu od živice. Dimenzioniranje kampa vrši se prema Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata kampova iz skupine "Kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj" (NN 75/08 i 45/09). Također, prilikom utvrđivanja konačnog kapaciteta prema ovom Pravilniku, za kampove koji posluju ljeti dozvoljeno prekoračenje utvrđenog kapaciteta do 20% u odnosu na kapacitet izražen brojem gostiju - kampista i kreveta ako vrsta objekta ima smještajne jedinice u građevinama. Prijedlog rekonstrukcije predviđa:

- novu prostornu organizaciju kampa
- promjenu strukture smještajnih jedinica
- povećanje pratećih sadržaja kampa.

Nova prostorna organizacija Kampa Medveja zasniva se na jasnoj podjeli zona prema tipologiji smještajnih jedinica te formiranje centralnog djela kampa, u kojem su koncentrirani zajednički sadržaji. Takav pristup formira kvalitetniju organizaciju, orijentaciju i funkcionalnost, što u konačnosti pridonosi povećanju kvalitete kampaa.

Promjena strukture smještajnih jedinica najvećim se djelom odnosi na povećanje kapaciteta smještaja u mobilnim kućicama. Prijedlog je da se te jedinice grupiraju i smjeste na sjevernom djelu parcele u formi naselja. Njihov kapacitet ne bi prelazi 30% broja osnovnih smještajnih jedinica, koje u kamp naselju čine 84% ukupnog kapaciteta kampa. Površine parcela mobilnih kuća podijeljene su u tri kategorije: parcele površine do 60 m², parcele standardne površine 80-100 m² te parcele de luxe kategorije površine od 90-120 m². Zajedničke sanitarije za ove parcele smještene su u više manjih sanitarnih blokova sa optimalnim radijusom pristupa. Kapaciteti smještajnih jedinica u čvrstim objektima povećava se isključivo u objektu Vile Medvejica koja bi rekonstrukcijom trebala dobiti kapacitet od 14 apartmana što sa apartmanima i sobama u bungalovima čini ukupan kapacitet od 56 jedinica u čvrstim objektima. Ukupan kapacitet Kampa Medveja bi po rekonstrukciji iznosio 361 jedinicu sa ukupno 1.083 kreveta (3 po jedinici prema Pravilniku o kategorizaciji objekata iz skupine "Kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj").

Povećanje pratećih sadržaja kampa predviđa se izgradnjom vodenog centra, amfiteatra te sportskih terena. Vodeni centar podjeljen je na dio koji je namjenjen djeci nižeg uzrasta uz koji se nalaze dječji klubovi te na dio sa vodenim atrakcijom sa aktivnim pristupom vodenim aktivnostima koji je namjenjen djeci višeg uzrasta i odraslima. Uz ovaj dio nalaze se i gastro/komercijalni sadržaji centra. U neposrednoj blizini nalazi se i amfiteatar za održavanje priredbi i animacije, dok se tereni za sport i rekreaciju nalaze uz potok.

Dimenzioniranje potrebnog broja parkirališnih mjesta Kampa Medveja

Sukladno članku 125. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, planom se propisuje da se kod rekonstrukcije i/ili dogradnje postojećih ugostiteljsko-turističkih građevina (uz zadržavanje iste namjene ili kod promjene namjene) potrebni broj parkirališno-garažnih mjesta utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijske dozvole i rješenja o uvjetima građenja prema lokalnim uvjetima.

