



OPĆINA LOVRAN



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

Odranska 2
10 000 Zagreb



DETALJNI PLAN UREĐENJA NASELJA LOVRANSKA DRAGA

PRIJEDLOG PLANA

SAŽETAK ZA JAVNOST

Zagreb, veljača 2012. godine.

U V O D

Odlukom o izradi Detaljnog plana uređenja naselja Lovranska Draga ("Službene novine" PGŽ broj 09/11) utvrđena je pravna osnova za donošenje ovog Plana, obuhvat, ocjena stanja u obuhvatu Plana, ciljevi i programska polazišta Plana, način pribavljanja stručnih rješenja, vrsta i način pribavljanja geodetskih podloga, popis tijela i osoba određenih posebnim propisima koja izdaju zahtjeve za izradu prostornog plana iz područja svog djelokruga te drugih sudionika koji će sudjelovati u izradi Plana, rokovi za izradu plana te izvori financiranja Plana.

Obuhvat Plana određen je u Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Lovran ("Službene novine" PGŽ broj 38/07 i 37/10, u daljnjem tekstu: PPUO Lovran), članak 179. te kartografskim prikazom istog plana - kartografski prikaz broj 4. Građevinska područja, kao i člankom 19. Odluke o donošenju Prostornog plana Parka prirode Učka ("Narodne novine" 24/06) te kartografskim prikazom istog plana - kartografski prikaz N-5 - Prostor za razvoj naselja. Površina ohuvata DPU-a Lovranska Draga iznosi oko 7,14 ha.

S obzirom na razilaženja između Prostornog plana uređenja Općine Lovran i Prostornog plana parka prirode Učka u odnosu na obuhvat DPU-a naselja Lovranska Draga, sukladno članku 78. Zakona o prostornom uređenju i gradnji kojim je propisano da se granica obuhvata može odrediti uže i šire od granice propisane koja je propisana planom šireg područja (u ovom slučaju PPPP Učka i PPUO Lovran), za granicu obuhvata DPU-a naselja Lovranska Draga odabrana je granica utvrđena prema kartografskom prikazu broj 4. Prostornog plana uređenja Općine Lovran, a koja je uža od one utvrđene Prostornim planom parka prirode Učka.

Odlukom o izradi DPU-a Lovranska Draga određeni su osnovni ciljevi i programska polazišta plana:

- valorizacija naselja i propisivanje posebnih uvjeta zaštite prirodne i kulturne baštine
- novi sadržaji u naselju prvenstveno trebaju biti u funkciji dopune turističke ponude šireg područja (ugostiteljski sadržaji i mali obiteljski pansioni), dopunjeni uslužnim i trgovačkim sadržajima (prodaja autohtonih proizvoda: maruna, domaće rakije medice i slično)
- u planiranom, odnosno neizgrađenom dijelu naselja minimalno 30% površine moraju biti zelene površine, kako bi se maksimalno zaštitila terasasta konfiguracija terena i aktivne poljodjelske površine,
- novu izgradnju planirati uz postojeće prometnice, uz očuvanje koridora, propisanog posebnim propisima
- maksimalna visina planiranih građevina treba biti P+1 (do 7 m), a izuzetno na većim strmim padinama P+2 (do 9 m)
- pred ulazom u naselje potrebno je urediti manje parkiralište, kao zaravnati travnati teren za 2 autobusa i 8-10 automobila
- do donošenja DPU-a za obuhvat plana se primjenjuju odredbe Prostornog plana Parka prirode Učka ("Narodne novine" 24/06)
- za sve građevinske zahvate moraju se ishoditi posebni uvjeti uređenja prostora i prethodna dozvola nadležnih službi za zaštitu prirodne i kulturne baštine.

Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak i 163/04).

u skladu sa člankom 79. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), za potrebe izrade Plana Općina Lovran zatražila je podatke i dokumentaciju od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima:

- MINISTARSTVO KULTURE, Uprava za zaštitu prirode, Runjaninova 2, 10000 ZAGREB
- MINISTARSTVO KULTURE, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, Užarska 12, 51000 RIJEKA
- MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, POLICIJSKA UPRAVA PRIMORSKO - GORANSKA, Sektor upravnih, inspekcijских i poslova civilne zaštite, Žrtava fašizma 3, 51000 RIJEKA
- DRŽAVNA UPRAVA ZA ZAŠTITU I SPAŠAVANJE, Područni ured za zaštitu i spašavanje Rijeka, Đ. Šporera 4, 51000 RIJEKA
- PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA, Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija, Ulica m. Tita 14, 51410 OPATIJA
- Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko – goranske županije, Splitska 12, 51000 RIJEKA
- UPRAVA ZA CESTE PRIMORSKO - GORANSKE ŽUPANIJE, N. Tesle 9, 51000 RIJEKA
- HAKOM - HRVATSKA AGENCIJA ZA POŠTU I ELEKTRONIČKE TELEKOMUNIKACIJE, Jurišićeva 12, 10000 ZAGREB
- HEP - DISTRIBUCIJA d.o.o., DP "Elektroprimorje" Rijeka, V. C. Emina 2, 51000 RIJEKA
- HRVATSKE VODE d.o.o., Vodnogospodarski odjel za područje primorsko-istarskih slivova, Đ. Šporera 3, 51000 RIJEKA
- TURISTIČKA ZAJEDNICA OPĆINE LOVRAN, Šetalište m. Tita 63, 51415 LOVRAN
- KOMUNALAC d.o.o., Stubište Lipovica 2, 51410 OPATIJA
- ENERGO d.o.o. Dolac 14, 51000 RIJEKA
- JU Park prirode Učka, Liganj 42, 51415 LOVRAN.

U zakonskom roku dostavljeni su podaci i dokumentacija od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima:

- HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., ELEKTROPRIMORJE Rijeka, V. C. Emina 2, 51000 RIJEKA
broj: 401200401-8240/11-GG od 05.05.2011.
- MINISTARSTVO KULTURE, Uprava za zaštitu prirode, Runjaninova 2, 10000 ZAGREB
klasa: 612-07/11-49/0349, urbroj: 532-08-03-02/2-11-2 od 09.05.2011.
- MINISTARSTVO KULTURE, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci,
Užarska 12, 51000 RIJEKA
klasa: 612-08/10-10/0510, urbroj: 532-04-14/14-11-04 od 23.05.2011.
- MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, Policijska uprava primorsko – goranska, Sektor upravnih, inspekcijskih i
poslova civilne zaštite, Ulica žrtava fašizma 3, 51000 RIJEKA
broj: 511-09-21/1-166/118-2011. DR od 09.05.2011.
- HAKOM – Hrvatska agencija za poštu i telekomunikacije, Jurišićeva 13, 10000 ZAGREB
klasa: 350-05/11-01/612, urbroj: 376-10/ZO-11-2 (JS) od 04.05.2011.
- DRŽAVNA UPRAVA ZA ZAŠTITU I SPAŠAVANJE, Područni ured za zaštitu i spašavanje Rijeka,
Ružićeva 16, 51000 RIJEKA
klasa: 350-01/11-01/17, urbroj: 543-12-01-11-2 od 03.06.2011.

1. POLAZIŠTA

Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

Obuhvat Plana zauzima veći dio građevinskog područja naselja Lovranska Draga, koje se nalazi čitavom svojom površinom unutar granica Parka prirode Učka. Slijedom toga se pri planiranju prostornog razvoja naselja Lovranska Draga potrebno pridržavati odredbi i planskih usmjerenja spomenutog plana – Prostornog plana parka prirode Učka (PPPP Učka).

Lovranska Draga je slikovito ruralno naselje, do kojeg vodi asfaltirana cesta iz Lovrana - županijska cesta Ž5049. Autobusnom je linijom naselje je povezano s Lovranom. Naselje je uspjelo sačuvati svoju izvornu konfiguraciju - kuće se terasasto pružaju duž padina brijega prateći topografiju terena. Od vrha brijega arhitektura se prorjeđuje osamljenim skupinama kuća, a uokolo se kaskadno rasprostiru vinogradi i aktivne poljodjelske površine. Cijelo mjesto uokviruju padine Učke i napušteni kamenolom. Pejzažna cjelina koju čini samo naselje, te livade i vinogradi okruženi šumama i planinskim grebenima izdvaja se posebnom vrijednošću.

Na prilazu Lovranskoj Dragi nalazi se crkva Sv. Mihovila, zaštitnika mjesta (izvan obuhvata Plana). Poslije crkve slijede mostovi: novi građen rustikom kasne Austro-ugarske i stari vjerojatno s početka XIX. stoljeća, a između njih je velika javna vodosprema. Naselje se odlikuje vrijednom autohtonom arhitekturom. Sastavljeno je od manjih i većih grupacija zbijenih kuća, čestih zajedničkih dvorišta ili pak nekoliko spojenih kuća i štala u nizu s dvorovima i sličnim gospodarskim objektima. Gotovo svaka kuća ima svoju šternu za vodu. Novija izgradnja koncentrirana je uz donji rub prilazne ceste u predjelu zvanom Na Vase i može se ustvrditi da je ipak zadržala temeljnu logiku organizacije prostora. Osim građevina stambene namjene u naselju se nalazi bočalište i bočarski klub "Lovranska Draga", te jedna konoba istog naziva koja je tijekom zimskih mjeseci zatvorena.

U naselju je evidentiran najstariji tip kuće, koji je poznat i cijeloj istočnoj padini Učke - jednodvokapna kamena kuća, rjeđe dvodvokapna, nekada s pregradom od pletera, s jednim ulaznim otvorom, jednim prozorom, s podom od nabijene zemlje, s dvostrešnim krovom pokrivenim slamom – slamna kuća, na koju se često prislanjao dvor i sam gotovo iste konstrukcije i građe. Razvijeniji oblik kuće je i dalje pačetvorinastog tlocrta, podijeljene unutrašnjosti na kuhinju i sobu (kamaru) i dalje na tri dijela sa kuhinjom u sredini, a sa strane jedna mala kamara i jedna mala kamara.

Najrazvijenija kuća koja se zadržala do danas je trodjelna horizontalna i trodjelna vertikalna podjela, s dogradnjom kuhinje koja često ima nastavak polukružnog ili četvrtastog prostora za ognjište – tornicu. Neke su tornice sakrivene, nevidljive prema van, uklopljene u pačetvorinasti tlocrt kuće. Svaka kuća ima svoju šternu za vodu. Danas u Lovranskoj Dragi ima oko četrdeset stambenih objekata koji su pretežno bez stalnih stanovnika.

Lovranska Draga ima dobre preduvjete za nadopunu turističke ponude Lovrana. Naselje već ima uređeno bočalište i ugostiteljski objekt "Lovranska konoba", te se uz ponudu domaćih proizvoda (maruna, domaće rakije medice, sušene ribe...) i usluge smještaja može pridonijeti boljitku lokalnog stanovništva. Uređenjem napuštenog objekta na Križevici kao ulaznog punkta u naselje i park mogla bi se poboljšati turističko-ugostiteljska ponuda. Objekt ima izvrsnu poziciju, jer se s tog mjesta pruža lijepa vizura prema moru i prema naselju.

Obveze iz planova šireg područja

Detaljni plan uređenja naselja Lovranska Draga nalazi se u obuhvatu Prostornog plana parka prirode Učka (NN 24/06). Prilikom njegove izrade treba uvažiti smjernice i obvezujuće planske pokazatelje iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja – Prostornog plana parka prirode Učka i Prostornog plana uređenja Općine Lovran, a prema hijerarhiji prostorno planskih dokumenata.

Prostorni plan parka prirode Učka

Člankom 6. Odredbi za provođenje naselje Lovranska Draga (N5) je uvršteno u veća naselja s planiranim značajnijim razvojem i proširenjem postojećeg naselja.

Člankom 19. su za naselje Lovranska Draga određeni sljedeći uvjeti:

1. omogućeno je proširenje građevinskog područja naselja Lovranska Draga, koje posjeduje određene potencijale za daljnji razvoj
2. propisuje se izrada DPU-a u obuhvatu određenom na grafičkim prikazom br. N-5 "Prostor za razvoj naselja", na katastarskoj podlozi u mjerilu 1:1.000 ili 1:2.000, za dijelove naselja Lovranska Draga
3. u okviru DPU-a potrebno je dodatno valorizirati naselje i propisati posebne uvjete zaštite prirodne i kulturne baštine
4. novi sadržaji u naselju prvenstveno trebaju biti u funkciji dopune turističke ponude šireg područja (ugostiteljski sadržaji i mali obiteljski pansioni), dopunjeni uslužnim i trgovačkim sadržajima (prodaja autohtonih proizvoda: maruna, domaće rakije medice i sl.)
5. u planiranom, odnosno neizgrađenom dijelu naselja minimalno 30% površine moraju biti zelene površine, kako bi se maksimalno zaštitila terasasta konfiguracija terena i aktivne poljodjelske površine,
6. novu izgradnju planirati uz postojeće prometnice, uz očuvanje koridora, propisanog posebnim propisima
7. maksimalna visina planiranih građevina treba biti P+1 (do 7 m), a izuzetno na većim strmim padinama P+2 (do 9 m)
8. do donošenja DPU-a mogu se obavljati rekonstrukcije, dogradnje i prenamjene postojećih građevina, a za sve građevinske zahvate moraju se ishoditi posebni uvjeti uređenja prostora i prethodna dozvola od nadležnih službi za zaštitu prirodne i kulturne baštine
9. pred ulazom u naselje potrebno je urediti manje parkiralište, kao zaravnati travnati teren za 2 autobusa i 8-10 automobila.

Člankom 27. stavak (5) je propisano da su u naselju s vrijednom ruralnom arhitekturom Lovranska Draga sve građevne aktivnosti u smislu rekonstrukcija moguće na temelju odredbi ovoga Plana i posebnih uvjeta Ministarstva nadležnog za poslove zaštite prirode i kulturnih dobara.

Člankom 74. propisana je obveza izrade i donošenja detaljnog plana uređenja za veće dijelove neizgrađenog građevinskog područja naselja Lovranska Draga.

Prostorni plan uređenja Općine Lovran

Prostornim planom uređenja Općine Lovran (SNPGŽ 38/07 i 37/10) za područje naselja Lovranska Draga utvrđeno je građevinsko područje naselja Lovranska Draga – NA3, za koje je propisano da se primjenjuju odredbe Prostornog plana Parka prirode Učka (NN 24/06),

Člankom 21. Odredbi je propisano da je izgradnja obiteljskih kuća temeljem odredbi PPUOL moguća unutar građevinskog područja svih naselja na području Općine Lovran, ali ne i naselja Lovranska Draga, za koje se primjenjuju odredbe Prostornog plana Parka prirode Učka.

Člankom 24. Odredbi je propisano da se stambene građevine na području Općine Lovran mogu se graditi unutar svih građevinskih područja naselja Lovran izuzev naselja Lovranska Draga (NA3).

Člankom 71a. Odredbi je propisano da za područja određena za posrednu provedbu temeljem detaljnog plana uređenja (DPU Lovranska Draga) neposredna provedba nije dozvoljena.

Člankom 130. Odredbi je planiran udaljeni pretplatnički stupanj (multiplekser) UPM Lovranska Draga.

Člankom 132. Odredbi je propisano da će vodoopskrba naselja visoke zone Lovran i dijelova naselja Lovranska Draga biti riješena izgradnjom vodospreme Tuliševica (475 m.n.m., V= 500 m³) te gradnjom transportnog cjevovoda iz smjera buduće vodospreme Antići.

Člankom 134. Odredbi je planirana odvodnja sanitarnih otpadnih voda naselja Lovranska Draga putem izgradnje samostalnog kanalizacijskih sustava, po prethodno izrađenoj studiji, a moguća je i izgradnja biljnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Člankom 145. Odredbi je evidentirana arheološka zona Lovranska Draga. Svi zahvati u ovoj zoni uvjetovani su prethodnim istraživanjima (rekognosciranje, sondiranje). Planirana intervencija u prostoru mora biti usuglašena s rezultatima istraživanja prije izrade dokumentacije i početka izvođenja bilo kakvih terenskih radova. Rezultati istraživanja trebaju biti adekvatno interpretirani.

Člankom 147. Odredbi je evidentirana seoska cjelina Lovranska Draga. Za seosku cjelinu Lovranska Draga, obvezna je izrada detaljnog plana uređenja, koji se izrađuje na temelju konzervatorske podloge ili sustava mjera zaštite. Predlaže se sustav zaštite A (očuvanje postojećih građevina, uz zabranu nadogradnje), te moguće interpolacije uz najviše dvije nadzemne etaže - P+1 (visina do 7,0 m) a samo izuzetno na strmim padinama 3 etaže – P+2 (visina do 9,0 m). Za izgradnju građevina unutar građevinskog područja naselja Lovranska Draga (NA3) - evidentirane povijesne cjeline, potrebno je ishoditi konzervatorsko mišljenje i smjernice od nadležnog Konzervatorskog odjela.

Člankom 150. Odredbi evidentirana je sakralna građevina – crkva sv. Mihovila (Lovranska Draga). Crkvu sv. Mihovila valja dodatno dokumentirati te provesti upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske

Člankom 179. Odredbi propisana je obveza izrade Detaljnog plana uređenja naselja Lovranska Draga (NA3).

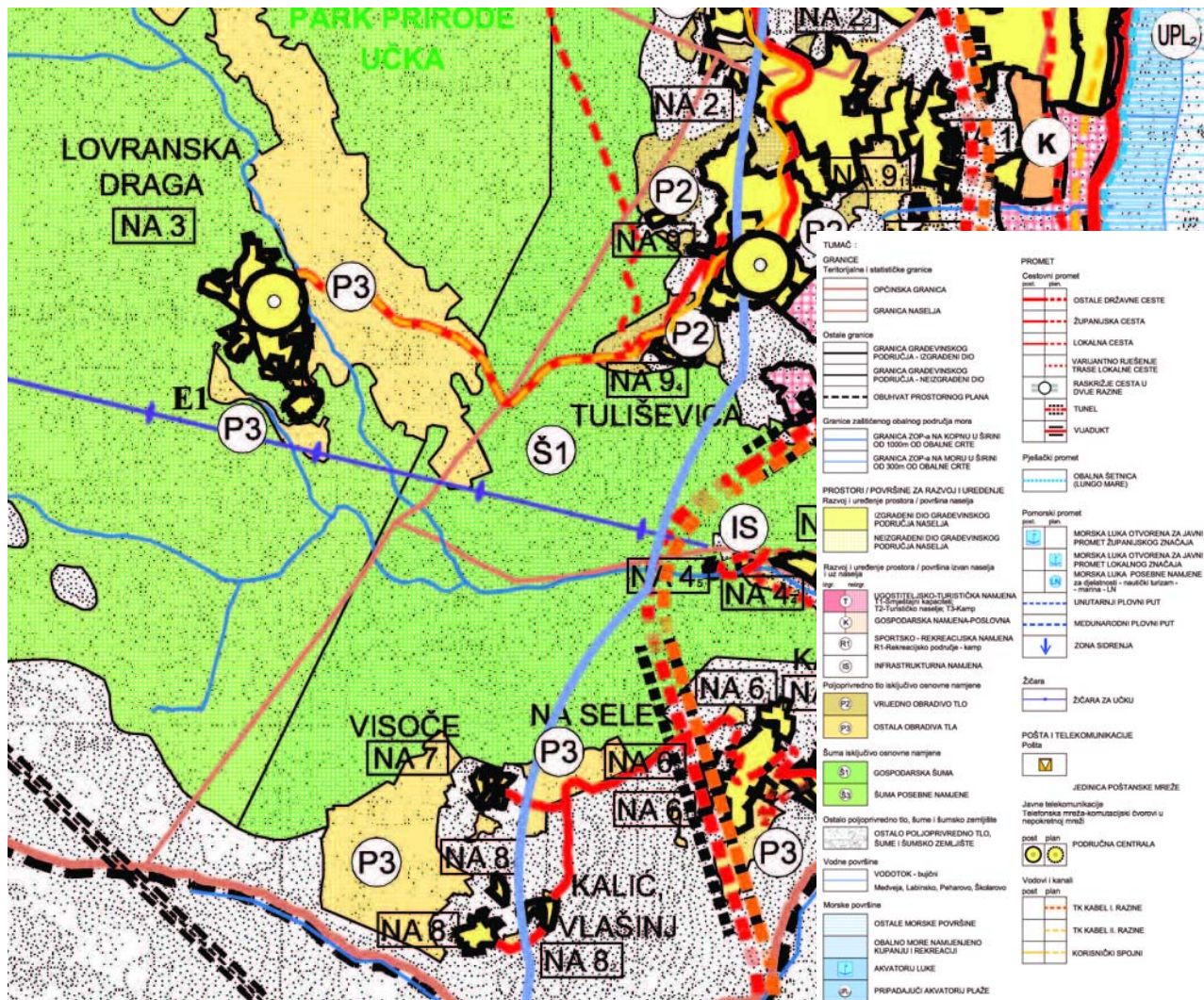
Obveza izrade DPU-a naselja Lovranska Draga propisana je propisana je i člankom 19. Odluke o donošenju PPPO Učka.

Za izradu DPU-a Lovranska Draga određene su sljedeće smjernice:

- u okviru DPU-a potrebno je dodatno valorizirati naselje i propisati posebne uvjete zaštite prirodne i kulturne baštine
- novi sadržaji u naselju prvenstveno trebaju biti u funkciji dopune turističke ponude šireg područja (ugostiteljski sadržaji i mali obiteljski pansioni), dopunjeni uslužnim i trgovačkim sadržajima (prodaja autohtonih proizvoda: maruna, domaće rakije medice i sl.)
- u planiranom, odnosno neizgrađenom dijelu naselja minimalno 30% površine moraju biti zelene površine, kako bi se maksimalno zaštitila terasasta konfiguracija terena i aktivne poljodjelske površine

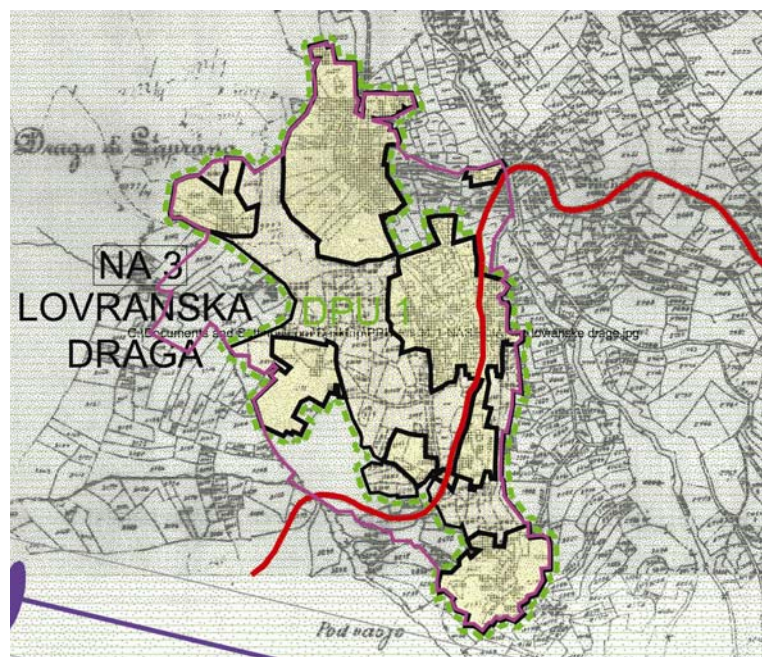
- novu izgradnju planirati uz postojeće prometnice, uz očuvanje koridora, propisanog posebnim propisima
- maksimalna visina planiranih građevina treba biti P+ 1 (do 7 m), a izuzetno na većim strmim padinama P+2 (do 9 m)
- do donošenja DPU-a mogu se obavljati rekonstrukcije, dogradnje i prenamjene postojećih građevina, a za sve građevinske zahvate moraju se ishoditi posebni uvjeti uređenja prostora i prethodna dozvola od nadležnih službi za zaštitu prirodne i kulturne baštine
- pred ulazom u naselje potrebno je urediti manje parkiralište, kao zaravnati travnati teren za 2 autobusa i 8 -10 automobila.

Člankom 186. Odredbi je propisano da se do donošenja DPU-a naselja Lovranska Draga (DPU1) primjenjuju odredbe Prostornog plana Parka prirode Učka (NN 24/06.).



PPUO Lovran – 1. Korištenje i namjena površina

S obzirom na razilaženja između Prostornog plana uređenja Općine Lovran i Prostornog plana parka prirode Učka u odnosu na obuhvat DPU-a naselja Lovranska Draga, sukladno članku 78. Zakona o prostornom uređenju i gradnji kojim je propisano da se granica obuhvata može odrediti uže i šire od granice propisane koja je propisana planom šireg područja (u ovom slučaju PPPP Učka i PPUO Lovran), za granicu obuhvata DPU-a naselja Lovranska Draga odabrana je granica utvrđena prema kartografskom prikazu broj 4. Prostornog plana uređenja Općine Lovran, a koja je uža od one utvrđene Prostornim planom parka prirode Učka.



PPUO Lovran – 4. Građevinska područja



Obuhvat plana na ortofotu

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Koncepcija urbanističkog rješenja

Na temelju inventarizacije prostora i druge prikupljenje dokumentacije izrađena je koncepcija urbanističkog rješenja naselja, koja ima sljedeće osnovne postavke:

- konzervatorskom podlogom izrađenom za potrebe Plana utvrđene su zone – neizgrađeni prostori, koje zbog svoje vrijednosti i dalje trebaju ostati neizgrađene, a što će DPU-om biti propisano (nasadi maruna, terasasto poljoprivredno zemljište i pojasevi zelenila: Lamidi, Na dulce, Na vase)
- u obuhvatu Plana je veliki broj nenastanjenih objekata te s obzirom na demografsku situaciju nije nužno bitno povećanje površina za izgradnju (novih građevinskih parcela) u odnosu na postojeću izgrađenost
- prometni sustav je nužno ograničen te neće biti moguća njegova bitna promjena prema suverenenim prometnim standardima
- s obzirom na veličinu naselja, nije potrebno formiranje građevnih čestica za javne društvene sadržaje, dok se svi drugi sadržaji (zanatski, ugostiteljski, trgovački i slični) mogu organizirati u već izvedenim (ili rekonstruiranim) stambenim zgradama
- planom treba revitalizirati brojne pješačke staze (dijelom već izvan funkcije) koje služe povezivanju pojedinih cjelina
- sve postojeće (zatečene) građevine mogu se rekonstruirati u svojim postojećim gabaritima, a za građevine koje imaju mogućnost u odnosu na veličinu parcele treba omogućiti dogradnju (kako tlocrtno tako i visinski).

Detaljna namjena površina

Stambena namjena (S)

Najveći dio obuhvata Plana zauzimaju zone stambene namjene (planska oznaka S) – nešto više o 3,2 hektara ili 46% obuhvata Plana. Od toga izgrađeni dio iznosi oko 3 hektara ili 42%, a neizgrađeni dio svega oko 0,24 hektara ili oko 3,5%. Iz ovog je vidljivo da je oko 92% prostora namijenjenog stambenoj namjeni već zauzeto različitim stambenim građevinama (građevine u funkciji, građevine u kojim se povremeno stanuje, napuštene građevine, gospodarske i pomoćne građevine i ruševine). Iz ovih je podataka razvidno također da se najveći zahvati zapravo očekuju u rekonstrukciji i adaptaciji postojećih stambenih građevina, zatim interpolaciji novih (zamjenskih) građevina u već izgrađenu građevinsku strukturu, a samo manji dio zahvata će se odnositi na izgradnju novih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća s poslovnim prostorom na novim građevinskim parcelama, koje će biti formirane prema ovom Planu.

Pod građevinama koje se mogu graditi u zonama stambene namjene (planska oznaka S) podrazumijevaju se samostojeće ili dvojne građevine mješovite namjene (obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom). Građevine stambene namjene moraju većim dijelom svoje površine i većim dijelom funkcionalnih jedinica biti namijenjene stanovanju, dok u manjem dijelu mogu imati sadržaje drugih namjena (poslovne, ugostiteljske i slično). Pod građevinama stambene namjene podrazumijevaju se stambene građevine koje su namijenjene stalnom stanovanju, kao i one namijenjene povremenom stanovanju.

Na građevnim česticama uz postojeće stambene građevine mogu se graditi i rekonstruirati gospodarske i pomoćne građevine koje s tim građevinama čine gospodarsku, odnosno stambenu cjelinu. Neposredni pristup građevne čestice na javnu prometnu površinu mora se osigurati prometnicom širine najmanje 3,0 m, pješačkim prolazom ili stubištem širine najmanje 1,5 m.

Arhitektonsko oblikovanje novih građevina, kao i rekonstruiranih, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje postojećih građevina u naselju te primjereni tradicijskoj gradnji. Pri tome odnos dužine pročelja prema visini pročelja mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja. Iznimke su moguće samo za rekonstrukciju postojećih objekata. Otvori na građevinama moraju poštivati pravila proporcije karakteristične za okolnu arhitekturu naselja. Krovništa moraju biti kosa, izvedena kao dvostrešna, raščlanjena na više krovnih ploha ovisno o tlocrtu građevine, s nagibom krovnih ploha između 17° i 22°. Pokrov mora biti mediteranski crijep ili kupa kanalice, crvene boje, ali i drugi materijali upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi naselja (tradicijske kamene ploče, šindra, slama). Na kosom terenu sljeme krova mora, u pravilu, biti paralelno sa slojnicama zemljišta.

U uređenju dvorišta i seoskih vrtova treba preferirati stare tradicije i prirodno tlo, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike okolnog krajobraza:

- kombiniranjem korisne površine i ukrasnog vrta
- ograđivanje podizanjem kamenih suhozida, pomoću drvenih ograda bez zidnih postolja ili pomoću orezanih živica, odnosno ovisno o lokalnim prilikama
- pošljunčanim putovima
- primjenom očuvanih starih sadnica, domaćih grmnih nasada i starih sorti voća
- izbjegavanjem betoniranja ili asfaltiranja dvorišta.

Znatnija preoblikovanja terena i gradnja podzida viših od 1,50 m nije dozvoljena.

Oblik i veličina nove građevne čestice određuje se prema postojećem obliku katastarske čestice, diobom katastarske čestice ili spajanjem više katastarskih čestica, a mora omogućiti smještaj građevine i udaljenosti građevina do granica čestice.

Izgradnja novih stambenih građevina

Izgradnja novih stambenih građevina mješovite namjene (obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom) dozvoljena je prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice je 400 m²
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,3
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,6
- ukupna površina pod objektima na izgrađenoj građevnoj čestici ne smije biti manja od 60 m², niti veća od 150 m²
- prevladavajuća visina građevina treba biti u dvije etaže, odnosno maksimalno 7,0 m mjereno od kote konačno zaravnog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca
- iznimno, na strmim padinama nagiba većeg od 30% visina građevina može biti u tri etaže, odnosno maksimalno 9,0 m mjereno od kote konačno zaravnog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca
- građevine moraju biti udaljene minimalno 4,0 m od granice građevne čestice
- najmanje 30% građevne čestice mora biti prirodni teren
- u izboru tipologije predviđaju se isključivo slobodnostojeće obiteljske kuće s najviše dvije (2) stambene jedinice.

Rekonstrukcija postojećih stambenih građevina

Rekonstrukcija postojećih stambenih građevina mješovite namjene (obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom) dozvoljena je prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina građevinske čestice identičana je postojećoj površini građevne čestice
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,3
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,6
- ukupna površina pod objektima na izgrađenoj građevnoj čestici ne smije biti manja od 60 m², niti veća od 150 m²
- visina građevina treba biti u dvije etaže, odnosno maksimalno 7,0 m mjereno od kote konačno zaravnog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca
- iznimno, na strmim padinama nagiba većeg od 30% visina građevina može biti u tri etaže, odnosno maksimalno 9,0 m mjereno od kote konačno zaravnog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca
- građevine moraju biti udaljene minimalno 4,0 m od granice građevne čestice
- najmanje 30% građevne čestice mora biti prirodni teren
- u izboru tipologije predviđaju se isključivo slobodnostojeće obiteljske kuće s najviše dvije (2) stambene jedinice
- ako je postojeći koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) i koeficijent iskorištenosti (k_{is}) veći od dopuštenog, rekonstrukcijom se ne smije povećavati
- ako je ukupna površina pod objektima na izgrađenoj građevnoj čestici veća od 150 m², rekonstrukcijom se ne smije povećavati
- ako građevina ima veći broj etaža ili veću visinu od propisane, rekonstrukcijom se ne smije povećavati
- ako je postojeća građevina izgrađena na udaljenosti od međe manjoj od propisane, ista se može zadržati
- ako prirodni teren iznosi manje od 30% građevne čestice, isti se ne smije smanjivati.

Na građevnim česticama u zoni stambene namjene (S), uz građevine osnovne namjene (obiteljske kuće i obiteljske kuće s poslovnim prostorom) dozvoljena je izgradnja ili rekonstrukcija građevina sljedećih namjena:

- proizvodna namjena (pretežito zanatska)
- poslovna namjena (pretežito uslužna i trgovačka)
- ugostiteljska namjena
- poljoprivredna gospodarska namjena
- pomoćne i manje gospodarske građevine.

Kada se ove građevine grade na istoj građevnoj čestici sa obiteljskom kućom, njihova tlocrtna površina (površina pod građevinom) i građevinska (bruto) površina uračunavaju se u dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ($k_{ig}=0,3$) i koeficijent iskorištenosti ($k_{is}=0,6$) građevne čestice stambene namjene. Pri tome najveći broj etaža i visina ovih građevina iznosi:

- | | |
|--|---|
| - proizvodna namjena (pretežito zanatska) | - 2 etaže, v=7,0 m |
| - poslovna namjena (pretežito uslužna i trgovačka) | - 2 etaže, v=7,0 m |
| - ugostiteljska namjena | - 2 etaže, v=7,0 m ili 3 etaže, v=9,0 m |
| - poljoprivredna gospodarska namjena | - 1 etaža, v=4,0 m ili 2 etaže, v=6,0 m |
| - pomoćne i manje gospodarske građevine | - 1 etaža, v=3,0 m ili 2 etaže, v=6,0 m |

Minimalne udaljenosti ovih građevina od granica građevnih čestica iznose:

- | | |
|--|------------------------------------|
| - proizvodna namjena (pretežito zanatska) | - 4,0 m |
| - poslovna namjena (pretežito uslužna i trgovačka) | - 4,0 m |
| - ugostiteljska namjena | - 5,0 m |
| - poljoprivredna gospodarska namjena | |
| - staklenici i plastenici | - 3,0 m |
| - ostale građevine | - 6,0 m |
| - pomoćne i manje gospodarske građevine | - na međi (bez otvora na pročelju) |

Ostale građevine koje se mogu graditi ili rekonstruirati na zasebnim građevnim česticama u zoni stambene namjene (S)

Na zasebnim građevnim česticama u zoni stambene namjene (S) mogu graditi ili rekonstruirati građevine sljedećih namjena:

- proizvodna namjena (pretežito zanatska)
- poslovna namjena (pretežito uslužna i trgovačka)
- ugostiteljska namjena
- poljoprivredna gospodarska namjena
- pomoćne i manje gospodarske građevine.

Građevine proizvodne namjene (pretežito zanatske) i poslovne namjene (pretežito uslužne i trgovačke)

Građevine proizvodne namjene (pretežito zanatske) i poslovne namjene (pretežito uslužne i trgovačke) mogu se graditi u postojećim, izgrađenim dijelovima naselja u zonama stambene namjene (S) prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice je 300 m²
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,5
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 1,0
- maksimalna visina građevine treba biti u dvije etaže, odnosno 7,0 m mjereno od kote konačno zaravnog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca
- minimalne udaljenosti građevine poslovne namjene od granice parcele i od prometnice određuju se na isti način kao i za stambene građevine
- najmanje 30% građevne čestice mora biti prirodni teren
- arhitektonsko oblikovanje treba biti primjereno namjeni
- građevine moraju se prilagoditi okruženju, naselju u cjelini i tipologiji krajolika
- građevine se veličinom i oblikovanjem moraju prilagoditi okolnim građevinama i skladno uklopiti u ambijent naselja
- visina građevina mjeri se na njezinom uličnom pročelju, od najniže kote tla do gornjeg ruba vijenca.
- unutar građevine može se urediti stambeni prostor (1 stan).

Građevine ugostiteljske namjene

Građevina ugostiteljske namjene (manji turističko-ugostiteljski pansioni, restorani, caffeji, konobe i slično) mogu se graditi u postojećim, izgrađenim dijelovima naselja u zonama stambene namjene (S) prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice je 500 m²
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,5
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,8
- visina građevina treba biti u dvije etaže, odnosno maksimalno 7,0 m mjereno od kote konačno zaravnog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca
- iznimno, na strmim padinama nagiba većeg od 30% visina građevina može biti u tri etaže, odnosno maksimalno 9,0 m mjereno od kote konačno zaravnog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m
- najmanje 50% građevne čestice mora biti prirodni teren
- unutar građevine može se urediti stambeni prostor (1 stan).

U sklopu građevne čestice ugostiteljske ili turističke namjene mogu se predvidjeti manji sportski tereni, terase i sl., čija površina ne ulazi u izgrađenost građevne čestice. Uz građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi pomoćne i gospodarske građevine koje s tim objektima čine gospodarsku cjelinu. Pomoćne građevine mogu se graditi i na granici građevne čestice, uz uvjet da se na pročelju koje se nalazi na manjoj udaljenosti od 3,0 m od granice čestice ne dopušta izgradnja otvora.

Prilikom rekonstrukcije postojećih građevina drugih namjena u građevine ugostiteljsko-turističke namjene koje ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Planom rekonstrukcija se dozvoljava u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima.

Građevine poljoprivredne gospodarske namjene

Poljoprivredne gospodarske građevine su staklenici ili plastenici, razne staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci, pčelinjaci i ostale vrste koje su kompatibilne ruralnom naselju, a mogu se smještati unutar građevinske čestice stambene građevine. Pri tome namjena ovih građevina ne smije narušavati uvjete života i stanovanja unutar građevinskog područja naselja, odnosno korištenja susjednih građevinskih čestica.

Poljoprivredne gospodarske građevine mogu se graditi u postojećim, izgrađenim dijelovima naselja u zonama stambene namjene (S) prema sljedećim uvjetima:

- oblik i veličina parcele moraju obuhvatiti sve sadržaje tehnološkog procesa,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi:
 - staklenici i plastenici 0,6
 - ostale građevine 0,4
- visina građevina treba biti u jednoj etaži, odnosno maksimalno 4,0 m mjereno od kote konačno zaravnog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca
- iznimno, na strmim padinama nagiba većeg od 30% visina građevina može biti u dvije etaže, odnosno maksimalno 6,0 m mjereno od kote konačno zaravnog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje:
 - staklenici i plastenici 3,0 m
 - ostale građevine 6,0 m.
- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s namjenom i tehnološkim procesom.

Pomoćne i manje gospodarske građevine

Pomoćnim građevinama smatraju se garaže, drvarnice, spremište, ljetne kuhinje i slično, koje funkcionalno služe građevinama osnovne (stambene) namjene. Manje gospodarske građevine su spremišta poljoprivrednih proizvoda i alata, staje, kokošinji i sl., koje funkcionalno služe građevinama osnovne (stambene) namjene. Pomoćne i manje gospodarske građevine u zonama stambene namjene (S) grade se prema sljedećim uvjetima:

- visina građevina treba biti u jednoj etaži, odnosno maksimalno 3,0 m mjereno od kote konačno zaravnog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca
- mogu se graditi do međe građevne čestice, pod uvjetom da na toj strani nemaju otvore
- iznimno se zbog topografije terena ili prilaza parceli može dopustiti izgradnja druge etaže na pomoćnoj ili manjoj gospodarskoj građevini, kada je na tu drugu (gornju) etažu moguć neposredan pristup.

Ugostiteljsko – turistička namjena (T)

Planom se zadržava lokacija ugostiteljsko-turističke namjene / planska oznaka T (restoran "Lovranska Draga") u postojećim gabaritima.

Unutar parcele ugostiteljsko-turističke namjene (T) dozvoljena je rekonstrukcija postojeće građevine u postojećim gabaritima, odnosno izgradnja nove građevine sukladno ovim uvjetima:

- minimalna veličina građevne čestice je postojeća parcela
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,5
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,8
- prevladavajuća visina građevina treba biti u dvije etaže, odnosno maksimalno 7,0 m mjereno od kote konačno zaravnog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca
- iznimno, na strmim padinama nagiba većeg od 30% visina građevina može biti u tri etaže, odnosno maksimalno 9,0 m mjereno od kote konačno zaravnog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m
- najmanje 50% građevne čestice mora biti prirodni teren
- unutar građevine može se urediti stambeni prostor (1 stan).

Ukoliko postojeća građevina u nekim elementima odstupa od propisanih uvjeta (manja površina građevne čestice ili veći k_{ig} , k_{is} , visina i broj etaža, manja udaljenost od međe i drugo), građevina se može rekonstruirati samo u postojećim gabaritima, bez njihovog povećanja.

U sklopu građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mogu se predvidjeti manji sportski tereni, terase i sl., čija površina ne ulazi u izgrađenost građevne čestice.

Uz građevinu ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi pomoćne građevine koje s osnovnom građevinom čine gospodarsku cjelinu. Pomoćne građevine mogu se graditi i na granici građevne čestice, uz uvjet da se na pročelju koje se nalazi na manjoj udaljenosti od 3,0 m od granice čestice ne dopušta izgradnja otvora.

Sportsko – rekreacijska namjena (R)

Planom se zadržava postojeća zona sportsko – rekreacijske namjene (R) / boćalište u Lovranskoj Dragi.

Zaštitne zelene površine

Zaštitne zelene površine (Z) u obuhvatu Plana su površine na kojima nije dozvoljena nikakva izgradnja (osim prometnih površina i infrastrukturnih građevina).

Unutar ove namjene nalaze se površine koje su prema "Konzervatorskoj podlozi naselja Lovranska Draga" određene kao neizgrađene površine pod zaštitom (nasadi maruna, terasirano poljoprivredno zemljište i zeleni pojasevi – Lamidi, Na dolce i Na Vase).

Infrastrukturni sustavi (IS)

Infrastrukturne površine na području obuhvata Plana su:

- kolne površine (IS1)
- kolno - pješačke površine (IS2)
- pješačke površine (IS3)
- parkiralište (IS4).

Kolne površine (IS1)

Kolne površine su namijenjene odvijanju automobilskog prometa (osobni automobili, gospodarska vozila i autobusi), a moraju osigurati i mogućnost prolaza interventnih vozila (vatrogasci, hitna pomoć, policija i drugi).

Kolno - pješačke površine (IS2)

Kolno-pješačke površine služe prvenstveno za odvijanje pješačkog prometa, ali je njima (uz određena ograničenja) moguće i odvijanje automobilskog prometa.

Pješačke površine (IS3)

Pješačke površine namijenjene su kretanju pješaka, a sastoje se od pješačkih staza i javnih stubišta. Zbog karakteristika terena ova kategorija prometnih površina je najzastupljenija u obuhvatu Plana.

Parkiralište (IS4)

U obuhvatu Plana predviđena je lokacija javnog parkirališta (postojeće parkiralište u južnom dijelu obuhvata Plana) za potrebe osobnih automobila.

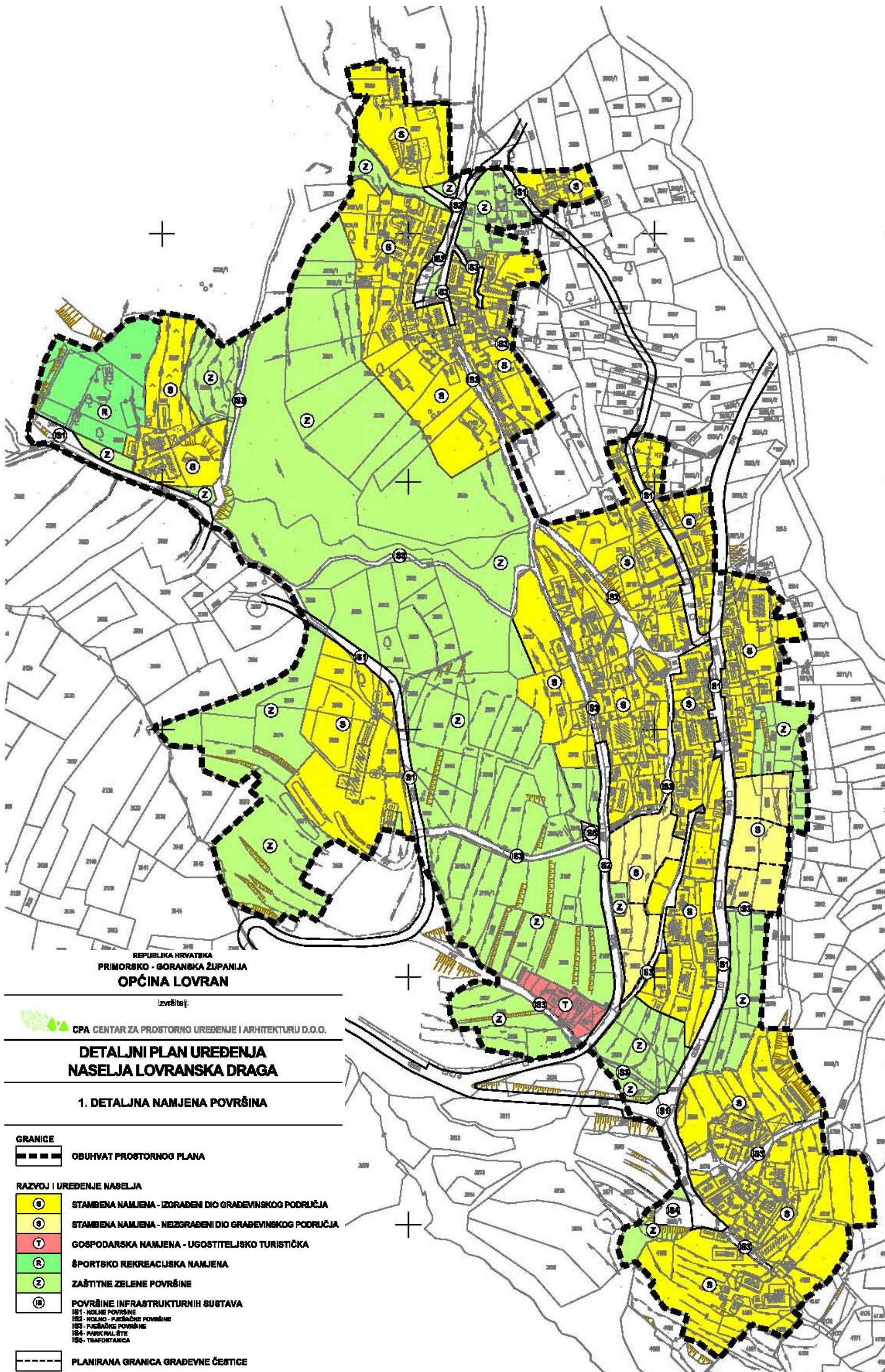
Uređenje javnog parkirališta za 8 -10 automobila te 2 autobusa na prilazu naselju moguće je na neizgrađenoj površini izvan obuhvata Plana. Na ovom parkiralištu se mora od osigurati najmanje jedno parkirališno mjesto za automobile osoba s teškoćama u kretanju, minimalne veličine 3,75 × 5,00 m, vidljivo označeno horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

Trafostanica TS 20/0,4 kV (IS5)

U obuhvatu Plana na dijelu kčbr 3046/1, planirana je parcela površine 50 m² za potrebe izgradnje trafostanice TS 20/0,4 kV Lovranska Draga, s obzirom da postojeća stupna trafostanica TS 10/0,4 kV (izvan obuhvata Plana) ne zadovoljava potrebe i standarde.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

N a m j e n a		oznaka	Površina	
			m ²	%
Stambena namjena	izgrađeno	S	30.200	42,3
	neizgrađeno		2.431	3,4
Ugostiteljsko - turistička namjena		T	416	0,6
Sportsko - rekreacijska namjena		R	1.700	2,4
Zaštitne zelene površine		Z	30.151	42,2
Infrastrukturni sustavi	kolne površine	IS1	2.900	4,0
	kolno-pješačke površine	IS2	800	1,1
	pješačke površine	IS3	2.600	3,6
	parkiralište	IS4	152	0,2
	trafostanica	IS5	50	-
U K U P N O			71.400	100,0



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA LOVRAN

Izvršitelj:



CPA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU D.O.O.

DETALJNI PLAN UREĐENJA NASELJA LOVRANSKA DRAGA

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

GRANICE



OBUHVAT PROSTORNOG PLANA

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



- STAMBENA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- STAMBENA NAMJENA - NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
- ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
 - IS1. KOLNE POVRŠINE
 - IS2. KOLNO - PEŠAČKE POVRŠINE
 - IS3. PEŠAČKE POVRŠINE
 - IS4. PARKIRALIŠTE
 - IS5. TRAFORANICA



PLANIRANA GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE