

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**OPĆINA LOVRAN**



**II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA  
OPĆINE LOVRAN**

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

ASK Atelier d.o.o. Zagreb

listopad 2019.

**NARUČITELJ:****Općina Lovran**

Šetalište maršala Tita 41

51 415 Lovran

**NOSITELJ IZRADE PLANA:****Općina Lovran**

Upravni odjel za samoupravu i upravu

Odsjek za stambeno-komunalni sustav, poslove prostornog uređenja, zaštite okoliša, gospodarstvo, turizam i upravljanjem imovinom

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

Tamara Mittel, dipl. iur.

**ELABORAT:****II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE LOVRAN**

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

**IZRAĐIVAČ:****ASK Atelier d.o.o.**

Trg N. Š. Zrinskog 17

10 000 Zagreb

**DIREKTOR ASK Ateliera d.o.o.:**

Azra Suljić, dipl.ing.arh.

**ODGOVORNI VODITELJ IZRADE PLANA:**

Azra Suljić, dipl.ing.arh., ovl.arh. urbanistica

**STRUČNI TIM ASK ATELIERA D.O.O U IZRADI PLANA:**

1. dr. sc. Marija Premužić Ančić, dipl.ing.arh. ovl. arh. urbanistica
2. Paula Čingel, mag. ing. arh.
3. Goran Izetbegović, dipl. ing. prom.
4. Azra Suljić, dipl.ing.arh. ovl. arh. urbanistica
5. Morana Belamarić Šaravanja, dipl.ing.biol., univ.,spec.oeco.
6. Tajana Živković, dipl. iur.

## Organizacija za planiranje i arhitekturu d.o.o.:

1. Tihomil Matković, dipl.ing.arh.
2. Irena Paić Majdić, dipl.ing.arh.
3. Vedran Pavlović, dipl.ing.arh.
4. Barbara Maštruko, dipl.ing.arh.
5. Filip Bistrički, arh. teh.

## **SADRŽAJ:**

### **A. OPĆI DIO:**

#### **Dokumentacija o tvrtki:**

- Izvadak iz registra Trgovačkog suda
- Suglasnost Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja
- Rješenje o imenovanju odgovornog voditelja izrade plana
- Rješenje HKAIG o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata za voditelja izrade
- Izjava odgovornog voditelja izrade plana

### **B. TEKSTUALNI DIO PLANA**

Odredbe za provođenje

### **C. GRAFIČKI DIO PLANA**

#### **Kartografski prikazi 1:25000**

1. Korištenje i namjena površina
2. A Infrastrukturni sustavi i mreže – Vodnogospodarski sustav
2. B Infrastrukturni sustavi i mreže – Energetski sustav
3. A. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora  
Područje posebnih uvjeta korištenja
3. B. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora  
Područje posebnih ograničenja u korištenju
- 3 C. Uvjeti korištenja i zaštite prostora  
Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite

#### **Kartografski prikazi u mjerilu 1:5000**

4. Građevinska područja naselja

### **D. OBVEZNI PRILOZI**

Obrazloženje



**II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE LOVRAN  
PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU**

TEKSTULANI DIO PLANA

|   |  |
|---|--|
| Odluka o izradi II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Lovran: "Službene novine Primorsko-goranske županije, br. 10/18   | Odluka predstavničkog tijela o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Lovran (službeno glasilo):<br>.....   |
| Javna rasprava objavljena je .....  | Javni uvid održan je od ..... do .....   |
| Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:<br><br>M.P.   | Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:<br><br>.....<br>Tamara Mittel, dipl.iur.   |
| Nositelj izrade plana:<br>- Upravni odjel za samoupravu i upravu<br>Odsjek za stambeno-komunalni sustav, poslove prostornog uređenja, zaštite okoliša, gospodarstvo, turizam i upravljanje imovinom   | Tamara Mittel, dipl.iur.   |
| Pravna osoba koja je izradila Plan:<br><b>ASK ATELIER d.o.o., Zagreb, Trg N. Š. Zrinskog 17</b>   |  |
| Pečat pravne osobe koja je izradila plan:<br><br>M.P.   | Odgovorna osoba:<br><br>.....<br>Azra Suljić, ovl.arh.urbanistica  |
| Odgovorni voditelj izrade Plana:<br><br>- Za ASK ATELIER d.o.o.:  | - Azra Suljić, ovl.arh.urbanistica   |
| Stručni tim ASK ATELIERA d.o.o. u izradi plana:<br>1. dr.sc. Marija Premužić Ančić, dipl.ing.arh. ovl.arh.urbanistica<br>2. Paula Čingel, mag.ing.arh.<br>3. Goran Izetbegović, dipl.ing.prom.<br>4. Azra Suljić, dipl.ing.arh. ovl.arh.urbanistica | 5. Morana Belamarić Šaravanja, dipl.ing.biol.univ.spec.oecoing.<br>6. Tajana Živković, dipl. iur.<br>ORGANIZACIJA ZA PLANIRANJE I ARHITEKTURU d.o.o.:<br>1. Tihomir Matković, dipl. ing. arh.<br>2. Irena Paić-Majdić, dipl. ing. arh.<br>3. Barbara Mastruko, Ing. arh. |
| Pečat predstavničkog tijela:<br><br>M.P.  | Predsjednik predstavničkog tijela:<br><br>.....<br>Branislav Petković  |
| Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:<br><br>.....<br>(ime, prezime, potpis)  | Pečat nadležnog tijela:<br><br>M.P.  |

**A OPĆI DIO**

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Valić Katica  
Zagreb, Trg N.Š.Zrinskog 17

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

---

SUBJEKT UPISA

---

MBS:

080247500

OIB:

11754326061

TVRTKA:

- 1 ASK ATELIER društvo s ograničenom odgovornošću za arhitekturu, strukturu i kompoziciju
- 1 ASK ATELIER d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Zagreb (Grad Zagreb)  
Trg N.Š. Zrinskog 17

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 22.1 - Izdavačka djelatnost
- 1 \* - usluge konzaltinga u arhitektonskim djelatnostima
- 1 \* - unutrašnje dekoriranje, oblikovanje namještaja
- 1 \* - industrijski i grafički dizajn
- 2 \* - stručni poslovi prostornog uređenja
- 3 \* - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 3 \* - nadzor nad gradnjom
- 7 \* - vještačenje iz područja graditeljstva

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 Azra Suljić, OIB: 83622007741  
Zagreb, Vinogradska 21
- 4 - član društva
- 6 Marija Premužić Ančić, OIB: 92705905625  
Zagreb, Radauševa 11
- 6 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 Azra Suljić, OIB: 83622007741  
Zagreb, Podolje 26
- 1 - direktor
- 1 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

- 3 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 30. srpnja 1998. godine.
- 2 Osnivački akt Društveni ugovor od 30.07.1998. izmjenjen je Odlukom o izmjeni društvenog ugovora od 04.05.2004. god. kojom je u članku 3. dopunjen predmet poslovanja - djelatnost, te je ujedno sačinjen čistopis koji se prilaže za zbirku isprava.
- 3 Čistopis Društvenog ugovora od 04.05.2004. god. izmijenjen je Odlukom o izmjeni Društvenog ugovora od 18.12.2007. god. u pogledu broja i iznosa temeljnog uloga i poslovnih udjela, povećanju temeljnog kapitala društva, promjeni članova društva, poslovne adrese društva, promjene predmeta poslovanja - djelatnosti društva, imenovanju prokuriste i broja članova uprave.
- 5 Odlukom članova društva mijenjaju se odredbe Društvenog ugovora od 18. prosinca 2007.g. i to čl. 7. i 8. koji se odnose na poslovne udjele društva, odredbe čl. 14. i 15. o upravi društva te se potpuni tekst Društvenog ugovora od 11. listopada 2018. dostavlja u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

- 3 Odlukom članova društva od 18.12.2007. god. povećan je temeljni kapital sa iznosa od 18.300,00 kuna za iznos od 1.700,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

| Predano     | God. | Za razdoblje        | Vrsta izvještaja  |
|-------------|------|---------------------|-------------------|
| eu 14.03.19 | 2018 | 01.01.18 - 31.12.18 | GFI-POD izvještaj |

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU Tt             | Datum      | Naziv suda              |
|--------------------|------------|-------------------------|
| 0001 Tt-98/3641-2  | 02.12.1998 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0002 Tt-04/4609-2  | 12.05.2004 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0003 Tt-07/15237-2 | 24.12.2007 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0004 Tt-10/17656-2 | 07.01.2011 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0005 Tt-18/37549-2 | 23.10.2018 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0006 Tt-18/40071-3 | 20.11.2018 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0007 Tt-19/22745-2 | 02.07.2019 | Trgovački sud u Zagrebu |
| eu /               | 31.03.2009 | elektronički upis       |
| eu /               | 31.03.2010 | elektronički upis       |
| eu /               | 19.05.2011 | elektronički upis       |
| eu /               | 13.03.2012 | elektronički upis       |
| eu /               | 19.03.2013 | elektronički upis       |
| eu /               | 26.03.2014 | elektronički upis       |
| eu /               | 10.03.2015 | elektronički upis       |
| eu /               | 18.03.2016 | elektronički upis       |
| eu /               | 05.04.2017 | elektronički upis       |
| eu /               | 11.04.2018 | elektronički upis       |

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Valić Katica  
Zagreb, Trg N.Š.Zrinskog 17

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU Tt | Datum      | Naziv suda        |
|--------|------------|-------------------|
| eu /   | 14.03.2019 | elektronički upis |

Pristojba: \_\_\_\_\_

Nagrada: \_\_\_\_\_

JAVNI BILJEŽNIK  
Valić Katica  
Zagreb, Trg N.Š.Zrinskog 17





Ja, javni bilježnik **Katica Valić**, Zagreb, Trg N.Š.Zrinskog 17,  
temeljem članka 5. Zakona o sudskom registru po uvidu u sudski registar kojeg sam današnjeg dana  
izvršila elektroničkim putem,

**i z d a j e m**

**Izvadak iz sudskog registra za:**

**ASK ATELIER d.o.o., MBS 080247500, OIB 11754326061, Zagreb, Trg N.Š. Zrinskog 17**

Izvadak se sastoji od 3 stranice.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 31. a PPJT zaračunata u iznosu od 15,00 kn uvećana za PDV u iznosu  
od 3,75 kn.

**Broj: OV-4974/2019**

Zagreb, 04.07.2019.

Javni bilježnik

Katica Valić



ZA JAVNOG BILJEŽNIKA  
PRISJEDNIK  
**Franka Kralj**





## REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA  
I PROSTORNOGA UREĐENJA

10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20  
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

### Uprava za prostorno uređenje, pravne poslove i programe Europske unije

Klasa: UP/I-350-02/17-07/51

Urbroj: 531-05-17-2

Zagreb, 16. listopada 2017.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, povodom zahtjeva tvrtke ASK ATELIER d.o.o. iz Zagreba, Trg N. Š. Zrinskog 17, zastupane po direktorici Azri Suljić, dipl.ing.arh., za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, na temelju članka 9. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („Narodne novine“, br. 78/15.), donosi

### RJEŠENJE

I. **ASK ATELIER d.o.o. iz Zagreba, Trg N. Š. Zrinskog 17, daje se suglasnost za obavljanje stručnih poslova izrade nacрта prijedloga svih prostornih planova i nacrtâ izvješća o stanju u prostoru svih razina** te obavljanje poslova u vezi s pripremom i donošenjem svih prostornih planova i izvješća o stanju u prostoru svih razina iz članka 2. stavka 1. točke 1. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“ br. 136/15.).

II. Pravna osoba iz točke I. izreke ovog rješenja dužna je jednom godišnje u mjesecu u kojem je izdana suglasnost dostaviti Ministarstvu dokumentaciju kojom se dokazuje da nisu prestali postojati uvjeti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja.

III. Suglasnost iz točke I. izreke ovoga rješenja ukinuti će se rješenjem ako pravna osoba prestane ispunjavati uvjete propisane za izdavanje suglasnosti, uvjete koji moraju biti ispunjeni prilikom izrade prostornih planova ili ako stručne poslove prostornog uređenja obavlja protivno Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, propisima donesenim na temelju tog Zakona ili protivno propisima kojima se uređuje područje prostornog uređenja.

### Obrazloženje

ASK ATELIER d.o.o. iz Zagreba, Trg N. Š. Zrinskog 17, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za izdavanje suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio sve dokaze propisane odredbom članka 4. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja:

1. fotokopiju rješenja o upisu u sudski registar kao dokaz da je ASK ATELIER d.o.o. iz Zagreba, registriran za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja te

2. dokaze da ima zaposlene ovlaštene arhitekta urbaniste :
- Azra Suljić, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica, br.ovl. A-U 529,
- i Marija Premužić Ančić, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica, br.ovl. A-U 570.
- Za svaku od navedenih ovlaštenih arhitektica urbanistica priloženo je :
- a) rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista i
- b) izvornik potvrde o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ne starije od 30 dana.

Uvidom u navedenu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za izdavanje zatražene suglasnosti.

Slijedom izloženog, a sukladno odredbi članka 96. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09.), riješeno je kao u točki I. izreke ovog rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 2. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, riješeno je kao u točki II. izreke ovoga rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 1. istog Zakona, riješeno je kao u točki III. izreke ovog rješenja.

Upravna pristojba u iznosu od 35,00 kn po Tar.br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, broj 8/17) uplaćena je na račun državnog proračuna.

#### **UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Ovo je rješenje izvršno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu. Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja. Tužba se navedenom Upravnom sudu predaje neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, ili se šalje poštom, odnosno dostavlja elektronički.



Dostaviti:

1. ASK ATELIER d.o.o., 10 000 Zagreb, Trg N. Š. Zrinskog 17  
n/p Azra Suljić, direktorica
2. Evidencija suglasnosti, ovdje
3. Spis, ovdje

# ASK

## ATELIER

d.o.o.  
Trg N. Š. Zrinskog 17  
10 000 Zagreb  
tel +385 1 4873 883  
tel +385 1 4873 052  
fax +385 1 4873 045

Zagreb, listopad 2018.

### RJEŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG VODITELJA IZRADE

Temeljem članka 82. Zakona o prostornom uređenju, za odgovornog voditelja izrade

### II. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE LOVRAN

imenuje se:

Azra Suljić, dipl. ing. arh.  
ovlaštena arhitektica urbanistica

Imenovani zadovoljava uvjete iz članka 82. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju.

Direktor:  
Azra Suljić, dipl. ing. arh.

**ASK**  
ATELIER  
d.o.o.  
za arhitekturu, strukturu i kompoziciju  
Trg N.Š. Zrinskog 17  
10 000 Zagreb



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA**

Klasa: UP/I-034-02/16-02/573  
Urbroj: 505-04-16-2  
Zagreb, 25.04.2016.

Hrvatska komora arhitekata odlučujući o zahtjevu AZRE SULJIĆ, dipl.ing.arh., OIB: 83622007741, iz ZAGREBA, PODOLJE 26 u predmetu upisa u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista na temelju članka 26. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju (Narodne novine broj 78/15), i članka 37. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine broj 140/15), po zahtjevu stranke donosi

### **RJEŠENJE**

1. U **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista** upisuje se **AZRA SULJIĆ**, dipl.ing.arh., iz ZAGREBA, PODOLJE 26, pod rednim brojem **529**, s danom upisa **25.04.2016.** godine.
2. Upisom u **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista**, **AZRA SULJIĆ**, dipl.ing.arh., stječe pravo na uporabu strukovnog naziva **ovlaštena arhitektica urbanistica** i pravo na obavljanje stručnih poslova temeljem članka 47. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i članka 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te pravo na pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice urbanistice.
3. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista, **AZRI SULJIĆ**, dipl.ing.arh., Komora izdaje pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice urbanistice.
4. Upisnina u iznosu od 1.000,00 kn uplaćena je na račun Hrvatske komore arhitekata.

### **Obrazloženje**

AZRA SULJIĆ, dipl.ing.arh., iz ZAGREBA, PODOLJE 26 podnijela je ovom javnopravnom tijelu zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata dana 25.04.2016. godine.

Hrvatska komora arhitekata provela je postupak razmatranja dostavljenog potpunog zahtjeva imenovane sukladno članku 64. st. 2. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i čl. 4. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata te je utvrđeno da je AZRA SULJIĆ:

- upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata – stručni smjer ovlaštenu arhitektu temeljem rješenja Klasa: UP/I-350-07/91-01/1141, od 19.10.1999. godine,
- da je položila stručni ispit dana 25.09.1996. godine,
- da je završila odgovarajući studij i stekla akademski naziv diplomirani inženjer arhitekture,

- da je stekla odgovarajuće stručno iskustvo,
- da ima prebivalište na teritoriju Republike Hrvatske,
- da je uplatila upisninu sukladno Odluci o visini upisnine i članarine Hrvatske komore arhitekata.

AZRA SULJIĆ, dipl.ing.arh., je prema odredbama Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu bila upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata – stručni smjer ovlašteni arhitekt i po toj osnovi obavljala poslove ovlaštenog arhitekta.

Prema odredbi čl. 64. st. 2. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju imenovana je temeljem stečenih prava upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista.

Temeljem ovako utvrđenog činjeničnog stanja ispunjeni su uvjeti propisani u čl. 27. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i članku 6. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata.

AZRA SULJIĆ, dipl.ing.arh., upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata od dana 25.04.2016. godine stječe pravo na uporabu strukovnog naziva ovlaštena arhitektica urbanistica, pravo na pečat i iskaznicu, te sva prava i obveze sukladno Zakonu o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i Statutu Hrvatske komore arhitekata.

Slijedom ovako utvrđenog činjeničnog stanja zahtjevu je valjalo udovoljiti, te primjenom odredbi Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i Statuta Hrvatske komore arhitekata i gradnje riješiti kao u izreci.

#### **Uputa o pravnom lijeku:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dostave ovog rješenja.

Upravna pristojba po tarifnom broju 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14 ) naplaćena je i poništena na podnesku.

Predsjednica Hrvatske komore arhitekata  
Željka Jurković, dipl.ing.arh.



Dostaviti:

1. AZRA SULJIĆ, ZAGREB, PODOLJE 26
2. U Zbirku isprava Komore

# ASK

## ATELIER

d.o.o.  
Trg N. Š. Zrinskog 17  
10 000 Zagreb  
tel +385 1 4873 883  
tel +385 1 4873 052  
fax +385 1 4873 045

Zagreb, listopad 2018.

Temeljem članka 83. Zakona o prostornom uređenju izdaje se:

### IZJAVA

#### ODGOVORNOG VODITELJA IZRADE II. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE LOVRAN

kojom se potvrđuje da je :

svaki dio Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Lovran:

- izrađen u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i propisima donesenim na temelju navedenog zakona,
- da su propisane dijelove, odnosno sadržaj tog dokumenta izradili stručnjaci odgovarajućih struka.

Odgovorni voditelj izrade plana II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Lovran:

Azra Suljić, dipl. ing. arh.  
ovlaštena arhitektica urbanistica



AZRA SULJIĆ  
dipl. ing. arh.  
OVLAŠTENA ARHITEKTICA  
URBANISTICA  
A-U 529

## **B TEKSTUALNI DIO**



**crveno** - dodano u I. izmjenama i dopunama

~~prekriženo~~ – briše se (izvorni Plan)

~~prekriženo~~ – briše se (prethodne izmjene)

**plavo** - dodaje se

**PROČIŠĆENI TEKST**

## I. TEMELJNE ODREDBE

### Članak 1.

~~(1) Donosi se Prostorni plan uređenja Općine Lovran (u daljnjem tekstu: Prostorni plan). Donose se II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Lovran ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 38/07), u nastavku teksta: II. Izmjene i dopune PPUO Lovran, što ih je izradio ASK Atelier d.o.o. iz Zagreba.~~

(2) Prostorni plan uređenja Općine Lovran utvrđuje svrhovito korištenje, namjenu i oblikovanje građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša. uređenje i zaštitu obalnog područja mora, zaštitu osobito vrijednih dijelova prirode i zaštitu graditeljske baštine na području Općine Lovran.

(3) Granice obuhvata Prostornog plana su granice područja općine Lovran određene Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (NN 80/92. i 58/93.).

~~(4) Donose se izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Lovran ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 38/07), u nastavku teksta: izmjene i dopune PPUO Lovran, što ih je izradio Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o. iz Zagreba.~~

~~(5) Izmjene i dopune PPUO Lovran utvrđuju svrhovito korištenje, namjenu i oblikovanje građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša. uređenje i zaštitu obalnog područja mora, zaštitu osobito vrijednih dijelova prirode i zaštitu graditeljske baštine na području Općine Lovran.~~

~~(6) Granice obuhvata Izmjena i dopuna PPUO Lovran su granice područja općine Lovran određene Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj.~~

### Članak 2.

(1) Prostorni plan iz članka 1. sadržan je u elaboratu "Prostorni plan uređenja Općine Lovran" koji se sastoji od:

#### A) TEKSTUALNI DIO

#### I. Obrazloženje

##### 1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja Općine Lovran u odnosu na prostor i sustave Primorsko-goranske županije i Republike Hrvatske

1.2. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.2.1. Prirodni sustavi

1.2.2. Stanovništvo i stanovanje

1.2.3. Naselja

1.2.4. Dostignuta razina razvoja društvenih djelatnosti

1.2.5. Gospodarstvo

1.2.6. Infrastrukturni sustavi

1.2.7. Zaštita prostora

1.3. Prostorno razvojne i resursne značajke

1.4. Planski pokazatelji i obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja i ocjena postojećih prostornih planova

1.4.1. Planski pokazatelji i obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja

1.5. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

##### 2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog razvoja županijskog značaja

2.1.1. Racionalno korištenje prirodnih izvora

2.1.2. Očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša

2.2. Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja

- 2.2.1. Demografski razvoj
- 2.2.2. Odabir prostorno-razvojne strukture
- 2.2.3. Razvoj naselja, društvene, prometne i komunalne infrastrukture
- 2.2.4. Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina
- 2.3. Ciljevi prostornog uređenja naselja na području Općine
  - 2.3.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora
  - 2.3.2. Utvrđivanje građevinskih područja naselja u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, izgrađenost, iskorištenost i gustoću izgrađenosti, obilježja naselja, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina
  - 2.3.3. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

### **3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

- 3.1. Prikaz prostornog razvoja na području Općine Lovran u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu županije
- 3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina
  - 3.2.1. Razvoj i uređenje površina naselja (građevinska područja naselja)
  - 3.2.2. Površine za izdvojene namjene
  - 3.2.3. Kriteriji za građenje izvan građevinskog područja
  - 3.2.4. Poljoprivredne površine
  - 3.2.5. Šumske površine
  - 3.2.6. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
  - 3.2.7. Vodne površine
  - 3.2.8. Površine infrastrukturnih sustava
- 3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti
  - 3.3.1. Prikaz gospodarskih djelatnosti
  - 3.3.2. Razvoj društvenih djelatnosti
- 3.4. Uvjeti, korištenja uređenja i zaštite prostora
  - 3.4.1. Uvjeti korištenja prostora
  - 3.4.2. Uvjeti uređenja prostora
  - 3.4.3. Uvjeti zaštite prostora
- 3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava
  - 3.5.1. Prometni sustav
  - 3.5.2. Sustav telekomunikacija i pošte
  - 3.5.3. Vodnogospodarski sustav
  - 3.5.4. Energetska infrastruktura
- 3.6. Postupanje s otpadom
- 3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
  - 3.7.1. Zaštita tla
  - 3.7.2. Zaštita zraka
  - 3.7.3. Zaštita voda
  - 3.7.4. Zaštita mora
  - 3.7.5. Zaštita od prekomjerne buke
  - 3.7.6. Mjere posebne zaštite

## **II. Odredbe za provođenje**

### **1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE LOVRAN**

- 1.1. Površine naselja
- 1.2. Površine izvan naselja za izdvojene namjene
- 1.3. Poljoprivredne površine
- 1.4. Šumske površine
- 1.5. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- 1.6. Vodne površine

### **2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA**

- 2.1. Građevine od važnosti za državu i Primorsko-goransku županiju
- 2.2. Građevinska područja naselja
  - 2.2.1. Opće odredbe ili kriteriji za korištenje izgrađenog i neizgrađenog dijela područja
  - 2.2.2. Građevine stambene namjene
  - 2.2.3. Građevine društvene (ili javne) namjene
  - 2.2.4. Građevine ugostiteljsko-turističke namjene
  - 2.2.5. Građevine gospodarske namjene
  - 2.2.6. Građevine infrastrukturne i komunalne namjene
- 2.3. Izgrađene strukture izvan naselja
  - 2.3.1. Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene

- 2.3.2. Građenje izvan građevinskih područja
- 3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**
  - 3.1. Šumarstvo
  - 3.2. Poljoprivreda
  - 3.3. Ugostiteljstvo i turizam
  - 3.4. Ostale gospodarske djelatnosti
- 4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**
  - 4.1. Predškolsko i školsko obrazovanje
  - 4.2. Zdravstvena zaštita i socijalna skrb
  - 4.3. Sport i rekreacija, vjerske građevine
- 5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA**
  - 5.1. Prometni sustav
    - 5.1.1. Kopneni promet
    - 5.1.2. Pomorski promet
    - 5.1.3. Zračni promet
  - 5.2. Sustav telekomunikacija i pošta
  - 5.3. Sustav vodoopskrbe i odvodnje
    - 5.3.1. Sustav vodoopskrbe
    - 5.3.2. Sustav odvodnje
    - 5.3.3. Energetski sustav
      - 5.3.3.1. Elektroopskrba
      - 5.3.3.2. Plinoopskrba
      - 5.3.3.3. Obnovljivi izvori energije
- 6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA**
  - 6.1. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti
  - 6.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina
- 7. POSTUPANJE S OTPADOM**
- 8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**
  - 8.1. Zaštita tla
    - 8.1.1. Šumsko tlo
    - 8.1.2. Poljoprivredno tlo
    - 8.1.3. Tlo za planiranje izgradnje
  - 8.2. Zaštita zraka
  - 8.3. Zaštita voda
    - 8.3.1. Zaštita podzemnih i površinskih voda
    - 8.3.2. Zaštita od štetnog djelovanja voda
  - 8.4. Zaštita mora
  - 8.5. Zaštita od prekomjerne buke
  - 8.6. Mjere posebne zaštite
    - 8.6.1. Sklanjanje ljudi
    - 8.6.2. Zaštita od rušenja
    - 8.6.3. Zaštita od potresa
    - 8.6.4. Zaštita od požara
- 9. MJERE PROVEDBE PLANA**
  - 9.1. Obveza izrade dokumenata prostornog uređenja
  - 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera
  - 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni
- 10. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

## **B) GRAFIČKI DIO**

### **a) Kartografski prikazi u mjerilu 1:25.000:**

- 1. Korištenje i namjena površina
- 2.a. Infrastrukturni sustavi i mreže - vodnogospodarski sustav
- 2.b. Infrastrukturni sustavi i mreže - energetski sustav
- 3.a. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih uvjeta korištenja
- 3.b. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju
- 3.c. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite

**b) Kartografski prikazi u mjerilu 1:5000**

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA - katastarska podloga

(3) Glava II. Tekstualnog dijela - Odredbe za provođenje - i Grafički dio - Kartografski prikazi - temeljni su dokumenti za primjenu ovoga Prostornog plana.

(4) II. Izmjene i dopune Prostornog plana iz članka 1. sadržane su u elaboratu "Prostorni plan uređenja Općine Lovran (~~izmjene i dopune~~)" koji se sastoji od:

I. Tekstualni dio:

- Odredbe za provođenje Plana

II. Grafički dio:

a) Kartografski prikazi u mjerilu 1:25.000:

1. Korištenje i namjena površina (~~izmjene i dopune~~)
2. Infrastrukturni sustavi i mreže
  - 2.a. Vodnogospodarski sustav (~~izmjene i dopune~~)
  - 2.b. Energetski sustav (~~izmjene i dopune~~)
3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora
  - 3.a. Područja posebnih uvjeta korištenja (~~izmjene i dopune~~)
  - 3.b. Područja posebnih ograničenja u korištenju (~~izmjene i dopune~~)
  - 3.c. Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite (~~izmjene i dopune~~)

b) Kartografski prikazi u mjerilu 1:5.000:

4. Građevinska područja (~~izmjene i dopune~~)

III. Obvezni prilozi:

- Obrazloženje
- ~~Izvod iz Prostornog plana Primorsko-goranske županije~~
- Stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja
- Popis propisa koji su poštivani u izradi Plana
- Zahtjevi i mišljenja iz članka 79. i članka 94. 90. Zakona o prostornom uređenju i ~~gradnji~~
- ~~Izvešće o prethodnoj raspravi~~
- Izvešće o javnoj raspravi
- Evidencija postupka izrade i donošenja Plana
- Sažetak za javnost.

**Članak 3.**

U smislu ovog Prostornog plana, izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju slijedeće značenje:

**1. Općina Lovran** - označava teritorijalno upravnu jedinicu kao posebnu jedinicu lokalne samouprave.

**2. Granica građevinskog područja** je linija razgraničenja površina koje služe za građenje naselja ili površina izdvojenih namjena izvan naselja od ostalih površina prema kriterijima iz Prostornog plana. Granice građevinskih područja utvrđene su u pravilu granicama katastarskih čestica.

**3. Naselja u zaštićenom obalnom području (ZOP-u)** smatraju se sva naselja u pojasu od 1000 m od obalne crte. To su naselja i dijelovi naselja: naselje Lovran (NA1<sub>1-2</sub>), izdvojeni dio naselja Lovran (NA 1<sub>2</sub>), izdvojeni dijelovi naselja Liganj (NA2<sub>2</sub>, NA2<sub>3</sub>), naselje Medveja (NA 4<sub>1</sub>, NA 4<sub>2</sub>, NA 4<sub>3</sub>, NA 4<sub>4</sub>, NA 4<sub>5</sub>), izdvojeni dijelovi naselja Medveja: Medveja - Kali ( NA 5), Medveja - Na Sele (NA 6<sub>1</sub>, NA 6<sub>2</sub>, NA 6<sub>3</sub>), Medveja - Kalić - Vlašinj (NA 8<sub>2</sub>), naselje Tuliševica (NA 9<sub>1</sub>) i izdvojeni dijelovi naselja Tuliševica (NA 9<sub>2</sub>, NA 9<sub>5</sub>, NA 9<sub>6</sub>).

**3a. Zaštićeno obalno područje mora** (u daljnjem tekstu **ZOP**) je područje koje obuhvaća sve otoke, pojas kopna u širini od 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte a određeno je Zakonom o prostornom uređenju i ~~gradnji (NN 76/07 i 38/09)~~ u svrhu zaštite obalnog područja mora, te njegova svrhovitog i gospodarski učinkovitog korištenja.

**3 b. Obalna crta** je crta plimnog vala na obali.

**4. Centralno područje naselja Lovran** - označava šire područje gradske cjeline Lovrana, a označeno je na kartografskom prikazu br. 4. Građevinska područja (~~izmjene i dopune~~).

**5. "Stari grad"** - označava područje zaštićene povijesne cjeline Lovrana (zona zaštite A), a označeno je na kartografskom prikazu br. 4. Građevinska područja (~~izmjene i dopune~~).

**5a. Zone potpune i djelomične zaštite povijesne strukture (A i B)** – označavaju zaštićenu povijesnu cjelinu naselja Lovran sukladno rješenju Konzervatorskog odjela u Rijeci, a označene su na kartografskom prikazu br.3a. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih uvjeta korištenja (~~izmjene i dopune~~).

**6. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja** je odvojeni dio postojećega građevinskog područja istog naselja nastao djelovanjem tradicijskih, prostornih i funkcionalnih utjecaja. Osnovne grupe izdvojenih namjena su: komunalna (groblja, lučka privezišta) i ~~infrastruktura~~ **gospodarska i ugostiteljsko-turistička.**

**6a. Građevine ugostiteljsko - turističke namjene u ZOP-u** jesu građevine smještene unutar građevinskog područja naselja, u izdvojenim građevinskim područjima uz naselje ili u izdvojenim građevinskim površinama izvan naselja – **hoteli s pratećim sadržajima**, trgovačke, sportske, rekreativne, zabavne i slične namjene (**T1**), **turistička naselja (T2)** i **kamp (T3)**.

**7. Građevina osnovne namjene** - građevina na građevnoj čestici iste namjene koja je i predviđena ovim Prostornim planom.

**8. Građevine stambene namjene** jesu obiteljske kuće, stambene građevine i višestambene građevine.

**9. Pomoćne građevine** su građevine u funkciji građevine osnovne namjene (garaže, drvarnice, spremišta, kotlovnice, plinske stanice, vrtne sjenice i sl., u skladu s [Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima](#)).

**10. Manje građevine gospodarske - obrtničke namjene** jesu građevine s pretežno zanatskim, skladišnim, uslužnim, trgovačkim, ugostiteljskim i sl. djelatnostima.

**11. Poljoprivredne gospodarske građevine bez izvora zagađenja** jesu sjenici, pčelinjaci, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata, i sl.

**12. Poljoprivredne gospodarske građevine s izvorima zagađenja** jesu staje, kokošinjci, kunićnjaci i sl.

**13. Podrum (Po)** je potpuno ukopani podzemni dio građevine (podzemna etaža) čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Jedna podrumaska etaža se može graditi ispod svih građevina. Iznimno, u slučaju izgradnje višeetažne podzemne garaže bilo kao samostalne građevine ili kao dijela građevine druge namjene, moguć je veći broj podrumskih etaža.

**13a. Pretežito ukopana etaža (PPo)** je djelomično ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja ili suterena i ukopana je s više od 50%, ali manje od 100% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren. Da bi se etaža smatrala podrumom ili pretežito ukopanom etažom, zaravnati teren uz građevinu se mora u potpunosti naslanjati na zgradu te ne može biti od zgrade odvojen potpornim zidom. Građevina može imati samo jednu pretežito ukopanu etažu.

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

**15. Prizemlje (P)** je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma (Po) i/ili pretežito ukopane etaže (PPo) i suterena (S), ispod poda kata ili krova.

**15a. Kat (K)** je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

**15b. Potkrovlje (Pk)** je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, pri čemu visina nadozida potkrovlja ne može biti viša od 1,2 m. Visina nadozida mjeri se od gornje kote nosive konstrukcije poda potkrovnje etaže do gornje kote nadozida. Potkrovlje se ubraja u nadzemnu etažu građevine i iskazuje se u dozvoljenom broju etaža građevine propisanom ovim Planom.

**15c. Nestambeno potkrovlje (tavan)** smatra se konstruktivnom etažom (bez namjene) te se ne iskazuje u dozvoljenom broju etaža građevine propisanom ovim Planom. Nestambeno potkrovlje može imati samo minimalne otvore za svjetlo i prozračivanje na zabatu ili u ravnini krovne plohe.

**16. Gradivi dio čestice** - dio građevne čestice na kojem je dozvoljena gradnja građevina osnovne namjene, pomoćnih građevina te ostalih građevina prema odredbama ovog Prostornog plana.

**16a. Građevinska (bruto) površina zgrade - GBP** je ~~zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade (Po, S, P, K, Pk) uključivo površine lode, balkone i terase, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapete i ograde~~ obračunava se zbrajanjem površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, PPo, S, Pr, K, Pk) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama, odnosno u skladu s [Pravilnikom o načinu izračuna GBP-a](#)

**17. Koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ )** je odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. U izgrađenu površinu ne ulaze cisterne, septičke jame, spremnici plina i slične građevine, ukoliko su ukopane u zemlju i obrađene kao okolni teren, terase na terenu, nadstrešnice otvorene minimalno s tri strane i parkirališne površine.

**18. Koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ )** je odnos građevinske (bruto) površine i površine građevne čestice. Ukoliko se ovaj odnos izražava u postocima, zamjenjuje ga pojam izgrađenost građevne čestice.

**19. Nivelacijska kota građevine** je kota konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine.

**20. Visina građevine (V)** – visina koja se mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja.

**20a. Ukupna visina građevine** mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).

**21. Lokalni uvjeti** jesu posebnosti mikrolokacije (urbanističko-arhitektonske, klimatske, komunalne, prometne, tipologija i morfologija gradnje i sl. u krugu cca 100 m).

**22. Regulacijski pravac** je granica između čestice javne površine (ulica, prilazni put, trg i drugo) i građevne čestice osnovne namjene.

**23. Građevni pravac** određuje vertikalnu projekciju najistaknutijeg dijela pročelja prema čestici javne površine.

**23a. Udaljenost planirane građevine od prometnice** određuje se u odnosu na:

- regulacijski pravac prema prometnici koja se ne planira proširivati u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja
- građevinski pravac (ruba planiranog prostora za rezervaciju proširenja prometnice) planiranih prometnica ili prometnica koje se planiraju proširivati u izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevinskog područja, pri čemu je do realizacije zahvata u prostoru dozvoljeno u tom pojasu samo uređenje pristupa građevini i uređenje travnjaka (bez sadnje visoke vegetacije).
- iznimno, kod interpolacije jedne građevine, kada su na obje susjedne građevne čestice već izgrađene građevine na udaljenosti manjoj propisane od regulacijskog pravca prema prometnici koja se ne planira proširivati, udaljenost građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina od regulacijskog pravca može iznositi i manje od propisane, ali ne manje od 3,0 m.

**24. Samostalna uporabna cjelina** je skup prostorija namijenjen za stanovanje ili poslovnu djelatnost s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

**25. Uređena morska plaža – (UPL)** unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama s poteškoćama u kretanju, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi kabine i sanitarni uređaji) uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

**26. Prirodna morska plaža** – unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna s kopnene i/ili morske strane infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja.

**27. Kategorije uređenosti građevinskog zemljišta su:**

- **I. kategorija uređenosti** podrazumijeva minimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća imovinsko - pravnu pripremu i pristupni put građevnoj čestici (kolni ili kolno – pješački prilaz širine najmanje 3,0 m i duljine najviše 80,0 100,00 m ili pješački prolaz i stubište širine najmanje 1,5 m, i duljine najviše 50,0 m)
- **II. kategorija uređenosti** je optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje osim pripreme obuhvaća i osnovnu infrastrukturu: pristupni put, vodoopskrbu, odvodnju i električnu energiju. Ova se kategorija dijeli na dvije podkategorije:
  - **II.A kategorija uređenosti građevinskog zemljišta** podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća imovinsko – pravnu pripremu i osnovnu infrastrukturu: propisani broj parkirališnih mjesta sukladno člancima 120. do 123. ovih Odredbi, priključak na niskonaponsku mrežu te odvodnju otpadnih voda i opskrbu vodom na način da se, iznimno u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, do izgradnje javne mreže odvodnje, dozvoljava priključak na septičku jamu za manju građevinu kapaciteta do 10 ES na način prihvatljiv sa aspekta zaštite okoliša dok je za veći kapacitet obvezna izgradnja zasebnog uređaja sa pročišćivačem.
  - **II.B kategorija uređenosti građevinskog zemljišta** podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća imovinsko – pravnu pripremu, pristupni put (direktni kolni, odnosno javni pristup građevnoj čestici, minimalne širine 4,5 m), propisani broj parkirališnih mjesta sukladno člancima 120. do 123. ovih Odredbi priključak na mrežu za opskrbu električnom energijom, priključak na sustav vodoopskrbe i priključak na zatvorenu javnu mrežu odvodnje otpadnih voda odnosno vlastiti zatvoreni sustav kanalizacije s pročišćivačem.
- **III. kategorija uređenosti** podrazumijeva visoko uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća sve elemente pripreme i opremanja.

**28. Rekonstrukcija građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojećom građevinom i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).

**29. Interpolacija** - gradnja građevine na neizgrađenoj građevnoj čestici između obostrano izgrađenih građevina ili čestica na kojima je izdana važeća građevinska dozvola za izgradnju građevina.

**30. Koridor trase prometnice** - prostor rezerviran za izgradnju nove prometnice ili proširenje postojeće prometne površine (ulice). Kada se unutar koridora trase prometnice planira proširenje postojeće prometnice, do realizacije planiranog proširenja moguće je u koridoru trase prometnice osigurati pristup građevini i urediti travnjak, bez sadnje visoke vegetacije. Širina koridora trasa prometnica određena je odredbama ovog Plana.

**31. Rezervacija prostora za proširenja postojeće prometnice** – prostor rezerviran za proširenje postojeće prometne površine (ulice). Unutar ovog prostora je do proširenja prometnice moguće osigurati pristup građevini i urediti travnjak, bez sadnje visoke vegetacije. Minimalna udaljenost planiranih građevina od prometnica određuje se u odnosu na rub planiranog prostora za rezervaciju proširenja prometnice. Širina prostora za planirano proširenje postojeće prometnice određena je odredbama ovog Plana.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE LOVRAN

#### Članak 4.

(1) Osnovna namjena i korištenje površina određena Prostornim planom prikazana je na kartografskom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena površina" (~~izmjene i dopune~~), u mj. 1:25.000.

(2) Prostor Općine Lovran, prema namjeni, dijeli se na:

- površine naselja,
- površine izvan naselja za izdvojene namjene,
- poljoprivredne površine,
- šumske površine,
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište,
- vodne površine.

(3) Površine za razvoj i uređenje prostora smještaju se unutar građevinskog područja i iznimno izvan građevinskog područja. Razgraničenjem se određuju građevinska područja za površine naselja, odnosno površine izvan naselja za izdvojene namjene,

#### 1.1. POVRŠINE NASELJA

#### Članak 5.

Građevinsko područje naselja je područje na kojem se predviđa gradnja, odnosno proširenje postojećeg naselja, a sastoji se od izgrađenog dijela i dijela predviđenog za daljnji razvoj. Unutar njega smještaju se osim stanovanja i sve potrebne i spojive funkcije sukladne namjeni, rangu ili značenju naselja, kao što su: javna i društvena namjena, ugostiteljsko - turistička, gospodarska namjena (zanatska, poslovna, poljoprivredne gospodarske građevine), površine infrastrukturnih sustava, ~~groblja~~, vjerske građevine, zdravstvene i rekreacijske građevine te javne površine.

#### Članak 6.

(1) Ovim Prostornim planom utvrđena su građevinska područja naselja i to: statistička naselja Liganj, Lovran, Lovranska draga, Medveja i Tuliševica.

1. Građevinska područja naselja unutar obuhvata zaštićenog obalnog područja (u daljnjem tekstu ZOP-a) određena su sukladno Uredbi. To su: naselje Lovran (NA1<sub>1-2</sub>), izdvojeni dio naselja Lovran (NA 1<sub>2</sub>), izdvojeni dijelovi naselja Liganj (NA2<sub>2</sub>, NA2<sub>3</sub>), naselje Medveja (NA 4<sub>1</sub>, NA 4<sub>2</sub>, NA 4<sub>3</sub>, NA 4<sub>4</sub>, NA 4<sub>5</sub>), izdvojeni dijelovi naselja Medveja: Medveja – Kali (NA 5), Medveja - Na Sele (NA 6<sub>1</sub>, NA 6<sub>2</sub>, NA 6<sub>3</sub>), Medveja - Kalić - Vlašinj (NA 8<sub>2</sub>), naselje Tuliševica (NA 9<sub>1</sub>) i izdvojeni dijelovi naselja Tuliševica (NA 9<sub>2</sub>, NA 9<sub>5</sub>, ~~NA9<sub>6</sub>~~).
2. Građevinska područja naselja i izdvojenih dijelova pojedinog naselja izvan obuhvata ZOP-a: naselje Liganj (NA2<sub>1</sub>, ~~NA2<sub>4</sub>~~, ~~NA2<sub>5</sub>~~), naselje Lovranska Draga (NA3) za koji se primjenjuju odredbe Prostornog plana Parka prirode Učka (NN br. 24/06), izdvojeni dio naselja Medveja - Visočje (NA7), izdvojeni dio naselja Medveja – Kalić, Vlašinj (NA 8<sub>1</sub> i NA 8<sub>3</sub>) i izdvojeni dio naselja Tuliševica (NA 9<sub>3</sub>, NA 9<sub>4</sub>).

#### 1.2. POVRŠINE IZVAN NASELJA ZA IZDVOJENE NAMJENE

#### Članak 7.

Ovim Prostornim planom određuju se slijedeće površine izvan naselja za izdvojene namjene:

- a) gospodarska namjena (K):
  - poslovna zona (K) - pretežito uslužna ili pretežito trgovačka: "Labinsko"
- b) ugostiteljsko-turistička namjena (T):
  - ~~uz naselja:~~
    - ~~— ugostiteljsko — turistička zona SVETI MIKULA (T1<sub>1</sub>) uz naselje Lovran~~
    - ~~— ugostiteljsko — turistička zona VILE (T1<sub>2</sub>) uz naselje Lovran~~
    - ~~— ugostiteljsko — turistička zona NAJADE (T1<sub>3</sub>) uz naselje Lovran~~
    - ~~— ugostiteljsko — turistička zona SUSMEL (T1<sub>4</sub>) uz naselje Medveja~~
    - ~~— ugostiteljsko — turistička zona CASTELO (T1<sub>5</sub> i/ili T2<sub>4</sub>) uz naselje Medveja~~
  - ugostiteljsko - turistička zona KAMP (T3) uz naselje Medveja
  - ~~— ugostiteljsko — turistička zona LIGANJ (T2<sub>3</sub>) uz naselje Liganj~~
  - izvan naselja:
    - ugostiteljsko – turistička zona LABINSKO (T1<sub>6</sub> ili T2<sub>1</sub>)
    - ugostiteljsko – turistička zona TULIŠEVICA (T2<sub>2</sub>).
- c) infrastrukturna namjena (IS):
  - zona u Medveji (IS<sub>1</sub>)
- d) ~~groblje~~.

### 1.3. POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

#### Članak 8.

Poljoprivredno tlo osnovne namjene štiti se od svake izgradnje koja nije u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, a dijeli se na vrijedno obradivo tlo (P2) i ostala obradiva tla (P3).

### 1.4. ŠUMSKE POVRŠINE

#### Članak 9.

- (1) Šumske površine razgraničene su na gospodarske šume, zaštitne šume i šume posebne namjene.
- (2) Gospodarske zone (Š1) namijenjene su za proizvodnju drva i drugih šumskih proizvoda.
- (3) Zaštitne šume (Š2) namijenjene su prvenstveno za zaštitu od erozije ili zaštitu vodocrpilišta na Učki.
- ~~(4) Šuma posebne namjene (Š3) nalazi se unutar zaštićene prirodne baštine – Parka prirode Učka.~~

### 1.5. OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

#### Članak 10.

Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište čine neobrađena tla, travnjaci i šikare.

### 1.6. VODNE POVRŠINE

#### Članak 11.

- (1) Vodne površine razgraničuju se prema namjeni na morske površine i vodotoke – bujice: [Banina \(gornji tok\)](#), [Lokva](#), [Lovran](#), [Cesara](#), [Medveja \(Kanal izvora Medvejica\)](#), [Labinsko](#), [Peharovo](#) i [Školarevo](#).
- (2) Namjena i način korištenja mora odnosi se na prostor ispod i iznad vodne plohe.
- (3) Razgraničenje morskih površina provodi se određivanjem namjena za:
  - prometne djelatnosti (sustav morskih luka, međunarodni i unutarnji plovni put, zona sidrenja),
  - rekreacijska područja (plaže),
  - ostale morske površine - more izvan rekreacijskih i lučkih područja, namijenjeno tradicionalnom ribarenju i sl.

## 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

### 2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I PRIMORSKO-GORANSKU ŽUPANIJU

#### Članak 12.

- (1) Određivanje prostora i korištenja građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku i Primorsko-goransku županiju ovim se Prostornim planom utvrđuju kao osnovni plansko-usmjeravajući uvjeti.
- (2) Građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku određene su prema značenju zahvata u prostoru, sukladno posebnom propisu, a to su:

Poštanske i telekomunikacijske građevine:

- radio relejna postaja Učka,
- radijski koridor Učka - Mirkovica, Učka – ~~Umag~~ [Poreč](#), Učka - ~~Nanos (R. Slovenija)~~ [Razromir](#), Učka - [Krk](#) (~~Zidine~~) [Kras](#), Učka - [Martinšćica](#), Učka – [Pulac](#), Učka – [Pazin](#), Učka – [Pula Silos](#),
- međunarodni TK kabeli I. razine: [Rijeka-Labin](#)
- [elektronička komunikacijska infrastruktura](#)

Vodne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

- a) Građevine sustava vodoopskrbe:
  - regionalni vodoopskrbni sustav.
- b) Građevine sustava odvodnje:
  - sustav Opatija (Ičići).

#### Članak 13.

Ovim Prostornim planom određene su slijedeće građevine od važnosti za Primorsko-goransku županiju:

Pomorske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

Luke otvorene za javni promet:

- Lovran

Luke posebne namjene:

- planirana luka u Lovranu - luka nautičkog turizma – marina Lovran, max kapaciteta - 200 vezova.



Cestovne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

Ostale državne ceste:

- Pula - Mošćenička Draga (postojeća dionica); Mošćenička Draga - Lovran - Opatija – čvor Matulji (planirana dionica)

Osnovne županijske ceste:

- Mošćenička Draga -Medveja - Lovran - Opatija - Rijeka - Kostrena - Bakar - Kraljevica - čvor Šmrika.

Poštanske i telekomunikacijske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

Telekomunikacijske građevine:

- radijski koridor Učka - Rijeka
- magistralni TK kabeli II razine: Rijeka -Labin

Građevine za vodoopskrbu pripadajućeg podsustava “Rijeka”

Elektroenergetske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

Distribucijski dalekovod 110 kV:

- Matulji - Lovran - TE Plomin

Građevine plinoopskrbe s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

Županijska plinska mreža.

## 2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

### 2.2.1. Opće odredbe ili kriteriji za korištenje izgrađenog i neizgrađenog dijela područja

#### Članak 14.

(1) Na građevinskim područjima naselja na području Općine Lovran gradi se u skladu s odredbama ovoga Prostornog plana i zakona, odnosno detaljnije prostorno - planske dokumentacije.

(2) U građevinskim područjima naselja na području Općine Lovran koja se nalaze u ZOP-u za koja nije donesen urbanistički plan uređenja, ne može se graditi nova, rekonstruirati, odnosno zamijeniti postojeća pojedinačna ili više građevina na neizgrađenom i neuređenom građevinskom zemljištu ili prostornoj cjelini izgrađenog dijela građevinskog područja naselja površine veće od 5.000 m<sup>2</sup>.

(3) Urbanistički plan uređenja donosi se obvezno za neizgrađene neuređene dijelove građevinskog područja naselja i neizgrađena izdvojena građevinska područja izvan naselja te za dijelove tih područja planiranih za urbanu obnovu, pri čemu se neizgrađenim dijelom građevinskog područja smatra jedna ili više neposredno povezanih neizgrađenih i neuređenih čestica zemljišta ukupne površine veće od 5.000 m<sup>2</sup> i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju unutar građevinskog područja.

(4) U neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja u ZOP-u, građevina se može graditi samo na uređenoj građevnoj čestici koja je opremljena za građenje sukladno ovom planu ili čije je opremanje započeto na temelju Programa izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom propisu, na način da su izvedeni barem zemljani radovi u skladu s ovim planom propisanim planom užeg područja za neizgrađeni dio građevinskog područja naselja, odnosno neposrednom provedbom ovog plana za izgrađeni dio građevinskog područja naselja.

#### Članak 15.

(1) Građevinsko područje naselja sastoji se od izgrađenog dijela i dijela predviđenog za uređenje zemljišta i izgradnju.

(2) Izgrađeni dio građevinskog područja su izgrađene i uređene građevne čestice i druge površine privedene različitoj namjeni kao i neizgrađene i neuređene čestice zemljišta površine do 5.000 m<sup>2</sup> koje s izgrađenim dijelom građevinskog područja čine prostornu cjelinu. Neizgrađeni dio građevinskog područja je jedna ili više neposredno povezanih neizgrađenih i neuređenih čestica zemljišta ukupne površine veće od 5.000 m<sup>2</sup> je područje određeno prostornim planom koje je izgrađeno.

(3) Kategorije uređenosti građevinskog zemljišta unutar građevinskih područja naselja na području Općine Lovran određene su u članku 181. ovog Prostornog plana.

(4) Izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskog područja naselja uređuju se i koriste na način propisan ovim Prostornim planom, a prikazani su na kartografskom prikazu br. 1 “Korištenje i namjena površina (izmjene i dopune)”, u m.j. 1:25.000. te br. 4 “Građevinska područja (izmjene i dopune)” u mjerilu 1:5000.

#### Članak 16.

Za izgrađene dijelove građevinskih područja NA1<sub>1-2</sub> i NA2<sub>3</sub> koji se nalaze unutar koridora planirane državne ceste Pula - Mošćenička Draga (postojeća dionica) - Opatija – čvor Matulji (planirana dionica) i unutar infrastrukturnih koridora vrijede sljedeće odredbe članka 184.:

- rekonstrukcija građevina koje se nalaze unutar infrastrukturnih i energetskih koridora, moguća je isključivo za stambene građevine i to za osiguravanje neophodnih uvjeta života i rada, čime se smatra obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevina, u postojećim gabaritima (tlocrtno i visinski).

#### Članak 17.

(1) Udaljenost građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina od granice građevne čestice javnih cesta iznosi 6,0 m. Udaljenosti mogu biti i drugačije, ali ne manje od 3,0 m prema posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba za upravljanje javnim cestama.

(2) Iznimno, udaljenost građevine osnovne namjene čija je izgradnja započeta prije donošenja ovog Plana od granice građevne čestice prometnice može iznositi najmanje 2,0 m, prema posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba koje upravljaju navedenom prometnicom.

(~~2~~ 3) Na terenima s velikim nagibom i u slučaju interpolacije unutar građevinskog područja naselja može se dopustiti izgradnja građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina i na regulacijskom pravcu. Na regulacijskom pravcu mogu se graditi samo prizemne građevine. Iznimno, u slučaju interpolacije između susjednih građevina osnovne namjene, građevine osnovne namjene mogu se graditi i s većom visinom radi usklađenja izgleda uličnog pročelja, uz uvjet da je osigurana prometna sigurnost.

#### Članak 18.

Oblik i veličina građevne čestice mora omogućiti smještaj građevina planirane namjene, vrste, oblika, veličine, kapaciteta i sl. u zadanim mjerama korištenja, te omogućiti zaštitu prostora.

### A. Neposredna provedba Plana

#### Članak 18a.

(1) Neposrednom provedbom Plana dozvoljena je izgradnja na izgrađenom i uređenom dijelu građevinskog područja (interpolacija i rekonstrukcija) te na neizgrađenim, **uređenim i neuređenim** česticama zemljišta površine do 5.000 m<sup>2</sup> koje s izgrađenim dijelom građevinskog područja čine prostornu cjelinu.

(2) Unutar građevinskog područja naselja grade se građevine:

- stambene namjene (obiteljske kuće, stambene građevine i vile)
- društvene (ili javne) namjene (upravne, obrazovne, vjerske i slične)
- ugostiteljsko – turističke namjene
- gospodarske namjene (poslovne, poljoprivredne gospodarske građevine)
- sportsko – rekreacijske građevine
- infrastrukturne građevine
- ostale građevine i površine sukladne namjene.

#### 2.2.2. Građevine stambene namjene

#### Članak 19.

(1) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina stambene namjene, a uz nju i ostale građevine - pomoćne građevine u funkciji građevine osnovne namjene, manje građevine gospodarsko - obrtničke namjene ili poljoprivredne gospodarske građevine.

(2) Osim stambene, u sklopu građevine stambene namjene omogućava se i poslovna namjena za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije sa bukom manjom od 45 dB noću i 55 danju: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, prodavaonice mješovite robe, caffe-i, buffet-i, ugostiteljske građevine i slično.

#### Članak 20.

(1) Ovim Prostornim planom građevine stambene namjene dijele se na:

- a) obiteljsku kuću koja može biti slobodnostojeća ili dvojna (tipovi gradnje), **a sadrži ukupno do 3 stana**
- b) stambene građevine koje mogu biti slobodnostojeće ili dvojne, a sadrže ukupno ~~do~~ 4 samostalne uporabne cjeline,
- c) višestambene građevine - građevine s više od 4, ali najviše 10 **stanova**.

(2) Neposrednim provođenjem odredbi ovog Prostornog plana unutar građevinskih područja naselja za koja nije propisana obavezna izrada urbanističkog ili detaljnog plana uređenja (definirano člancima 178. i 179.) grade se:

- obiteljske kuće, **s najviše do 3 stana**
- stambene građevine s ~~najviše do~~ 4 stana odnosno 4 samostalne uporabne cjeline.

#### 2.2.2.1. Obiteljska kuća

#### Članak 21.

(1) Izgradnja obiteljskih kuća temeljem odredbi ovog Prostornog plana moguća je 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 i DPU-a Lovranska Draga.

(2) Obiteljske kuće grade se unutar izgrađenog dijela građevinskih područja naselja u ZOP-u neposrednom provedbom ovog Plana, osim u naselju Lovran i u slučaju obveze izrade UPU-a, a u skladu sa člankom 14. stavak (2) i (3) ovih Odredbi, dok se unutar neizgrađenog dijela građevinskih područja naselja u ZOP-u grade temeljem ovim Planom

propisanog urbanističkog plana uređenja za odnosno naselje.

#### Članak 22.

(1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju obiteljskih kuća na građevnim česticama u postojećim, djelomično izgrađenim dijelovima naselja ili u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:

- a) najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| - za slobodnostojeće građevine | 600 m <sup>2</sup> |
| - za dvojne građevine          | 400 m <sup>2</sup> |
- b) najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće nije ograničena.
- c) najmanja tlocrtna površina nove građevine - obiteljske kuće - iznosi:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| - za slobodnostojeće građevine | 80 m <sup>2</sup> |
| - za dvojne građevine          | 60 m <sup>2</sup> |
- d) najveća dopuštena tlocrtna površina nove građevine - obiteljske kuće, ~~te pomoćnih građevina~~ zajedno s pomoćnim građevinama na građevnoj čestici iznosi 180 m<sup>2</sup> za oba tipa gradnje,
- e) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) određuje se:

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| - za slobodnostojeće građevine | 0,3 |
| - za dvojne građevine          | 0,4 |

(2) Iznimno, unutar cjeline „Starog grada“ u Lovranu sa prisutnom izgradnjom na regulacijskom pravcu, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) može biti i 1,0 za sve tipove gradnje, s tim da u građevini - obiteljskoj kući - moraju biti definirani svi pomoćni prostori.

- f) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi:

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| - za slobodnostojeće građevine | 0,6  |
| - za dvojne građevine          | 0,8. |

#### Članak 23.

(1) Planom se propisuje najveći broj etaža i visine obiteljskih kuća:

- najveći broj nadzemnih etaža iznosi tri nadzemne etaže
- dozvoljena je izgradnja jedne pretežito ukopane etaže (PP<sub>o</sub>) ispod suterena (S) ili prizemlja
- najveća dopuštena visina iznosi 9,0 m
- najveća dopuštena ukupna visina iznosi 11,0 m.

#### 2.2.2.2. Stambene građevine

#### Članak 24.

(1) Stambene građevine na području Općine Lovran mogu se graditi unutar svih građevinskih područja naselja Lovran izuzev naselja Lovranska Draga (NA3).

(2) Stambene građevine unutar svih građevinskih područja naselja izvan ZOP-a, izuzev naselja Lovranska Draga (NA3), grade se neposrednom provedbom ovog Plana.

(3) Stambene građevine unutar izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskih područja ostalih naselja (u ZOP-u) grade se temeljem urbanističkog plana uređenja, čija je obaveza izrade utvrđena ovim Planom, i u skladu sa člankom 14. stavak (2) i (3).

#### Članak 25.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za građevinske čestice u postojećim izgrađenim dijelovima naselja ili u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja:

- a) Najmanja dopuštena površina građevne čestice za izgradnju stambenih građevina iznosi:

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| - za slobodnostojeće građevine | 800 m <sup>2</sup>   |
| - za dvojne građevine          | 600 m <sup>2</sup> ; |
- b) Najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena.
- c) Najmanja dopuštena površina tlocrtna projekcije nove stambene građevine iznosi 100 m<sup>2</sup> za sve tipove gradnje.
- d) Najveća dopuštena površina tlocrtna projekcije nove stambene građevine i pomoćnih građevina na građevnoj čestici iznosi:

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| - za slobodnostojeće građevine: | 240 m <sup>2</sup>   |
| - za dvojne građevine           | 240 m <sup>2</sup> ; |
- e) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) određuje se:

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| - za slobodnostojeće građevine | 0,3  |
| - za dvojne građevine          | 0,4; |
- f) Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi:

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| - za slobodnostojeće građevine: | 0,9  |
| - za dvojne građevine:          | 1,2. |

#### Članak 26.

Planom se propisuje najveći broj etaža i visine stambenih građevina:

- najveći broj nadzemnih etaža iznosi ~~četiri~~ tri etaže
- dozvoljena je izgradnja jedne pretežito ukopane etaže (PP<sub>o</sub>) umjesto suterena (S)
- najveća dopuštena visina iznosi ~~10,5~~ 9,0 m.
- najveća dopuštena ukupna visina iznosi ~~12,5~~ 11,0 m.

#### Udaljenost građevina stambene namjene - obiteljske kuće i stambene građevine od granica građevnih čestica

#### Članak 27.

(1) Građevine stambene namjene koje će se graditi na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje 4 metra od granice građevne čestice.

(2) Iznimno od stavka (1) ovog članka, unutar zone „Starog grada“ udaljenosti od granice građevne čestice mogu biti i manje, prema lokalnim uvjetima.

(3) Građevine stambene namjene koje će se graditi kao dvojne, tako da će se jednom stranom prislanjati uz susjednu građevinu ili granicu građevne čestice, moraju s drugim dijelovima građevine (istakom) biti udaljene najmanje 4 metra od granice građevne čestice.

(4) Udaljenosti postojećih stambenih i pomoćnih građevina koje se rekonstruiraju od granica građevnih čestica, ukoliko su izgrađene u skladu s propisima, mogu se zadržati bez obzira na Odredbe ovog Plana koje se odnose na minimalnu udaljenost.

#### Pomoćne i manje građevine gospodarske - obrtničke namjene i poljoprivredno gospodarske građevine uz građevine stambene namjene - obiteljske kuće i stambene građevine

#### Članak 28.

(1) Pomoćne i manje građevine gospodarske - obrtničke namjene mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu stambene namjene - obiteljsku kuću i stambenu građevinu najviše kao jednoetažne.

(2) Pomoćne i manje građevine gospodarske - obrtničke namjene grade se uz uvjet da:

- visina iznosi najviše 3,0 metra,
- tlocrtna površina pomoćnih građevina nije veća od 60 m<sup>2</sup>.

(3) Najmanja udaljenost građevina iz stavka 1. ovog članka od susjednih građevnih čestica mora biti:

- ako se grade kao slobodnostojeće građevine trebaju biti udaljene najmanje 3,0 m od granice građevne čestice. Iznimno, na terenima s velikim nagibom građevine iz stavka (1) ovog članka mogu se graditi i na granici građevne čestice, uz uvjet da najveća visina iznosi 3,0 m,
- ako se grade kao poluotvorene građevine, moraju od susjedne građevine biti odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
- ako se grade u nizu, moraju biti s dvije strane prislonjene na susjedne građevine i odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici.

(4) Najmanja dopuštena udaljenost pomoćne i manje građevine gospodarske namjene od regulacijskog pravca iznosi 6 metara. Iznimno, građevine se mogu graditi i na regulacijskom pravcu, kada je takav zahtjev uvjetovan konfiguracijom terena, odnosno kada takav zahvat predstavlja jedini način pristupa na cestu, odnosno uvjetuje ga položaj ostalih građevina.

(5) Ako građevine iz stavka (1) ovoga članka imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici, moraju biti udaljene od te čestice najmanje 3 metra.

(6) Kod građenja građevina gospodarske - obrtničke namjene, odgovarajući prostor za parkiranje osigurat će se unutar građevne čestice prema normativima navedenim u članku 121., za kategoriju drugi poslovni sadržaji.

#### Članak 29.

(1) Na građevnoj čestici osim građevine stambene namjene - obiteljske kuće i stambene građevine - mogu se graditi i poljoprivredne gospodarske građevine kao jednoetažne tako da:

- ukupna visina građevine može biti najviše 5 metara;
- građevni pravac je iza građevnog pravca građevine osnovne namjene;
- građevine moraju biti udaljene najmanje 10 metara od građevine osnovne namjene na istoj građevnoj čestici, odnosno 15 metara od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici;
- najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 3,0 metra;
- udaljenost poljoprivredne gospodarske građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m;
- na dijelu građevine koja je na udaljenosti manjoj od tri metra do susjedne građevne čestice, ne mogu se projektirati ni izvoditi otvori;
- otvorom se ne smatra ventilacijski otvor najvećeg promjera 15 cm.

(2) Poljoprivredne gospodarske građevine koje se izgrađuju kao dvojne, jednom svojom stranom se prislanjaju na granicu susjedne čestice uz susjednu građevinu iste namjene, dok udaljenost drugih dijelova građevine od ostalih granica građevne čestice ne može biti manja od 3 metra.

#### Članak 30.

- (1) Uvjet za izgradnju poljoprivrednih gospodarskih građevina (iz čl. 29) je da površina građevne čestice iznosi najmanje 800 m<sup>2</sup>.
- (2) Za građevne čestice veličine 800 - 1.000 m<sup>2</sup> dopušta se postavljanje građevina veličine do 12 m<sup>2</sup>.
- (3) Za građevne čestice veće od 1.000 m<sup>2</sup> dopušta se izgradnja građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje, tlocrtne površine do 30 m<sup>2</sup>.

#### Članak 31.

- (1) Poljoprivredne gospodarske građevine sa izvorima zagađenja nije moguće graditi unutar obuhvata zaštićenog obalnog područja (ZOP-a).
- (2) Udaljenost poljoprivrednih gospodarskih građevina s izvorima zagađenja od stambenih i manjih građevina poslovne namjene ne može biti manja od 12 metara, a gnojišta ne manje od 15 metara.
- (3) Zidovi se moraju graditi od negorivog materijala. Pod mora biti nepropusan za tekućine i mora imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu.
- (4) Dno i stijene gnojišta do visine 50 cm iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala. Sve tekućine iz staja i gnojišta moraju se odvoditi u jame za osoku i ne smiju se razlijevati po okolnom terenu.
- (5) Jame za osoku moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala i moraju imati siguran i nepropusan pokrov, kao i otvore za čišćenje i zračenje. Dopusnene udaljenosti od ostalih građevina za jame za osoku jednake su kao i za gnojišta.
- (6) Udaljenost građevina iz stavka 1. ovoga članka od građevina za opskrbu vodom (izvori, cisterne i sl.) određuje se prema posebnim uvjetima nadležnih službi.

### Arhitektonsko oblikovanje građevina stambene namjene

#### Članak 32.

- (1) Arhitektonsko oblikovanje građevina stambene namjene i to novih građevina kao i rekonstruiranih, oblikovanje fasada i krovništa, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti primjereni postojećem ambijentu, tj. susjednim građevinama, naselju kao cjelini i tipologiji krajolika - primorskom prostoru, u skladu s uobičajenim načinom građenja.
- (2) U izgrađenim dijelovima naselja s vrijednom ruralnom arhitekturom preporučuje se korištenje građevinskih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu.

#### Članak 33.

- (1) Krovništa se mogu izvoditi kao kosa (jednovodna, dvovodna ili raščlanjena na više krovnih ploha), bačvasta, ravna ili drugog oblika, čiji je nagib određen vrstom pokrova. Pokrov krovništa može biti mediteran crijep ili kupa kanalica, ali i drugi materijali ~~upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi naselja~~. U povijesnoj cjelini i na kulturnim dobrima, izbor materijala će se odrediti prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.
- (2) Izvan zone "Starog grada" u Lovranu na krovnište je moguće ugraditi krovne prozore, kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.
- (3) Dio ravnih krovnih ploha može se koristiti i kao prohodna terasa u funkciji stanovanja (otvorena krovništa) ili za postavu solarnih kolektora.

### Uređenje građevnih čestica građevina stambene namjene

#### Članak 34.

- (1) Prostor na građevnoj čestici građevine stambene namjene uređivat će se, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.
- (2) Neizgrađeni dio građevne čestice najmanje je 40% hortikulturno uređen visokim i niskim zelenilom.
- (3) Terasa i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja.
- (4) Ograde se izrađuju do najviše 180 cm visine, a dopuštena je upotreba svih materijala i kombinacija materijala, osim vidljivog betona.
- (5) Unutar centralnog područja naselja Lovran gdje nema ograđivanja, isto se ne može provesti temeljem ovog Prostornog plana.

#### Članak 35.

- (1) Radi očuvanja izgleda padina na strmom terenu zabranjuje se gradnja potpornih zidova viših od 2,0 m.
- (2) Iznimno ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se odstupiti od odredbe iz prethodnog stavka i utvrditi i gradnja viših podzida, uz kaskadni način izgradnje, sa najviše tri kaskade visine po 2,0 metra, uz obavezno ozelenjavanje horizontalnih terasa. Minimalna širina horizontalnog dijela je pola visine kaskade. Odstupanje od odredbe iz stavka 1. je moguće i kod potpornih zidova koji se izvode uz kategoriziranu prometnicu.
- (3) Podzidi se izrađuju kao kameni zid, ili se oblažu kamenom.

### 2.2.2.3. Vile

#### Članak 36.

Kao osobitost područja Općine Lovran ovim su Prostornim planom utvrđene slijedeće granične vrijednosti za izgradnju vila:

- a) vile se mogu graditi unutar svih građevinskih područja naselja na području Općine Lovran;
- b) namjena građevine uključuje stambenu namjenu, i poslovne djelatnosti kao prateću namjenu u sklopu koje se mogu smjestiti i ugostiteljsko - turističke djelatnosti ali su isključeni sadržaji trgovine, servisa, obrta i proizvodnje;
- c) dopušta se izgradnja bazena, tenis igrališta i sličnih sportsko-rekreacijskih sadržaja. Predviđeni sadržaji mogu se organizirati i u više slobodnostojećih građevina unutar građevne čestice;
- d) najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 1500 m<sup>2</sup>;
- e) najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena;
- f) udaljenost vile od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m;
- g) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,3;
- h) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,9.
- i) **za visinu vila primjenjuju se odredbe članka iz 23. ovih odredbi, koji se odnosi na visinu obiteljskih kuća;**
- j) udaljenost vile od granice građevne čestice iznosi najmanje 5 metara. Udaljenosti se računaju od stepeništa, konzola, loggia i ostalih poluzatvorenih istaka.
- k) arhitektonsko oblikovanje građevina provodi se sukladno članku 32. i 33. ovih Odredbi.
- l) uređenje građevne čestice provodi se sukladno članku 34. i 35. ovih Odredbi.
- m) **odgovarajući prostor za parkiranje osigurat će se unutar građevne čestice prema normativima navedenim u članku 121.**

### 2.2.3. Građevine društvene (ili javne) namjene

#### Članak 42.

(1) Građevine koje služe društvenim djelatnostima i ostalim sadržajima javnog interesa u pravilu se grade na istaknutim lokacijama te moraju biti građene kvalitetno i racionalno.

(2) Neposrednim provođenjem odredbi ovog Prostornog plana unutar građevinskih područja naselja koja se nalaze izvan ZOP-a i za koja nije propisana obavezna izrada urbanističkog ili detaljnog plana uređenja (definirano člancima 178. i 179.) grade se građevine društvene (ili javne) namjene i tlocrtne projekcije do 200 m<sup>2</sup> i visine do 14,0 m.,

(3) Izgradnja građevina društvene (ili javne) namjene tlocrtne projekcije veće od 200 m<sup>2</sup> i visine više od 14,0 m moguća je isključivo unutar građevinskih područja naselja obuhvaćenih obaveznom izradom urbanističkih planova uređenja i temeljem istih, na površinama određenim za društvenu (ili javnu) namjenu.

#### Članak 43.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina društvene (ili javne) namjene (obrazovne i zdravstvene ustanove, muzeji, galerije, vjerske građevine, sportske dvorane, kina i ostale građevine) u građevinskim područjima naselja:

- a) građevine društvene (ili javne) namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja pod uvjetom da je do građevne čestice izgrađena prometnica širine najmanje 4,5 m;
- b) najmanja dopuštena veličina građevne čestice za izgradnju građevine društvene (ili javne) namjene iznosi 600 m<sup>2</sup>;
- c) udaljenost građevine društvene (ili javne) namjene od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,0 m;
- d) udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 4 metra, uz uvjet da udaljenost do susjednih građevina osnovne namjene ne iznosi manje od pola visine ( $h/2$ ) građevine;
- e) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) građevne čestice na kojoj će se graditi građevina društvene namjene iznosi 0,5, osim površine za sport i rekreaciju i vjerskih građevina, gdje može iznositi najviše 0,8;
- f) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 1,5.

#### Članak 44.

(1) Građevine društvene (ili javne) namjene mogu se graditi do **ukupne** visine od najviše 14,0 m.

(2) Iznimno, visina građevine može biti i veća, ali ne veća od 18,0 m.

#### Članak 45.

(1) Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina društvene (ili javne) namjene moraju se prilagoditi postojećem ambijentu, a dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojanih materijala.

(2) **Krovišta se mogu izvoditi kao kosa (jednovodna, dvovodna ili raščlanjena na više krovnih ploha), bačvasta, ravna ili drugog oblika, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja, a na krovište je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjjetljenje.**

#### Članak 46.

- (1) Građevna čestica građevine društvene (ili javne) namjene mora biti sa najmanje 40% površine hortikulturno uređena.
- (2) Za izgradnju potpornih zidova vrijede odredbe članka 35.
- (3) Na građevnoj čestici građevne društvene (ili javne) namjene potrebno je osigurati prostor za parkiranje potrebnog broja vozila, prema uvjetima iz članka 121.
- (4) Ukoliko nije moguće osigurati potreban broj parkirališnih mjesta unutar građevne čestice, investitor je dužan osigurati parkirališna mjesta u radijusu do najviše 500 metara od građevine društvene ili javne namjene.

#### 2.2.4. Građevine ugostiteljsko - turističke namjene

#### Članak 47.

- (1) Neposrednim provođenjem odredbi ovog Prostornog plana unutar građevinskih područja naselja koja se nalaze izvan ZOP-a za koja nije propisana obavezna izrada urbanističkog ili detaljnog plana uređenja (definirano člancima 178. i 179.) grade se građevine ugostiteljsko-turističke namjene tlocrtne površine do 200 m<sup>2</sup> i visine do 9,0 m.
- (2) Izgradnja građevina ugostiteljsko – turističke namjene tlocrtne projekcije veće od 200 m<sup>2</sup> i visine više od 9,0 m moguća je isključivo unutar građevinskih područja naselja obuhvaćenih obaveznom izradom urbanističkih planova uređenja i temeljem istih, na površinama određenim tim planovima za mješovitu i ugostiteljsko - turističku namjenu te u skladu s odredbama u čl. 54.a.
- (3) U građevinskom području naselja unutar površine određene za mješovitu namjenu, unutar ZOP-a, može se planirati i/ili graditi nova pojedinačna građevina za smještaj (hotel, pansion, prenočište i sl.) kapaciteta od najviše 80 kreveta osim ako se radi o zonama iz čl. 54.a. i uz poštovanje čl. 49. Zakona o prostornom uređenju.
- (4) Za pojedinačne građevine iz stavka (1) ovog članka do izgradnje sistema odvodnje otpadnih voda, iznimno unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, dozvoljava se priključak na septičku jamu za manju građevinu kapaciteta do 10 ES, dok se za veće građevine propisuje IIB kategorija uređenosti zemljišta.
- ~~(5) Građevna čestica za građevine ugostiteljsko – turističke namjene iz stavka (2) ovog članka mora se nalaziti uz javno – prometnu površinu čiji je kolnik širine minimalno 4,5 m, odnosno imajući u vidu lokalne uvjete unutar izgrađenog dijela građevinskog područja pristup se može osigurati i kolnim ili kolno – pješačkim putem širine najmanje 3,0 m.~~

#### Članak 48.

- (1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za građevine ugostiteljsko - turističke namjene u postojećim, izgrađenim dijelovima naselja ili u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja (unutar građevinskih područja naselja obuhvaćenih obaveznom izradom urbanističkih planova uređenja i temeljem istih):
  - najmanja dopuštena veličina građevne čestice za izgradnju građevine ugostiteljsko - turističke namjene i to iz skupine hotela, pansiona, aparthotela i sl. iznosi 800 m<sup>2</sup>;
  - do građevne čestice treba biti izgrađena prometnica širine najmanje 4,5 5,5 m
  - iznimno, imajući u vidu lokalne uvjete unutar izgrađenog dijela građevinskog područja pristup se može osigurati i kolnim ili kolno - pješačkim putem širine najmanje 3,0 4,5 m, ukoliko su zadovoljene mjere iz Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe
  - najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi 50%
  - najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (k<sub>is</sub>) može iznositi 2,0
  - dozvoljena je izgradnja više podrumskih etaža
  - najveći broj etaža građevine iznosi:
    - četiri nadzemne etaže (P+3K), ili
    - pet nadzemnih etaža, pri čemu se zadnja etaža u tom slučaju oblikuje kao potkrovlje ili uvučena etaža oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75% površine etaže ispod
  - potrebno je hortikulturno urediti najmanje 30% površine građevne čestice
  - ako se garažni prostor nalazi u podrumskoj etaži ne računa se u izgrađenost građevne čestice
  - podrumski dio građevine se može sastojati od jedne ili više podrumskih etaža u funkciji osnovne namjene ili pratećih sadržaja, uključivo pomoćnih i tehničkih prostorija te garaža i može zauzimati najviše 80% površine građevne čestice
  - iznimno, pri rekonstrukciji postojećih građevina ugostiteljsko – turističke namjene, podrumski dio građevine može zauzimati i više od 80% površine građevne čestice, uz uvjet da udaljenost podzemnih etaža iznosi najmanje 1,0 m od ruba građevne čestice
  - ograde se izrađuju od betona obložena kamenom, kamena, zelenila ili metala, najviše dopuštene visine od 180 cm.
  - krov podrumske etaže mora imati minimalni nadsloj za izvedbu zelenog krova s minimalno niskim raslinjem, osim kada se izvodi ispod postojeće terase, a u skladu s uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela
  - kada je tehnički opravdano, projektirati lift za pristup u garaže umjesto ulaznih rampi
  - za zone ugostiteljsko – turističke namjene: SVETI MIKULA, VILE, NAJADE, SUSMEL i CASTELO priključene u građevinsko područje naselja, parametri za gradnju definirani su čl. 54.a., a obuhvat im je

označen u grafičkom dijelu plana.

(2) Rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko - turističke namjene planira se tako da se ne povećava postojeća gustoća korištenja, izgrađenost građevne čestice, koeficijent iskoristivosti, broj etaža i visina građevine, ako su te veličine veće od onih određenih u stavku (1). ovog članka. U sklopu rekonstrukcije postojeće građevine moguća je i izgradnja vanjskog bazena, uz poštivanje uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela.

(3) Zelene površine vrtova, perivoja i voćnjaka koje okružuju vile u Lovranu treba čuvati, obnavljati i održavati prema povijesnim predlošcima, imajući u vidu njihovu povijesnu i krajobraznu vrijednost za Lovran, u skladu s uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

(4) Posrednom provedbom plana mogu se s obzirom na lokalne uvjete odrediti i stroži uvjeti gradnje (namjena, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti, postotak zelenila, broj etaža, visina i drugo).

#### Članak 49.

Visina građevine iz čl. 48 iznosi najviše 12,0 m, a ukupna visina građevine iznosi najviše 16,0 m.

#### Članak 50.

Udaljenost građevine iz čl. 48 od susjedne granice građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m, a najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije (prometne površine) iznosi 6,0 m

#### Članak 51.

(1) Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina ugostiteljsko - turističke namjene moraju se prilagoditi postojećem ambijentu, a građevine treba projektirati i graditi prema načelima suvremenog građenja. Dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojanih materijala.

(2) Posebnu pozornost potrebno je posvetiti oblikovanju pročelja građevina, kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora.

(3) Krovništa se mogu izvoditi kao kosa (jednovodna, dvovodna ili raščlanjena na više krovnih ploha), bačvasta, ravna ili drugog oblika.

#### Članak 52.

(1) Parkirališne površine moraju se planirati unutar građevne čestice ugostiteljsko - turističke namjene.

(2) Parkirališta se moraju planirati na pripadajućoj građevnoj čestici prema normativu ~~1PGM/2-ležaja~~ iz čl. 121 Odredbi.

(3) Dozvoljena je izgradnja parkirališno – garažnih mjesta ispod javne prometne površine koja graniči s parcelom ugostiteljsko – turističke građevine, uz suglasnost vlasnika te površine ili službe koja njome upravlja.

(4) Ako se garažni prostori nalaze u podrumu, ne računaju se u izgrađenost čestice. ~~Podzemna etaža može zauzimati i 100% površine čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno uredi kao okolni teren.~~

#### Članak 53.

(1) Najmanje 30% površine građevne čestice ugostiteljsko - turističke namjene mora se hortikulturno urediti.

(2) Ograde se izrađuju od betona obložena kamenom, kamena, zelenila ili metala, najviše dopuštene visine od 180 cm.

(3) Za građevine ugostiteljsko-turističke namjene smještene uz obalu mora moguće je odrediti posebnu zonu plaže, uz uvjet da se ne prekida obalna šetnica - lungomare (postojeća ili planirana).

(4) Za izgradnju potpornih zidova vrijede odredbe članka 35.

#### Članak 54.

(1) Prenamjena postojećih građevina drugih namjena u građevine ugostiteljsko - turističke namjene moguća je pod istim uvjetima kao i za nove građevine.

(2) Postojeće građevine ugostiteljsko-turističke namjene ne mogu se prenamijeniti u građevine stambene namjene.

#### Članak 54.a

(1) Za zone ugostiteljsko – turističke namjene: SVETI MIKULA (površina oko 3,8 ha, maksimalni kapacitet 250 kreveta, pretežito izgrađena), zonu VILE (površina oko 6,9 ha, maksimalni kapacitet 800 kreveta, izgrađena) i zonu NAJADE (površina oko 2,7 ha, maksimalni kapacitet 300 kreveta, izgrađena), priključene u građevinsko područje naselja, definirani su sljedeći parametri za gradnju i rekonstrukciju:

- najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi 50%;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) može iznositi 2,5;
- dozvoljena je izgradnja više podrumskih etaža;
- najveći broj etaža građevine iznosi četiri nadzemne etaže (P+3K),
- udaljenost građevine od susjedne granice građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije (prometne površine) iznosi 4,0 m;
- parkirališta se moraju planirati na pripadajućoj građevnoj čestici prema normativu 1PGM/3 ležaja;
- najmanje 30% površine građevne čestice mora se hortikulturno urediti;

(2) Za zone ugostiteljsko – turističke namjene SUSMEL (površina oko 0,7 ha, maksimalni kapacitet 50 kreveta,



pretežito neizgrađena) definirani su sljedeći parametri za gradnju:

- oblik i veličina građevne čestice na kojoj se gradi građevina turističko - ugostiteljske namjene mora omogućiti smještaj svih sadržaja vezanih uz nesmetano obavljanje planirane ugostiteljske i turističke djelatnosti (osnovnu građevinu, sve pomoćne građevine u njenoj funkciji, internu prometnicu, parkirališni prostor, komunalno - tehničku infrastrukturu i sl.);
- u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, bazeni, terase i slično;
- najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi 10%;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) može iznositi 0,8;
- dozvoljena je izgradnja jedne ili više podrumskih etaža;
- površina uređene zelene površine iznosi najmanje 40% površine građevne čestice;
- najveća visina i ukupna građevine jednaka je visini i ukupnoj visini postojeće građevine;
- ako se garažni prostor nalazi u podrumskoj etaži ne računa se u izgrađenost građevne čestice;
- podrumski dio građevine se može sastojati od jedne ili više podrumskih etaža u funkciji osnovne namjene ili pratećih sadržaja, uključivo pomoćnih i tehničkih prostorija te garaža i može zauzimati najviše 50% površine građevne čestice;
- udaljenost građevine od susjednih granica građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije (prometne površine) državne prometnice iznosi 12,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz javnu površinu - obalna šetnica ne smije biti manja od postojeće udaljenosti izgrađene građevine;
- ograde se izrađuju od kamena, zelenila ili metala, najviše dopuštene visine od 180 cm;
- parkirališta se moraju planirati na pripadajućoj građevnoj čestici prema normativu IPGM/3 ležaja.
- ostali uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene u zonama iz stavka (1) ovog članka biti će određeni UPU-om naselja Medveja, čija je obveza izrade propisana člankom 178. ovih odredbi.

(3) Za zonu CASTELO (površina oko 3,3 ha, maksimalni kapacitet 300 kreveta, pretežito izgrađena) definirani su sljedeći parametri za gradnju hotela s pratećim sadržajima i depadansi, u neizgrađenom dijelu građevinskog područja:

- najveći kapacitet u neizgrađenom dijelu građevinskog područja zone Castelo iznosi 200 kreveta;
- najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi 20%;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) može iznositi 0,8;
- udaljenost građevine od susjednih granica građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije (prometne površine) državne prometnice iznosi 12,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz javnu površinu - obalna šetnica iznosi 12,0 m;
- površina uređene zelene površine iznosi najmanje 30% površine građevne čestice;
- parkirališni i manipulativni prostor smješta se unutar građevne čestice;
- parkirališta se moraju planirati na pripadajućoj građevnoj čestici prema normativu IPGM/4 ležaja;
- najveća visina građevine iznosi 8,5 m
- najveći nadzemni broj etaža iznosi 2 etaže;
- dozvoljena je izgradnja jedne ili više podrumskih etaža;
- izvan građevnog dijela građevne čestice dozvoljava se smještaj građevina i sadržaja vrtnog uređenja (bazen, sjenica, ostava za alat, prostor kamina, otvoreni šank, parkirališna površina i sl.);
- preko formiranog obuhvata obavezno je formiranje pješačke komunikacija koja vezuje naselje sa obalnom šetnicom.
- dozvoljava se interpolacija novih ugostiteljsko - turističkih građevina u neizgrađenim dijelovima zone;
- postojeće građevine moguće je rekonstruirati za potrebe poboljšanja uvjeta rada i pružanja ugostiteljsko - turističke usluge, te prenamjene prostora za potrebe istih;
- kod postojećih građevina, gdje je to moguće, rekonstrukcija se vrši unutar postojećih gabarita (za građevine koje premašuju ili nisu sukladne zadanim uvjetima) ili sukladno uvjetima gradnje za nove građevine;

(4) Parametri za gradnju hotela s pratećim sadržajima i depadansi, u neizgrađenom dijelu građevinskog područja zone Castelo su sljedeći:

- najveći kapacitet u izgrađenom dijelu građevinskog područja zone Castelo iznosi 100 kreveta;
- najmanja površina građevne čestice iznosi 1.100 m<sup>2</sup>;
- najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi 20%;
- najveća visina građevine iznosi 8,5 m
- najveći nadzemni broj etaža iznosi 2 etaže;
- dozvoljena je izgradnja jedne ili više podrumskih etaža;
- udaljenost građevine od susjednih granica građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije (prometne površine) državne prometnice iznosi 12,0

- m;
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz javnu površinu - obalna šetnica iznosi 20 m;
- površina uređene zelene površine iznosi najmanje 40% površine građevne čestice;
- parkirališni i manipulativni prostor smješta se unutar građevne čestice;
- parkirališta se moraju planirati na pripadajućoj građevnoj čestici prema normativu IPGM/4 ležaja.
- u skladu s navedenim parametrima dozvoljava se smještaj građevina i sadržaja vrtnog uređenja (bazen, sjenica, ostava za alat, prostor kamina i sl.).

### 2.2.5. Građevine gospodarske namjene

#### Članak 55.

(1) Unutar građevinskih područja naselja mogu se graditi građevine gospodarske namjene na pojedinačnim građevnim česticama koje svojom veličinom, smještajem u naselju 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.

(2) U građevinskim područjima naselja mogu se graditi:

- građevine poslovne namjene,
- poljoprivredne gospodarske građevine.

#### Članak 56.

(1) Neposrednim provođenjem odredbi ovog Prostornog plana unutar građevinskih područja naselja za koja nije propisana obaveza izrade urbanističkog ili detaljnog plana uređenja iz članka 178. i 179. mogu se graditi građevine poslovne namjene tlocrtne projekcije do 200 m<sup>2</sup> i visine do 9,0 m.

(2) Izgradnja građevina poslovne namjene tlocrtne projekcije veće od 200 m<sup>2</sup> i visine više od 9,0 m moguća je isključivo unutar građevinskih područja naselja obuhvaćenih obaveznom izradom urbanističkih planova uređenja i temeljem istih, na površinama određenim za mješovitu i poslovnu namjenu.

(3) Zatečene građevine proizvodne ili poslovne namjene u izgrađenim dijelovima naselja zadržavaju se uz uvjet osiguravanja propisanih mjera zaštite okoliša.

(4) 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 kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosega negativnih utjecaja.

#### 2.2.5.1. Građevine poslovne namjene

#### Članak 57.

(1) Građevine poslovne namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice izgrađena prometnica minimalne širine 4,5 metara.

(2) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina poslovne namjene u postojećim, izgrađenim dijelovima naselja ili u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja:

- a) površina građevne čestice ne može biti manja od 600 m<sup>2</sup>;  
Iznimno, unutar centralnog područja naselja Lovran površina građevne čestice može biti i manja, ali ne manja od 200 m<sup>2</sup>;
- b) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,4;  
Iznimno, u centralnom području naselja Lovran najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti može biti i veći, ali najviše 0,5, a unutar područja "Starog Grada" u Lovranu može biti i 1,0.
- c) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,8;  
Iznimno, u centralnom području naselja Lovran može biti i 1,0, unutar područja "Starog Grada" u Lovranu može biti i 2,0.

#### Članak 58.

Visina građevine poslovne namjene mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom. Najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi 9,0 metara. Iznimno, visina građevine poslovne namjene može biti i veća, ali ne viša od 14,0 m.

#### Članak 59.

(1) Najmanja udaljenost građevine poslovne namjene od granice građevne čestice iznosi 5 metara, osim iznimno u centralnom području naselja Lovran, gdje može biti i manja, tj. moguć je smještaj građevine na granicu građevne čestice.

(2) Udaljenost građevine poslovne namjene od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m.

(3) Postojeće udaljenosti legalno izgrađenih građevina poslovne namjene koje se rekonstruiraju od granica građevnih čestica mogu se zadržati, bez obzira na Odredbe ovog Plana koje se odnose na minimalnu udaljenost.

#### Članak 60.

- (1) Građevna čestica prema javno-prometnoj površini uređuje se sadnjom drveća i ukrasnog zelenila, uz uvjet da se ne ometa ulaz u građevinu.
- (2) Najmanje 50% površine neizgrađenog dijela građevne čestice mora se hortikulturno urediti.
- (3) Ograde se grade kao krute metalne (ne smiju biti žičane) ili u kombinaciji sa kamenom, a ne mogu biti više od 2 metra, osim iznimno, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja.

#### Članak 61.

- (1) Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, a prema načelima suvremenog oblikovanja takvih građevina, uz upotrebu postojanih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja.
- (2) Potrebno je primijeniti kvalitetne elemente za zaštitu od sunca.
- (3) 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).
- (4) Krovništa se mogu izvoditi kao kosa (jednovodna, dvovodna ili raščlanjena na više krovnih ploha), bačvasta, ravna ili drugog oblika. Na krovnište je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjtljenje te kolektore sunčeve energije (osim unutar zone "Starog grada" u Lovranu).

#### Članak 62.

- (1) Parkirališta se moraju planirati unutar građevne čestice poslovne namjene.
- (2) Parkirališne površine unutar građevne čestice treba zaštititi sadnjom drveća (1 drvo na 3 parkirna mjesta).
- (3) 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 s minimalnim nadslojem za sadnju na krovu od 50 cm.

### 2.2.5.2. Poljoprivredne gospodarske građevine

#### Članak 63.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju poljoprivrednih gospodarskih građevina u postojećim, izgrađenim dijelovima naselja ili u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:

- a) površina građevne čestice ne može biti manja od 600 m<sup>2</sup>;
- b) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,4;
- c) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,4;
- d) najveća visina građevine iznosi 4,5 m.

#### Članak 64.

- (1) Najmanja udaljenost poljoprivredne gospodarske građevine iznosi 15,0 m od građevine stambene ili druge namjene na susjednoj građevnoj čestici.
- (2) Udaljenost poljoprivredne gospodarske građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m, a od granice građevne čestice najmanje 5,0 m.

### 2.2.6. Građevine infrastrukture i građevine komunalne namjene

#### Članak 65.

Građevine infrastrukture na području Općine Lovran su građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje te sustava energetike, a građevine komunalne namjene su groblja unutar građevinskog područja naselja. Navedene građevine grade se neposrednim provođenjem odredbi ovog Prostornog plana.

### Ostale građevine

#### Članak 66.

- (1) Pod ostalim građevinama podrazumijevaju se reklamni panoi, urbana oprema i privremene građevine u funkciji ugostiteljsko-turističke djelatnosti.
- (2) Reklamni panoi mogu se postavljati na zelene površine, pročelja građevina, potporne i obložne zidove te uz prometnice. Uvjeti za postavljanje reklamnih panoa reguliraju se posebnom općinskom odlukom.

## Rekonstrukcije građevina u građevinskim područjima naselja

### Članak 67.

Rekonstrukcije postojećih građevina stambene, društvene, gospodarske i ugostiteljsko-turističke namjene u građevinskim područjima naselja koja se nalaze unutar područja obuhvata obavezne izrade urbanističkih ili detaljnog plana uređenja (definirano člancima 178. i 179.) moguća je u slijedećem opsegu:

- rekonstrukcija građevina u svrhu ugradnje lifta, izgradnje instalacijske etaže, odnosno podruma (za potrebu izgradnje garaža),
- rekonstrukcija otvora na građevinama, bez povećanja tlocrtnih i visinskih gabarita,
- rekonstrukcija u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada (definiranom u članku ~~184. stavak~~ ~~(216.)~~), bez povećanja korisne površine građevine.

### Članak 68.

Rekonstrukcija postojećih građevina stambene, društvene, gospodarske i ugostiteljsko-turističke namjene u građevinskim područjima naselja koja se nalaze izvan područja obuhvata obavezne izrade urbanističkih ili detaljnog plana uređenja, određuje se pod istim uvjetima kao za nove građevine, a kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete za izgradnju nove građevine propisane ovim Prostornim planom, vrši se u postojećim gabaritima građevina **s mogućom promjenom namjene.**

### Članak 69.

(1) Za postojeće građevine čija je građevna čestica manja od najmanjih dopuštenih površina građevne čestice utvrđenih ovim Prostornim planom, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) i koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) određuje se prema vrsti građevine i odredbama koje vrijede za izgradnju nove građevine.

(2) Za postojeće građevine tlocrtno površine manje od površina utvrđenih ovim Prostornim Planom, dopušta se rekonstrukcija, uz zadržavanje postojeće namjene.

(3) Za promjenu vrste krova, dogradnju kosog krova i prilikom prenamjene tavanjskog prostora u stambeni vrijede isti uvjeti kao i za nove građevine.

### Članak 70.

(1) Dopušta se rekonstrukcija **i prenamjena** postojećih ostataka građevina i ruševina, prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela i odredbama ovog Prostornog plana.

(2) Stanje građevine i ruševine u smislu stavka (1.) ovoga članka utvrđuje se izvatkom iz katastra zemljišta, zemljišno-knjižnim izvadkom i, po potrebi, arhivskom građom.

## Priključivanje građevina u građevinskim područjima naselja na komunalnu infrastrukturu

### Članak 71.

(1) Do izgradnje sistema odvodnje otpadnih voda, iznimno unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, dozvoljava se priključak na septičku jamu za manju građevinu kapaciteta do 10 ES, dok je za veći kapacitet obvezna izgradnja zasebnog uređaja uz izgradnju bio ~~diskova i sl~~ **pročistača.**

(2) Priključak na građevine elektroopskrbe i ~~telekomunikacijsku mrežu~~ **elektroničke komunikacije** utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća.

**B. Posredna provedba Plana - Smjernice za izradu prostornih planova užih područja za dijelove građevinskih područja naselja (UPU naselja Lovran, UPU naselja Medveja, UPU izdvojenog dijela naselja Liganj, UPU izdvojenog dijela naselja Tuliševica, UPU zone poslovne namjene 'Labinsko', UPU ugostiteljsko-turističke zone 'Labinsko', UPU turističkog naselja Tuliševica, UPU naselja Liganj i Detaljni plan uređenja naselja Lovranska Draga)**

### Članak 71a.

(1) Posredna provedba Plana podrazumijeva provedbu putem prostorno planske dokumentacije užeg područja (urbanistički plan uređenja i detaljni plan uređenja).

(2) Obveza izrade urbanističkog plana uređenja ~~ili detaljnog plana uređenja~~ propisana je ~~člancima~~ **člankom 178. i 179.** ovih odredbi.

(3) U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja do izrade urbanističkog plana uređenja dozvoljava se neposredna provedba Plana za ~~gradnju nove i~~ rekonstrukciju postojeće pojedinačne ili više građevina na građevnoj čestici ili prostornoj cjelini izgrađenog dijela građevinskog područja naselja ~~manjoj od 5.000 m<sup>2</sup>~~ kao i **rekonstrukciju** građevine infrastrukture (ne odnosi se na stambene građevine u ZOP-u, višestambene građevine, društvene (ili javne) građevine tlocrtno projekcije veće od 200 m<sup>2</sup> i visine više od 14,0 m, gospodarske građevine tlocrtno projekcije veće od 200 m<sup>2</sup> i visine više od 9,0 m i građevine ugostiteljsko – turističke namjene tlocrtno projekcije veće od 200 m<sup>2</sup> i visine više od 9,0 m).

(4) Za područja određena za posrednu provedbu temeljem detaljnog plana uređenja neposredna provedba nije dozvoljena.

#### Članak 71b.

(1) Za dijelove građevinskih područja naselja za koje je određena izrada urbanističkih planova uređenja planira se izgradnja obiteljskih kuća, vila, stambenih građevina ~~do 4 stana~~, višestambenih građevina s više od 4 ali najviše 10 stanova, društvenih i javnih građevina, gospodarskih građevina, sportsko - rekreacijski te ostalih jednostavnih građevina kao i građevina infrastrukture. Utvrđeni uvjeti za izgradnju navedenih građevina za neposrednu provedbu Plana primjenjuju se i kod posredne provedbe Plana, sukladno ovoj Odluci.

(2) Prostorno planskom dokumentacijom užeg područja može se odrediti viši prostorni standard od onog određenog ovim Planom.

(3) Posrednom provedbom Plana mogu se s obzirom na lokalne uvjete odrediti i stroži uvjeti gradnje (namjena, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti, postotak zelenila, broj etaža, visina i drugo) te druga tipologija gradnje.

### Stambene građevine

#### Članak 71c.

(1) Unutar građevinskih područja naselja za koje je određena obvezna izrada urbanističkih planova uređenja mogu se graditi stambene građevine s ~~najviše 4 stana~~.

(2) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju stambenih građevina unutar građevinskih područja naselja za koje je određena obvezna izrada urbanističkih planova uređenja:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice za izgradnju stambenih građevina iznosi:
  - za slobodnostojeće građevine 800 m<sup>2</sup>
  - za dvojne građevine 600 m<sup>2</sup>
- najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena
- najmanja dopuštena površina tlocrtna projekcije nove stambene građevine iznosi 100 m<sup>2</sup> za sve tipove gradnje
- najveća dopuštena površina tlocrtna projekcije nove stambene građevine i pomoćnih građevina na građevnoj čestici iznosi:
  - za slobodnostojeće građevine: 240 m<sup>2</sup>
  - za dvojne građevine 240 m<sup>2</sup>
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) određuje se:
  - za slobodnostojeće građevine 0,3
  - za dvojne građevine 0,4
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi:
  - za slobodnostojeće građevine: 0,9
  - za dvojne građevine: 1,2
- najveći dopušteni broj etaža iznosi:
  - najveći broj nadzemnih etaža iznosi ~~četiri~~ tri etaže ( $P+2K+P_k$ ,  $P+32K$  ili  $S+P+K+P_k$ )
  - dozvoljena je izgradnja jedne pretežito ukopane etaže ( $PP_o$ ) umjesto suterena (S)
- najveća dopuštena visina:
  - najveća dopuštena visina iznosi ~~10,5~~ 9,0 m
  - najveća dopuštena ukupna visina iznosi ~~12,5~~ 11,0 m
- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti prirodni teren, hortikulturno uređen.

### Višestambene građevine

#### Članak 71d.

(1) Višestambene građevine mogu se graditi samo posrednom provedbom Plana i to isključivo unutar građevinskog područja naselja Lovran (NA1<sub>1-2</sub>).

(2) Višestambene građevine mogu imati i garaže te poslovne sadržaje u prizemlju i na etažama. Poslovnim sadržajima smatraju se tihe djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, prodavaonice mješovite robe i sl., kao i ugostiteljski objekti koji ne proizvode buku veću od 55 dB danju i 45 dB noću, koji ne zagađuju zrak i koji svojim oblikovanjem ili na drugi način ne narušavaju izgled i uvjete stanovanja.

(3) Za izgradnju višestambenih građevina propisuje se II B kategorija uređenosti građevinskog zemljišta.

(4) Iznimno, u slučajevima rekonstrukcije postojećih višestambenih građevina propisuje se II. A kategorija uređenosti sukladno članku 3. točka 27. alineja 2 ovih Odredbi.

#### Članak 71e.

(1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju višestambenih građevina:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 1.000 m<sup>2</sup>
- najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,25 osim iznimno, unutar "Starog grada" u Lovranu

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) može biti i do 1,0
  - udaljenost višestambene građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m;
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 1,0 osim iznimno, unutar “Starog grada” u Lovranu, gdje najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 4,0
  - najveći broj nadzemnih etaža iznosi ~~pet etaža~~ **četiri etaže**
  - dozvoljena je izgradnja jedne pretežito ukopane etaže (PPo) umjesto suterena (S)
  - ~~najveća dopuštena visina iznosi 13,5 m~~
  - ~~najveća dopuštena ukupna visina iznosi 15,5~~ **12,5 m.**
- (2) Udaljenost višestambene građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m.
- (3) ~~Iznimno od odredbi stavka (1) ovog članka za izgradnju višestambene građevine na kčbr. 160/4, 160/8 i \*193 k.o. Lovran (ili njihovim dijelovima), utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti:~~
- ~~— najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 300 m<sup>2</sup>~~
  - ~~— najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,80~~
  - ~~— najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 2,50~~
  - ~~— minimalne udaljenosti građevine od granica parcele iznose:~~
  - ~~— 3,0 m od regulacijske linije prema Ulici M. Tita~~
  - ~~— dozvoljena je izgradnja na regulacijskoj liniji Ulice 26. divizije~~
  - ~~— 5,0 m od granice s kčbr. 160/10~~
  - ~~— 1,5 m od granice s kčbr. 160/2~~
  - ~~— najveća visina građevine iznosi 13,5 m~~
  - ~~— najveća ukupna visina građevine iznosi 16,5 m.~~
- (4) ~~Iznimno od Odredbi stavka (1) ovog članka za izgradnju višestambene građevine na kčbr. 160/1 i 160/2 (dio) k.o. Lovran, utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti:~~
- ~~— najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 350 m<sup>2</sup>~~
  - ~~— najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,40~~
  - ~~— najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 1,20.~~
- (5) (3) Iznimno, posrednom provedbom Plana se može odrediti područje za izgradnju višestambenih građevina s više od 10 stanova koje se grade iz programa POS-a prema sljedećim uvjetima:
- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 600 m<sup>2</sup>
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,30
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 1,20
  - **najveća visina pet nadzemnih etaža.**
- (6) (4) Krovista se mogu izvoditi kao kosa (jednovodna, dvovodna ili raščlanjena na više krovnih ploha), bačvasta, ravna ili drugog oblika.
- (7) (5) Ukoliko se na građevini gradi koso krovište, nagib može iznositi između 18° i 22°. Pokrov krovista može biti mediteran crijep ili kupa kanalice, ali i drugi materijali upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi naselja..
- (8) (6) Za arhitektonsko oblikovanje građevine te uređenje građevne čestice višestambene građevine vrijede uvjeti iz članka 32 - 35. ovog Plana.
- (9) (7) Pojedinačne intervencije na pročeljima nisu dopuštene.
- (10) (8) Svaki stan mora imati osigurano minimalno 1,5 parkirališno ili garažno mjesto, osim za višestambenu građevinu na kčbr. 160/4, 160/8 i 193 k.o. Lovran (ili njihovim dijelovima) i višestambenu građevinu na kčbr. 160/6 i 160/2 (dio) k.o. Lovran, za koje se ne propisuje se minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta.
- (11) (9) Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici višestambene građevine osim iznimno za višestambenu građevinu na kčbr. 160/4, 160/8 i 193 k.o. Lovran (ili njihovim dijelovima) i višestambenu građevinu na kčbr. 160/6 i 160/2 (dio) k.o. Lovran, za koje se ne propisuje se potreba osiguranja parkirališnih mjesta na pripadajućoj građevnoj čestici.
- (12) (10) Parkiralište se ozelenjava sadnjom stabala i ukrasnog zelenila (1 stablo na 3 parkirališna mjesta).
- (13) (11) Garaže se mogu graditi u sklopu višestambene građevine ili kao slobodnostojeće građevine udaljene najmanje 3 m od susjednih građevina.
- (14) (12) Prenamjena garaža višestambenih građevina nije dopuštena.
- (15) (13) Kod rekonstrukcije postojećih višestambenih građevina, koeficijenti veći od određenih Planom, se mogu zadržati.

## Građevina društvene (ili javne) namjene

### Članak 71f.

- (1) Izgradnja građevina društvene (ili javne) namjene tlocrtna projekcije veće od 200 m<sup>2</sup> i visine više od 14,0 m moguća je isključivo unutar građevinskih područja naselja obuhvaćenih obaveznom izradom urbanističkih planova uređenja i temeljem istih, na površinama određenim za društvenu (ili javnu) namjenu.
- (2) Za izgradnju građevina iz stavka (1) ovog članka propisuju se sljedeći uvjeti:
- građevna čestica treba biti priključena na prometnicu širine najmanje 4,5 m
  - najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 600 m<sup>2</sup>

- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,0 m
- udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m, uz uvjet da udaljenost do susjednih građevina osnovne namjene ne iznosi manje od pola visine ( $h/2$ ) građevine
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) građevne čestice iznosi 0,5, osim površine za sport i rekreaciju i vjerskih građevina, gdje može iznositi najviše 0,8
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 1,5
- ukupna visine iznosi najviše 14,0 m, a iznimno visina građevine može biti i veća, ali ne veća od 18,0 m
- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju se prilagoditi postojećem ambijentu, a dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojanih materijala
- krovništa se mogu izvoditi kao kosa (jednovodna, dvovodna ili raščlanjena na više krovnih ploha), bačvasta, ravna ili drugog oblika, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja, a na krovnište je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje
- građevna čestica mora biti sa najmanje 40% površine hortikulturno uređena
- na građevnoj čestici je potrebno osigurati prostor za parkiranje potrebnog broja vozila, prema uvjetima iz članka 121. odredbi
- ukoliko nije moguće osigurati potreban broj parkirališnih mjesta unutar građevne čestice, investitor je dužan osigurati parkirališna mjesta u radijusu do najviše 500 metara od građevine.

### Građevine gospodarske namjene

#### Članak 71g.

(1) Izgradnja građevina poslovne namjene tlocrtna projekcije veće od 200 m<sup>2</sup> i visine više od 9,0 m moguća je isključivo unutar građevinskih područja naselja obuhvaćenih obaveznom izradom urbanističkih planova uređenja i temeljem istih, na površinama određenim za mješovitu i poslovnu namjenu.

(2) Za izgradnju građevina iz stavka (1) ovog članka propisuju se sljedeći uvjeti:

- građevna čestica treba biti priključena na prometnicu širine najmanje 4,5 m
- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 600 m<sup>2</sup>, a iznimno, unutar centralnog područja naselja Lovran površina građevne čestice može biti i manja, ali ne manja od 200 m<sup>2</sup>
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,4, osim u centralnom području naselja Lovran najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti može biti i veći, ali najviše 0,5, a unutar područja "Starog Grada" u Lovranu može biti i 1,0
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,8, osim u centralnom području naselja Lovran može biti i 1,0, unutar područja "Starog Grada" u Lovranu može biti i 2,0
- visina građevine poslovne namjene mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom
- najveća dopuštena ukupna 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 od granice građevne čestice iznosi 5,0 m, osim iznimno u centralnom području naselja Lovran, gdje može biti i manja, tj. moguć je smještaj građevine na granicu građevne čestice
- udaljenost građevine p od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m
- najmanje 50% površine neizgrađenog dijela građevne čestice mora se hortikulturno urediti
- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, a prema načelima suvremenog oblikovanja takvih građevina, uz upotrebu postojanih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja
- krovništa se mogu izvoditi kao kosa (jednovodna, dvovodna ili raščlanjena na više krovnih ploha, bačvasta, ravna ili drugog oblika
- na krovnište je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje te kolektore sunčeve energije (osim unutar zone "Starog grada" u Lovranu)
- parkirališta se moraju planirati unutar građevne čestice poslovne namjene.

(3) Iznimno od prethodnog stavka, dozvoljena je rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja postojeće građevine mješovite i poslovne namjene na dijelu kčbr. 230/15 k.o. Lovran (uz zapadnu granicu nogometnog igrališta u Lovranu), uz sljedeće uvjete:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 600 m<sup>2</sup>
- postojeća izgrađenost građevne čestice ne može se povećavati
- dozvoljena je nadogradnja još jedne etaže na postojećoj građevini, pri čemu visina građevine ne smije biti veća od 14,0 m, a ukupna visina najviše 16,0 m.

(4) Postojeće udaljenosti legalno izgrađenih građevina poslovne namjene koje se rekonstruiraju od granica građevnih čestica mogu se zadržati, bez obzira na odredbe ovog Plana koje se odnose na minimalnu udaljenost.

(5) Posrednom provedbom plana mogu se s obzirom na lokalne uvjete odrediti i stroži uvjeti gradnje (namjena, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti, postotak zelenila, broj etaža, visina i drugo).

(6) Za područje s obveznom izradom plana užeg područja zone poslovne namjene LABINSKO uvjeti za izgradnju su

detaljno su propisani su člancima 75. do 81. ovih Odredbi.

### Građevine ugostiteljsko – turističke namjene

#### Članak 71h.

(1) Izgradnja građevina ugostiteljsko – turističke namjene tlocrtne projekcije veće od 200 m<sup>2</sup> i visine više od 9,0 m moguća je isključivo unutar građevinskih područja naselja obuhvaćenih obaveznom izradom urbanističkih planova uređenja i temeljem istih, na površinama određenim tim planovima za mješovitu i ugostiteljsko - turističku namjenu.

(2) Za izgradnju građevina iz stavka (1) ovog članka propisuju se sljedeći uvjeti:

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice za izgradnju građevine ugostiteljsko - turističke namjene i to iz skupine hotela, pansiona, aparthotela i sl. iznosi 800 m<sup>2</sup>
- do građevne čestice treba biti izgrađena prometnica širine najmanje 4,5 5,5 m;
- najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi 50%
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) može iznositi 2,0
- dozvoljena je izgradnja više podrumskih etaža
- najveći broj etaža građevine iznosi:
  - četiri nadzemne etaže (P+3K), ili
  - pet nadzemnih etaža, pri čemu se zadnja etaža u tom slučaju oblikuje kao potkrovlje ili uvučena etaža, oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75% površine etaže ispod
- visina građevine iznosi najviše 12,0 m, a ukupna visina građevine iznosi najviše 16,0 m
- najmanja udaljenost svih građevina od granice građevne čestice iznosi 5,0 m
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m
- potrebno je hortikulturno urediti najmanje 30% površine građevne čestice
- ako se garažni prostor nalazi u podrumskoj etaži ne računa se u izgrađenost građevne čestice
- podrumski dio građevine se može sastojati od jedne ili više podrumskih etaža u funkciji osnovne namjene ili pratećih sadržaja, uključivo pomoćnih i tehničkih prostorija te garaža i može zauzimati najviše 80% površine građevne čestice
- iznimno, pri rekonstrukciji postojećih građevina ugostiteljsko – turističke namjene, podrumski dio građevine može zauzimati i više od 80% površine građevne čestice, uz uvjet da udaljenost podzemnih etaža iznosi najmanje 1,0 m od ruba građevne čestice
- ograde se izrađuju od kamena, zelenila ili metala, najviše dopuštene visine od 180 cm
- parkirališta se moraju planirati na pripadajućoj građevnoj čestici prema normativu 1PGM/2 ležaja
- dozvoljena je izgradnja parkirališno – garažnih mjesta ispod javne prometne površine koja graniči s parcelom ugostiteljsko – turističke građevine, uz suglasnost vlasnika te površine ili službe koja njome upravlja
- ako se garažni prostori nalaze u podrumu, ne računaju se u izgrađenost čestice
- podzemna etaža garaže može zauzimati i 100% površine čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno uredi kao okolni teren, uz minimalni nadsloj od 50 cm za izvedbu zelenog krova
- najmanje 30% površine građevne čestice mora se hortikulturno urediti
- ograde se izrađuju od kamena, zelenila ili metala, najviše dopuštene visine od 180 cm
- za građevine smještene uz obalu mora moguće je odrediti posebnu zonu plaže, uz uvjet da se ne prekida obalna šetnica - lungomare (postojeća ili planirana)
- kada je tehnički opravdano, projektirati lift za pristup u garaže umjesto ulaznih rampi.

(2) Iznimno od stavka (1), za rekonstrukciju i dogradnju hotela "Park" na kčbr. 174 i druge, k.o. Lovran, utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih građevina ugostiteljsko - turističke namjene:

- najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi 60%;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) može iznositi 3,0
- dozvoljena je izgradnja više podrumskih etaža
- najveći broj etaža građevine iznosi pet nadzemnih etaža (P+4K)
- minimalna udaljenost građevine od regulacijske linije iznosi:
  - prema Ulici Brajdice 0,5 m
  - prema Ulici M. Tita 2,5 m
- minimalna udaljenost građevine od susjedne granice građevne čestice iznosi:
  - prema zapadnoj granici parcele 0,5 m
  - prema kčbr.111/1 3,0 m
- visina građevina iznosi najviše 21,0 m, a ukupna visina građevine iznosi najviše 23,0 m
- parkirališta se moraju planirati na pripadajućoj građevnoj čestici prema normativu 1PGM/3 ležaja
- najmanje 15% površine građevne čestice mora se hortikulturno urediti

(3) Rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko - turističke namjene planira se tako da se ne povećava postojeća gustoća korištenja, izgrađenost građevne čestice, koeficijent iskoristivosti, broj etaža i visina građevine, ako su te veličine veće od onih određenih u stavcima (1), (2) i (3) ovog članka.



(4) Zelene površine vrtova, perivoja i voćnjaka koje okružuju vile u Lovranu treba čuvati, obnavljati i održavati prema povijesnim predlošcima, imajući u vidu njihovu povijesnu i krajobraznu vrijednost za Lovran.

(5) Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje moraju se prilagoditi postojećem ambijentu, a građevine treba projektirati i graditi prema načelima suvremenog građenja, a dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojećih materijala. Posebnu pozornost potrebno je posvetiti oblikovanju pročelja građevina, kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora.

(6) Krovništa se mogu izvoditi kao kosa (jednovodna, dvovodna ili raščlanjena na više krovnih ploha), bačvasta, ravna ili drugog oblika.

(7) Posrednom provedbom plana mogu se s obzirom na lokalne uvjete odrediti i stroži uvjeti gradnje (namjena, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti, postotak zelenila, broj etaža, visina i drugo).

### 2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA

#### Članak 72.

U smislu ovoga Prostornog plana, izgrađene strukture izvan građevinskih područja naselja su:

- površine izvan naselja za izdvojene namjene
- površine uz naselja za izdvojene namjene
- područja i građevine izvan građevinskog područja.

#### Članak 73.

(1) Ovim Prostornim planom određene su površine izvan naselja i površine uz naselja za izdvojene namjene. Nova izgradnja u površinama izvan naselja i površinama uz naselja za izdvojene namjene moguća je samo temeljem planova užih područja - urbanističkih planova uređenja što je određeno člankom 178. ovog Prostornog plana.

(2) U područjima iz stavka (1) ovog članka mogu se uređivati površine za parkove, sport i rekreaciju, kao i druge građevine i sadržaji što upotpunjuju osnovne sadržaje i pridonose kvaliteti prostora.

(3) Površine izvan naselja i površine uz naselja za izdvojene namjene utvrđene ovim Prostornim planom određene su na kartografskim prikazima br. 1 "Korištenje i namjena površina (~~izmjene i dopune~~)", u mjerilu 1:25.000 i br. 4. "Građevinska područja (~~izmjene i dopune~~)", u mjerilu 1:5000.

(4) Iznimno, od stavka (1) ovog članka, dozvoljava se izgradnja infrastrukturnih i komunalnih građevina, rekonstrukcija i adaptacija postojećih građevina te uređenje rekreacijskih i parkovnih površina koje upotpunjuju i obogaćuju osnovne sadržaje neposrednom provedbom ovog Plana unutar izgrađenog dijela građevinskog područja.

(5) Obuhvati planova iz stavka (1) ovog članka određeni su na kartografskim prikazima br. 3 "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 3C. "Područja primjene planskih mjera zaštite (~~izmjene i dopune~~)" u mj. 1:25000 i br. 4. "Građevinska područja (~~izmjene i dopune~~)" u mj. 1:5000.

#### 2.3.1. Površine Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene

#### Članak 74.

Ovim Prostornim planom određene su površine građevinska područja izvan naselja za slijedeće izdvojene namjene:

- gospodarska namjena - poslovna,
- ugostiteljsko-turistička namjena,
- infrastrukturna namjena
- groblja.

### Smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja za izdvojena građevinska područja izvan naselja i uz naselja

#### 2.3.1.1. Površina gospodarske namjene

#### Članak 75.

(1) Ovim Prostornim planom određena je površina za izgradnju gospodarskih sadržaja poslovne namjene (pretežito uslužne ili pretežito trgovačke) na lokaciji „Labinsko“.

(2) U zoni poslovne namjene isključeni su svi sadržaji koji mogu uzrokovati nepovoljan utjecaj na okoliš.

(3) Površina zone „Labinsko“ iznosi ~~3,18~~ 3,5 ha, a u cijelosti je neizgrađena.

(4) Detaljna namjena površina i uvjeti smještaja građevina u zoni „Labinsko“ utvrditi će se izradom Urbanističkog plana uređenja zone poslovne namjene „Labinsko“.

#### Članak 76.

U zoni poslovne namjene „Labinsko“ utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice je 600 m<sup>2</sup>. Širina građevne čestice ne može biti manja od 20 metara;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,4;

- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) je 0,8;
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,0 m;
- najveća dopuštena **ukupna** visina građevine iznosi 9,0 m.

Ostali uvjeti za izgradnju građevina u zoni poslovne namjene odrediti će se Urbanističkim planom uređenja sukladno Uredbi.

#### Članak 77.

- (1) Udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m.
- (2) Na površini poslovne namjene mogu se uz građevine osnovne namjene graditi i ostale građevine kao što su: nadstrešnice i trijemovi, prostori za manipulaciju, komunalne građevine i uređaji, površine i građevine za sport i rekreaciju te druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa. Ostale građevine grade se, u pravilu, unutar gradivog dijela građevne čestice. Iznimno, izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi i uređivati potporni zidovi, prostori za manipulaciju te komunalne građevine i uređaji.

#### Članak 78.

- (1) Građevine poslovne namjene treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja.
- (2) **Krovišta se mogu izvoditi kao kosa (jednovodna, dvovodna ili raščlanjena na više krovnih ploha), bačvasta, ravna ili drugog oblika.**
- (3) Vrsta pokrova i broj streha određeni su, u pravilu, usvojenom tehnologijom građenja objekta.
- (4) Na krovište je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.

#### Članak 79.

- (1) Ograde građevnih čestica poslovne namjene (funkcionalnih ili vlasničkih cjelina) grade se od kamena, **betona**, opeke, metala, drva ili kombinacijom tih materijala. Građevne čestice mogu biti ograđene i živicom.
- (2) Dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice).
- (3) Najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je do 1,8 metara.
- (4) Najveća dopuštena visina ograde između građevnih čestica je do 2 metra.
- (5) Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8 m, odnosno 2 m, kada je to potrebno zbog zaštite građevine ili načina njezina korištenja.

#### Članak 80.

- (1) Najmanje 30% površine građevne čestice poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila.
- (2) Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama druge namjene, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila iz stavka (1) ovoga članka.
- (3) Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građevnoj čestici.
- (4) Zelene površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, elementima rasvjete, koševima za otpatke i drugim elementima.

#### Članak 81.

- (1) Parkirališta na površini poslovne namjene rješavaju se unutar građevne čestice, prema normativima iz članka 121.
- ~~(2) Kote prilaza pojedinim građevnim česticama poslovne namjene potrebno je prilagoditi niveleti prilazne ceste ili koti okolnog terena.~~
- ~~(3) (2) Prilaz vatrogasnih vozila građevinama poslovne namjene treba omogućiti internom kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila,~~ prema važećim zakonima i propisima.

### 2.3.1.2. Površine ugostiteljsko - turističke namjene

#### Članak 82.

- (1) Ovim Planom su određene površine za izgradnju gospodarskih sadržaja ugostiteljsko – turističke namjene izvan naselja:
  - ugostiteljsko – turistička zona LABINSKO (T<sub>16</sub> ili T<sub>21</sub>)
  - ugostiteljsko – turistička zona TULIŠEVICA (T<sub>22</sub>).
- (2) Na površinama ugostiteljsko - turističke namjene **iz stavka (1)** mogu se planirati i svi prateći sadržaji - sportski, rekreacijski, zabavni i uslužni sadržaji i građevine te parkovne površine koje upotpunjuju i obogaćuju osnovne sadržaje.
- (3) U sklopu građevne čestice moguće je predvidjeti jedan stambeni prostor najveće dopuštene tlocrtno površine 120 m<sup>2</sup>.
- (4) Za zone ugostiteljsko-turističke namjene propisuje se II B kategorija uređenosti građevinskog zemljišta.

- (5) Površine iz stavka (1) ovog članka širine veće od 500 m uz obalu mora, moraju imati najmanje jedan javni cestovno-pješački pristup do obale.
- (6) Najmanje 40 % površine svake građevne čestice ugostiteljsko - turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.
- (7) Smještajna građevina i svi potrebni sadržaji kojima se definira takav objekt prema posebnom propisu u izdvojenom građevinskom području ugostiteljsko-turističke namjene (izvan naselja) **trebaju se planirati** izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte.
- (8) Za zone ugostiteljsko – turističke namjene iz stavka (1) ovog članka obvezna je izrada urbanističkih planova uređenja.

#### Članak 82a.

- (1) U zoni ugostiteljsko – turističke namjene LABINSKO (T1<sub>6</sub> ili T2<sub>1</sub>), površine oko ~~44,0~~ 13,9 ha i maksimalnog kapaciteta do 700 kreveta dozvoljena je izgradnja smještajnih kapaciteta (hoteli ili turističko naselje) uz sljedeće uvjete:
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K<sub>ig</sub>) iznosi 0,3;
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K<sub>is</sub>) iznosi 0,8;
  - najveća ukupna visina građevine iznosi 12,0 m;
  - udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m;
  - udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m;
  - najmanje ~~30~~ 40% površine svake građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo;
  - elementi oblikovanja građevine moraju se u najvećoj mjeri prilagoditi okolnom prostoru;
  - UPU-om Labinsko obvezno je odrediti samo jednu vrstu smještajnih kapaciteta (T1 ili T2);
  - ostali uvjeti detaljnije će biti razrađeni urbanističkim planom uređenja, čija je izrada propisana ovim Planom
  - u obuhvatu zone se planira luka nautičkog turizma, marina, državnog značaja te uređenje plaže
  - maksimalna površina akvatorija marine je 7ha, a kapacitet 250 vezova
  - planirani sadržaji moraju omogućiti neometano korištenje planirane obalne šetnice (lungomare) kao javne pješačke površine.

#### Članak 82b.

- (1) U zoni ugostiteljsko – turističke namjene TULIŠEVICA (T2<sub>2</sub>), površine oko ~~9,7~~ 6,0 ha i maksimalnog kapaciteta do ~~200~~ 100 kreveta dozvoljena je izgradnja smještajnih kapaciteta – turističko naselje (T2) uz sljedeće uvjete:
- turističko naselje TULIŠEVICA (T2<sub>2</sub>) namijenjeno je prvenstveno razvitku agroturizma;
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K<sub>ig</sub>) iznosi 0,25;
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K<sub>is</sub>) iznosi 0,5;
  - najveća ukupna visina građevine iznosi 9,0 m ;
  - udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 10,0 m;
  - udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi najmanje 6,0 m;
  - gustoća korištenja iznosi najviše 120 kreveta/ha;
  - najmanje 40% površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo;
  - odvodnju otpadnih voda treba riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem;
  - elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz Lovranščine, tj. one moraju biti tipološki usklađene s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za ovo područje;
  - ostali uvjeti detaljnije će biti razrađeni urbanističkim planovima uređenja, čija je izrada propisana ovim Planom.

#### Članak 82c.

- (1) Planom su utvrđene sljedeće zone ugostiteljsko – turističke namjene uz naselja za izdvojene namjene:
- ugostiteljsko – turistička zona SVETI MIKULA (T1<sub>1</sub>) uz naselje Lovran (površina oko 3,8 ha, maksimalni kapacitet 250 kreveta, pretežito izgrađena);
  - ugostiteljsko – turistička zona VILE (T1<sub>2</sub>) uz naselje Lovran (površina oko 6,9 ha, maksimalni kapacitet 800 kreveta, izgrađena);
  - ugostiteljsko – turistička zona NAJADE (T1<sub>3</sub>) uz naselje Lovran (površina oko 2,7 ha, maksimalni kapacitet 300 kreveta, izgrađena);
  - ugostiteljsko – turistička zona SUSMEL (T1<sub>4</sub>) uz naselje Medveja (površina oko 0,7 ha, maksimalni kapacitet 100 kreveta, pretežito neizgrađena)
  - ugostiteljsko – turistička zona CASTELO (T1<sub>5</sub> i/ili T2<sub>4</sub>) uz naselje Medveja, (površina oko 3,3 ha, maksimalni kapacitet 300 kreveta, pretežito izgrađena)
  - ugostiteljsko - turistička zona KAMP (T3) uz naselje Medveja, (površina oko ~~7,9~~ 7,8 ha, maksimalni kapacitet 900 kreveta, pretežito izgrađena)
  - ugostiteljsko – turistička zona LIGANJ (T2<sub>3</sub>) uz naselje Liganj, (površina oko 6,2 ha, maksimalni kapacitet 400 kreveta, pretežito neizgrađena);

**Smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja za izdvojena građevinska područja uz naselja**

**Smještajni kapaciteti (T1)**

**Članak 83.**

(1) Planom se utvrđuju sljedeći uvjeti za izgradnju hotela s pratećim sadržajima i depadansi hotela (T1) u zonama ugostiteljsko — turističke namjene uz naselje Lovran (SVETI MIKULA, VILE I NAJADE):

- najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi 75%;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) može iznositi 4,0;
- dozvoljena je izgradnja više podrumskih etaža;
- najveći broj etaža građevine iznosi:
  - pet nadzemnih etaža (P+4K), ili;
  - šest nadzemnih etaža, pri čemu se u tom slučaju zadnja etaža oblikuje kao potkrovlje;
- visina građevina iznosi najviše 27,0 m a ukupna visina građevine iznosi najviše 30,0 m;
- udaljenost građevine od susjedne granice građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije (prometne površine) iznosi 4,0 m;
- parkirališta se moraju planirati na pripadajućoj građevnoj čestici prema normativu 1PGM/3 ležaja;
- najmanje 15% površine građevne čestice mora se hortikulturno urediti;

(2) Postojeće građevine drugih namjena koje se nalaze zonama iz stavka (1) ovog članka mogu se do privođenja ugostiteljsko — turističkoj namjeni (T1) i dalje koristiti na postojeći način te rekonstruirati u postojećim gabaritima.

(3) Ostali uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko — turističke namjene u zoni iz stavka (1) ovog članka biti će detaljnije propisani UPU om naselja Lovran, u čijem se obuhvatu ove zone nalaze.

**Članak 84.**

(1) Planom se utvrđuju sljedeći uvjeti za rekonstrukciju i prenamjenu postojećeg sadržaja u hotel s pratećim sadržajima kapaciteta do 50 kreveta i najmanje kategorije 3\* (T1) u zoni ugostiteljsko — turističke namjene uz naselje Medveja (SUSMEL):

- oblik i veličina građevne čestice na kojoj se gradi građevina turističko — ugostiteljske namjene mora omogućiti smještaj svih sadržaja vezanih uz nesmetano obavljanje planirane ugostiteljske i turističke djelatnosti (osnovnu građevinu, sve pomoćne građevine u njejoj funkciji, internu prometnicu, parkirališni prostor, komunalno — tehničku infrastrukturu i sl.);
- najmanja dopuštena površina građevne čestice jednaka je obuhvatu zone;
- u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, bazeni, terase i slično;
- najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi 10%;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) može iznositi 0,8;
- dozvoljena je izgradnja jedne ili više podrumskih etaža;
- površina uređene zelene površine iznosi najmanje 40% površine građevne čestice;
- najveća visina i ukupna građevine jednaka je visini i ukupnoj visini postojeće građevine;
- ako se garažni prostor nalazi u podrumskoj etaži ne računa se u izgrađenost građevne čestice;
- podrumski dio građevine se može sastojati od jedne ili više podrumskih etaža u funkciji osnovne namjene ili pratećih sadržaja, uključivo pomoćnih i tehničkih prostorija te garaža i može zauzimati najviše 80% površine građevne čestice;
- iznimno, pri rekonstrukciji postojećih građevina, podrumski dio građevine može zauzimati i više od 80% površine građevne čestice, uz uvjet da udaljenost podzemnih etaža iznosi najmanje 1,0 m od ruba građevne čestice;
- udaljenost građevine od susjednih granica građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije (prometne površine) državne prometnice iznosi 12,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz javnu površinu — obalna šetnica ne smije biti manja od postojeće udaljenosti izgrađene građevine;
- ograde se izrađuju od kamena, zelenila ili metala, najviše dopuštene visine od 180 cm;
- parkirališta se moraju planirati na pripadajućoj građevnoj čestici prema normativu 1PGM/4 ležaja.

(2) Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se smještaj građevina i sadržaja vrtnog uređenja (bazen, sjenik, ostava za alat, prostor kamina, otvoreni šank, parkirališna površina i sl.).

(3) Ostali uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko — turističke namjene u zonama iz stavka (1) ovog članka biti će određeni UPU om naselja Medveja, čija je obveza izrade propisna člankom 178. ovih odredbi.

**Članak 84a.**

(1) Planom se utvrđuju sljedeći uvjeti za izgradnju hotela s pratećim sadržajima i depadansi hotela (T1<sub>s</sub>) u zoni ugostiteljsko — turističke namjene uz naselje Medveja (CASTELO), u neizgrađenom dijelu građevinskog područja:

- najveći kapacitet u neizgrađenom dijelu građevinskog područja zone Castelo iznosi 200 kreveta;

- najmanja dopuštena površina građevne čestice jednaka je obuhvatu zone;
- najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi 20%;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $K_{is}$ ) može iznositi 0,8;
- udaljenost građevine od susjednih granica građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije (prometne površine) državne prometnice iznosi 12,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz javnu površinu — obalna šetnica iznosi 12,0 m;
- površina uređene zelene površine iznosi najmanje 30% površine građevne čestice;
- parkirališni i manipulativni prostor smješta se unutar građevne čestice;
- parkirališta se moraju planirati na pripadajućoj građevnoj čestici prema normativu 1PGM/4 ležaja;
- najveća visina građevine iznosi 8,5 m
- najveći nadzemni broj etaža iznosi 2 etaže;
- dozvoljena je izgradnja jedne ili više više podrumskih etaža;
- izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se smještaj građevina i sadržaja vrtnog uređenja (bazen, sjenica, ostava za alat, prostor kamina, otvoreni šank, parkirališna površina i sl.);
- preko formiranog obuhvata obavezno je formiranje pješačke komunikacija koja vezuje naselje sa obalnom šetnicom.

(2) Planom se utvrđuju sljedeći uvjeti za izgradnju turističkog naselja (T<sub>2</sub>) u zoni ugostiteljsko — turističke namjene uz naselje Medveja (CASTELO), u izgrađenom dijelu građevinskog područja:

- dozvoljava se interpolacija novih ugostiteljsko — turističkih građevina u neizgrađenim dijelovima zone;
- postojeće građevine moguće je rekonstruirati za potrebe poboljšanja uvjeta rada i pružanja ugostiteljsko — turističke usluge, te prenamjene prostora za potrebe istih;
- kod postojećih građevina, gdje je to moguće, rekonstrukcija se vrši unutar postojećih gabarita (za građevine koje premašuju ili nisu sukladne zadanim uvjetima) ili sukladno uvjetima gradnje za nove građevine;
- najveći kapacitet u izgrađenom dijelu građevinskog područja zone Castelo iznosi 100 kreveta;
- najmanja površina građevne čestice građevne čestice iznosi 1.100 m<sup>2</sup>;
- najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi 20%;
- najveća visina građevine iznosi 8,5 m
- najveći nadzemni broj etaža iznosi 2 etaže;
- dozvoljena je izgradnja jedne ili više više podrumskih etaža;
- udaljenost građevine od susjednih granica građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije (prometne površine) državne prometnice iznosi 12,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz javnu površinu — obalna šetnica iznosi 20 m;
- površina uređene zelene površine iznosi najmanje 40% površine građevne čestice;
- parkirališni i manipulativni prostor smješta se unutar građevne čestice;
- parkirališta se moraju planirati na pripadajućoj građevnoj čestici prema normativu 1PGM/4 ležaja.
- zvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se smještaj građevina i sadržaja vrtnog uređenja (bazen, sjenica, ostava za alat, prostor kamina, parkirališna površina i sl.).

(3) Sastavni dio ugostiteljsko — turističke zone CASTELO (T<sub>1<sub>s</sub></sub> i/ili T<sub>2<sub>1</sub></sub>) je uređena plaža Medveja, a kopneni i razgraničenje morskog dijela uređene plaže odredit će se urbanističkim planom uređenja.

## Turistička naselja (T2)

### Članak 85.

(1) Planom je određena zona ugostiteljsko — turističke namjene LIGANJ (T2) kao izdvojeno građevinsko područje uz naselje Liganj.

(2) Zona iz stavka (1) ovog članka se ne nalazi unutar ZOP-a.

### Članak 86.

(1) Planom se utvrđuju sljedeći uvjeti za izgradnju turističkog naselja (T2) u zoni ugostiteljsko — turističke namjene uz naselje Liganj (LIGANJ):

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,25;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,5;
- najveća ukupna visina građevine iznosi 9,0 m;
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 10,0 m;
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi najmanje 6,0 m;
- gustoća korištenja iznosi najviše 120 kreveta/ha;

- najmanje 30% površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo;
- odvodnju otpadnih voda treba riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem;
- elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz Lovransčine, tj. one moraju biti tipološki usklađene s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za ovo područje;
- ostali uvjeti detaljnije će biti razrađeni urbanističkim planom uređenja, čija je izrada propisana člankom 178. ovih Odredbi.

### Kamp (T3)

#### Članak 87.

(1) Planom se utvrđuju sljedeći uvjeti za izgradnju kampa (T3) u zoni ugostiteljsko – turističke namjene uz naselje Medveja (KAMP):

- dozvoljena je gradnja i rekonstrukcija postojećeg kampa – T3, hotela s pratećim sadržajima (trgovačke, ugostiteljske, sportsko – rekreacijske, zabavne i slične namjene) – T1 i turističkog naselja - T2 prema uvjetima koji će biti propisani Urbanističkim planom uređenja naselja Medveja;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,3, ali ne više od 10% površine kampa;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 0,8;
- najveća ukupna visina građevine iznosi 11,0 m;
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m;
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m;
- elementi oblikovanja građevine moraju se u najvećoj mjeri prilagoditi okolnom prostoru;
- obvezno je da planirane smještajne jedinice u autokampu i kampu nisu povezane s tlom na čvrsti način
- najmanje 50% površine zone mora biti uređeno kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelenilo.

#### ~~2.3.1.4.~~ 2.3.1.3. Površina infrastrukturne namjene

#### Članak 88.

(1) Ovim je Prostornim planom određena površina infrastrukturne namjene „Medveja“ (IS), u zaleđu uvale „Medveja“, površine 0,34 ha.

(2) Područje iz stavka (1) ovog članka namijenjeno je izgradnji donje stanice žičare za Učku i parkirališne površine.

(3) Namjena površina i uređenje prostora zone utvrdit će se Urbanističkim planom uređenja Medveja.

#### 2.3.2. Područja i građevine Građenje izvan građevinskog područja

#### Članak 89.

(1) Pojedinačne građevine koje se nalaze izvan građevinskog područja, a izgrađene su na temelju građevinske dozvole, posebnog rješenja ili prije 15. veljače 1968. godine, tretiraju se kao postojeća izgradnja izvan građevinskog područja.

(2) Za postojeće pojedinačne građevine stambene namjene izvan građevinskih područja dozvoljava se rekonstrukcija, adaptacija i dogradnja do najvećih vrijednosti dopuštenih ovim Prostornim planom za obiteljsku kuću, pod uvjetom da prostor nije rezerviran za infrastrukturni koridor.

(3) Nije dopuštena prenamjena postojećih gospodarskih i drugih građevina izvan građevinskih područja u građevine stambene namjene.

#### Članak 90.

(1) Kriteriji planiranja izgradnje izvan građevinskog područja odnose se na gradnju ili uređenje pojedinačnih građevina i zahvata. Pojedinačne građevine ne mogu biti mješovite, a određene su jednom građevnom česticom.

(2) Kriteriji kojima se određuje vrsta, veličina i namjena građevine i zahvata u prostoru jesu:

- građevina mora biti u funkciji korištenja prostora,
- građevinu treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva,
- građevina mora imati vlastitu vodoopskrbu (priključak na sustav vodoopskrbe ili cisternu), odvodnju i energetski sustav (plinski spremnik, električni agregat i sl.).

(3) U ZOP-u nije dozvoljena gradnja pojedinačne ili više građevina namijenjenih za:

- istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina, osim morske soli,
- iskorištavanje snage vjetra za električnu energiju,
- skladištenje, obradu i odlaganje otpada, osim ako to zahtijevaju prirodni uvjeti i konfiguracija terena,
- vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu i sl.) izvan građevinskog područja osim za prijavljeno gospodarstvo i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu s veličinom parcele najmanje 3 ha (kao prizemne građevine ukupne površine do 200 m<sup>2</sup> i udaljene najmanje 300 m od obalne crte),

- privez izvan građevinskog područja,
- sidrenje, ako smještaj sidrišta (posebno obilježen morski akvatorij s mogućom opremom za sigurno sidrenje plovila) nije objavljen u službenim pomorskim publikacijama,
- uzgoj plave ribe

(4) U ZOP-u nije dopušteno izvan građevinskog područja planirati luke nautičkog turizma niti planirati niti izvoditi radove nasipavanja obale.

#### Članak 91.

Izvan građevinskog područja mogu se graditi zahvati i građevine na površinama za koje se ne određuju građevinska područja, kao što su:

- građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne te građevine potrebne za infrastrukturno i sadržajno uređenje plaže, itd.),
- građevine rekreacijske namjene izvan ZOP-a,
- rekreacijsko područje – kamp Tisva (Rakarovac),
- rekreacijsko područje– uređene i prirodne plaže,
- gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti (izvan ZOP-a),
- planinarski domovi, skloništa i sl. (izvan ZOP-a).

#### Članak 92.

Neposrednim provođenjem ovog Prostornog plana mogu se graditi građevine infrastrukture, gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti te rekreacijske namjene, uređene i prirodne plaže izvan građevinskog područja, skloništa za planinare i sl. građevine, [u skladu s odredbama čl. 44 Zakona o prostornom uređenju](#).

### Građevine infrastrukture

#### Članak 93.

- (1) Građevine infrastrukture su građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje i sustava energetike, smještene u infrastrukturne koridore.
- (2) Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i infrastrukturnih sustava određeni su u poglavlju 5. ovoga Prostornog plana.

### Građevine rekreacijske namjene

#### Članak 94.

- (1) Građevine rekreacijske namjene su građevine u kojima se mogu odvijati djelatnosti koje su funkcionalno vezane za područja s posebnim klimatskim uvjetima, ljepotom krajolika i sl.
- (2) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,6.
- (3) Najveći broj etaža su dvije [nadzemne](#) etaže, s mogućnosti izgradnje [potkrovlja](#) [podzemne etaže](#).
- (4) Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje moraju se u najvećoj mogućoj mjeri prilagoditi postojećem ambijentu.

#### Članak 95.

- (1) Izvan građevinskog područja Prostornim planom Parka prirode Učka planira se urediti i rekreacijska zona Tisva (Rakarovac), uz primjenu građevinskih zahvata, ali ne i izgradnju građevina visokogradnje. Dopušteno je postavljanje prenosivih kioska i sličnih naprava.
- (3) Rekreacijska zona Tisva prikazana je simbolom na kartografskom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena površina", kao izgradnja izvan građevinskog područja.

#### Članak 95.a

### Rekreacijsko područje – uređene i prirodne plaže

- (1) Rekreacijska područja obuhvaćaju obalni pojas širine 300 metara unutar kojeg se nalaze uređene i prirodne plaže. Namijenjen je kupanju, a na uređenim plažama i sportovima na vodi.
- (2) Lokalizirani uređeni plaža prikazani su simbolom UPL i utvrđeni su kartografskim prikazom 1. "Korištenje i namjena površina ([izmjene i dopune](#))", u mjerilu 1:25.000, te u mj. 1:5000 na kartografskim prikazima 4 "Građevinska područja ([izmjene i dopune](#))".
- (3) Plaže se sastoje od kopnenog dijela i dijela akvatorija širine cca 150 m.
- (4) Uz građevinska područja naselja nalaze se slijedeće uređene plaže (UPL):
  - naselje Lovran:
    - uređena plaža Peharovo (UPL<sub>2</sub>)
    - uređena plaža Kvarner (UPL<sub>1-1</sub> i UPL<sub>1-2</sub>) - postojeća
  - naselje Medveja:

- uređena plaža Medveja (UPL<sub>4</sub>) - planirana
- uređene plaže Medveja (UPL<sub>5-1</sub>, UPL<sub>5-2</sub>, UPL<sub>5-3</sub> i UPL<sub>5-4</sub>) – postojeća i planirana
- naselje Tuliševica:
- uređena plaža Labinsko (UPL<sub>3</sub>) uz T2<sub>1</sub> i/ili T1 – planirana.

(5) Plaže iz stavka (3 4) točka 1. ovog članka obuhvaćene su obveznom izradom urbanističkih planova uređenja propisanih za građevinska područja naselja i površina ugostiteljsko-turističke namjene, što je određeno člankom 178. ovih Odredbi. Urbanistički plan uređenja odrediti će razgraničenje plaža na kopnu i na moru. Do donošenja urbanističkih planova, ovim Prostornim planom omogućuje se uređenje, održavanje ili sanacija plaže (dohranjivanje žala, obnova postojećih te betoniranje novih betonskih ili kamenih podloga, opločenja i sl.), a ukoliko se predviđenim rješenjem mijenja postojeći izgled obale (nasipavanje i sl.) obvezna je izrada procjene utjecaja na okoliš.

(6) Zone uređenih plaža izvan građevinskog područja iz stavka (3) točka 2. ovog članka utvrđene su kartografskim prikazom 3. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora, 3B - Područja posebnih ograničenja u korištenju (izmjene i dopune)" u mj 1:25.000.

(7) Pod uređenjem plaže podrazumijeva se opremanje komunalnom infrastrukturom te gradnja pomoćnih građevina u funkciji plaže (sanitarne građevine, kabine, tuševi i sl., ugostiteljske i trgovačke građevine, privežišta i sidrišta u funkciji plaže.

Uređene plaže iz stavka (3 4) točka 1. ovog članka uređivati će se neposrednom provedbom Plana u skladu sa općim uvjetima kako slijedi:

- moguća je gradnja ugostiteljske građevine i ostalih pomoćnih građevina visine najviše 2 etaže (suteren i prizemlje), GBP do 1% površine kopnenog dijela plaže, ali ne više od 100 m<sup>2</sup>.
- moguća je izgradnja građevina sportsko-rekreativne namjene otvorenog tipa gradnje (boćališta, odbojka na pijesku, dječja igrališta, i sl.)
- moguća je izgradnja građevina za infrastrukturno opremanje plaže, tuševa, kabina i sanitarnih uređaja, odgovarajućeg parkirališta,
- propisuje se optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća pristupni put, odvodnju (vlastiti zatvoreni kanalizacijski sustav s pročišćavanjem ili priključak na mjesnu kanalizacijsku mrežu), priključak na vodoopskrbu i električnu energiju, a sve na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća,
- moguća je izgradnja montažnih kioska za izdavanje hrane i pića, spremišta za sportsku, i opremanje ostalom urbanom opremom.
- plaža mora biti nadzirana i pristupačna sa kopnene i morske strane. S morske strane mora biti označena i zaštićena.
- površina plaže na kopnu ne može se izgraditi sportskim sadržajima više od 30% a najmanje 50% mora biti uređeno kao parkovni nasadi i /ili prirodno zelenilo,
- potez obale unutar područja plaže mora ostati potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja s mogućnošću postavljanja samo pokretnih stepenica za ulaz/izlaz u more.
- područje koje služi za prihvat plovila može zauzimati maksimalno 10% duljine plaže, ali ne više od 30 metara,
- kapacitet priveza odredit će se sukladno kapacitetu plaže, a maksimalno 100 priveza,
- privez plovila nije dopušten izvan površine plaže.

(8) Uređene plaže iz stavka (3 4) točka 2. ovog članka uređivati će se neposrednom provedbom Plana u skladu sa općim uvjetima kako slijedi:

- propisuje se optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća pristupni put, odvodnju (vlastiti zatvoreni kanalizacijski sustav s pročišćavanjem ili priključak na mjesnu kanalizacijsku mrežu), priključak na vodoopskrbu i električnu energiju, a sve na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća,
- moguća je izgradnja građevina sportsko-rekreativne namjene otvorenog tipa gradnje (boćališta, odbojka na pijesku, dječja igrališta, i sl.) najviše do 20 % od ukupne kopnene površine plaže,
- nije moguća izgradnja čvrstih građevina izuzev izgradnja građevina za infrastrukturno opremanje plaže i to: tuševa, kabina i sanitarnih uređaja - ukupne površine do 100 m<sup>2</sup> te odgovarajućeg parkirališta.

(9) Najveća dopuštena visina građevine za infrastrukturno opremanje plaže iznosi jednu etažu odnosno ne smije prelaziti visinu 3,0 m.

(10) Oblikovanje građevine i materijali moraju biti sukladni lokalnim uvjetima,

(11) Komunalna opremljenost građevine - IIB kategorija.

- moguće je postavljanje montažnih kioska za izdavanje hrane i pića, spremišta za sportsku, i opremanje ostalom urbanom opremom -ukupne površine do 25 m<sup>2</sup>.
- plaža mora biti nadzirana i pristupačna sa kopnene i morske strane. S morske strane mora biti označena i zaštićena.
- potez obale unutar područja plaže mora ostati potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja s mogućnošću postavljanja samo pokretnih stepenica za ulaz/izlaz u more.

(12) Prirodna plaža:

- mora biti označena, nadzirana i pristupačna sa kopnene i/ili morske strane.
- potez obale unutar područja plaže mora ostati potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja.

**Gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti**



#### Članak 96.

(1) Izvan građevinskog područja na području koje je udaljeno od obalne crte više od 1000 m mogu se graditi gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, pod uvjetom da je do građevne čestice izgrađen kolni prilaz širine najmanje 3,0 m i to:

- gospodarske građevine za stočarsku ili peradarsku proizvodnju i sl.,
- staklenici, plastenici i sl. građevine.

(2) Prilikom izgradnje potrebno je ispuniti sve propisane uvjete zaštite okoliša i očuvanja krajobraza.

(3) Prenamjena postojećih građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje izvan građevinskog područja u građevine stambene namjene nije dozvoljena.

(4) Već izgrađene gospodarske građevine („dvori“) mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima (tlocrtno i visinski).

(5) Izgradnja pojedinačnih ili više građevina izvan građevinskog područja namijenjenih za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve i poljoprivrednu opremu i sl.) nije moguća na području udaljenom do 1000 m od obalne crte.

(6) Izvan građevinskog područja, u pojasu 1.000 m od obalne crte, gradnja u funkciji poljoprivrednih djelatnosti moguća je isključivo za prijavljena obiteljska poljoprivredna gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu s veličinom parcele najmanje 3 ha, građevina mora biti prizemna, ukupne površine do 200 m<sup>2</sup>, i udaljene najmanje 100 m od obalne crte.

#### Članak 97.

(1) Gospodarske građevine za stočarsku ili peradarsku proizvodnju mogu se graditi na području koje je udaljeno od obalne crte više od 1000 m, temeljem slijedećih kriterija:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 800 m<sup>2</sup>,
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 100,0 m za državne ceste, 50,0 m od županijske, 30 m od lokalne ceste,
- najmanja udaljenost od granice građevne čestice iznosi 6,0 m,
- najveća visina građevine iznosi 5,0 m,
- najveća dopuštena tlocrtna projekcija građevine iznosi 200 m<sup>2</sup>,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,4,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,4.

(2) Građevine (farme) za stočarsku i peradarsku proizvodnju moraju se planirati na odgovarajućoj udaljenosti od granice područja predviđenog za razvoj naselja kako bi se spriječili mogući negativni utjecaji.

(3) Udaljenosti građevina iz stavka (1) ovog članka od građevinskog područja naselja ne mogu biti manje od onih iskazanih u slijedećoj tablici:

| Broj uvjetnih grla: | Minimalna udaljenost (m): |
|---------------------|---------------------------|
| 5-10                | 70                        |
| 10-15               | 100                       |
| 16-100              | 150                       |
| 101-300             | 300                       |

#### Članak 98.

(1) Izgradnja staklenika i plastenika te sličnih građevina na poljoprivrednim površinama izvan građevinskih područja naselja dozvoljava se ako se najmanje 80 % površine obrađuje jednom ili više kultura (voće ili povrće, cvijeće i dr).

(2) Najmanja dopuštena udaljenost od granice građevne čestice iznosi 3,0 m.

(3) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) je 0,6.

(4) Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,6.

(5) Najveća visina građevine iznosi 5,0 m.

#### Planinarski domovi, skloništa i sl.

#### Članak 99.

(1) Na području Općine Lovran izvan građevinskog područja mogu se graditi i planinarski domovi, skloništa za sklanjanje i boravak planinara, građevine u funkciji lova, lugarnice i slične građevine.

(2) Građevine iz stavka (1) ovog članka mogu se graditi poštivanjem slijedećih kriterija:

- najmanja površina građevne čestice iznosi 100 m<sup>2</sup> za građevine lova, lugarnice i slične građevine, odnosno 500 m<sup>2</sup> za planinarske domove,
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m,
- najmanja udaljenost od granice građevne čestice iznosi 4,0 m,
- najveći dopušteni broj etaža građevine iznosi 2 etaže, a najveća visina iznosi 11,0 m,
- najveća dopuštena tlocrtna projekcija građevine iznosi 150 m<sup>2</sup>,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,5 za građevine lova, lugarnice i sl. građevine, odnosno 0,3 za planinarske domove,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 1,0 za građevine lova, lugarnice i sl. građevine,

odnosno 0,6 za planinarske domove.

(3) Lokacije za izgradnju građevina iz stavka (1) ovog članka na području Parka prirode Učka odrediti će se Prostornim planom Parka prirode Učka.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### 3.1. Šumarstvo

##### Članak 100.

(1) Razvoj šumarstva kao gospodarske djelatnosti potrebno je temeljiti na načelu održivog gospodarenja.

(2) Gospodarenje šumama i šumskim zemljištem na području Općine Lovran podrazumijeva uz gospodarske učinke i održavanje biološke raznolikosti, sposobnosti obnavljanja, vitalnosti i potencijala šuma, kako bi se ispunile gospodarske, ekološke i društvene funkcije šuma.

(3) Gospodarenje šumama (naročito privatnim) s gledišta korištenja i zaštite prostora treba unaprijediti prema stručnim kriterijima i principima šumarske struke, u cilju naglašavanja općekorisnih funkcija šume i održavanja ekološke ravnoteže.

(4) Gospodarenje šumama unutar Parka prirode Učka treba biti u skladu sa smjernicama i mjerama za gospodarenje šumama posebne namjene.

#### 3.2. Poljoprivreda

##### Članak 101.

(1) Razvoj poljoprivrede kao gospodarske djelatnosti na prostoru Općine Lovran temelji se na obiteljskom gospodarstvu. Osnovne djelatnosti su ovčarstvo, kozarstvo, pčelarstvo, povrćarstvo, mediteransko voćarstvo, cvjećarstvo, vinogradarstvo i morsko ribarstvo.

(2) U korištenju poljoprivrednog zemljišta postupno treba odbaciti konvencionalnu, a promovirati razvitak ekološke poljoprivrede. Ekološka (organska, biološka) poljoprivreda je poljoprivredna proizvodnja bez primjene mineralnih gnojiva, pesticida i drugih agrokemikalija. Konvencionalna poljoprivreda je poljoprivredna proizvodnja koja uz pomoć mehanizacije, agrokemikalija, velike količine energije i novostvorenih sorti i pasmina postiže visoke prinose.

#### 3.3. Ugostiteljstvo i turizam

##### Članak 102.

(1) Obalno područje Općine Lovran predstavlja ugostiteljsko - turističko područje na kojem prevladavaju djelatnosti ugostiteljstva i turizma s dopunjujućim djelatnostima.

(2) Namjena predviđena za ugostiteljstvo i turizam je, osim u građevinskim područjima naselja i na površinama izvan naselja za izdvojene namjene (smještajni kapaciteti, turistička naselja).

(3) Nove smještajne kapacitete treba ostvariti kroz izgradnju srednjih i manjih objekata, koji će u ponudu uključiti i domaći autohtoni proizvod. Prostorni razvoj ove djelatnosti treba ići u dva pravca:

- povećanje i poboljšanje strukture ponude smještajnih kapaciteta u korist kvalitetnih objekata a na štetu komplementarne ponude,
- obogaćivanje turističke ponude kroz infrastrukturno opremanje i bogatiju izvanpansionsku potrošnju, a time i produljivanje turističke sezone.

(4) Uređenje i izgradnju turističkih sadržaja potrebno je planirati i provoditi tako da se u najvećoj mogućoj mjeri očuva izvorna vrijednost prirodnog i kulturno-povijesnog okruženja.

(5) Prostorni plan Parka prirode Učka određuje u području Tisva kamp u prirodi. Zona kampa Tisva prikazana je simbolom na kartografskom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena površina", kao izgradnja izvan građevinskog područja.

##### Članak 102a.

(1) Planom su određeni okvirni turistički kapaciteti na sljedećim lokacijama:

##### A. Turistički kapaciteti izvan naselja

- lokacija LABINSKO (T1<sub>6</sub> ili T2<sub>1</sub>), površine oko ~~44,0~~ 13,9 ha, pretežito neizgrađena, kapaciteta do 700 kreveta
- lokacija TULIŠEVICA (T2<sub>2</sub>), površine ~~9,7~~ 6,0 ha, pretežito neizgrađena, kapaciteta do ~~200~~ 100 kreveta

##### B. Turistički kapaciteti ~~iz naselja~~ u naselju

Naselje Lovran:

- lokacija SVETI MIKULA, površina oko 3,8 ha, pretežito izgrađena, kapacitet do 250 kreveta (~~T1<sub>1</sub>~~)
- lokacija VILE, površina oko ~~6,9~~ 6,8 ha, izgrađena, kapacitet do 800 kreveta (~~T1<sub>2</sub>~~)
- lokacija NAJADE, površina oko 2,7 ha, izgrađena, kapacitet do 300 kreveta (~~T1<sub>3</sub>~~)

Naselje Medveja:

- lokacija SUSMEL, površina oko 0,7 ha, pretežito neizgrađena, kapacitet do 100 kreveta (~~T1<sub>4</sub>~~)
- lokacija CASTELO, površina oko ~~3,3~~ 3,38 ha, pretežito izgrađena, kapacitet do 300 kreveta (~~T1<sub>5</sub> i/ili T2<sub>4</sub>~~)
- lokacija KAMP, površina oko ~~7,9~~ 7,8 ha, pretežito izgrađena, kapacitet do 900 kreveta (T3)

Naselje Liganj:

- lokacija LIGANJ, površina oko 6,2 ha, pretežito neizgrađena, kapacitet do 400 kreveta (T2<sub>3</sub>).

(2) Ukupni procijenjeni kapacitet na navedenim lokacijama iznosi oko ~~3.050~~ 2.550 kreveta.

### 3.4. Ostale gospodarske djelatnosti

#### Članak 103.

Postojeće zone malog gospodarstva, obrtništva i poduzetništva trebaju se racionalno koristiti i popunjavati, a planiranje novih sadržaja treba temeljiti na realnom programu i analizi isplativosti u odnosu na troškove pripreme, opremanja i uređenja zemljišta.

## 4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

### 4.1. Predškolsko i školsko obrazovanje

#### Članak 104.

(1) Ovim Prostornim planom osigurani su prostorni uvjeti smještaja i razvitka sustava društvenih djelatnosti: predškolskih i školskih ustanova, zdravstvenih i socijalnih ustanova, građevina kulture i sporta, vjerskih građevina te ostalih građevina od javnog interesa.

(2) Vrsta i broj građevina društvenih djelatnosti iz stavka (1). ovoga članka određuju se mrežom građevina za svaku djelatnost na osnovi posebnih zakona i standarda.

(3) Gradnja novih građevina društvene namjene moguća je pod uvjetima određenim člancima 42-46. ovog Prostornog plana.

(4) Mreža sadržaja javnih funkcija prikazana je na kartografskom prikazu br. 1 „Korištenje i namjena površina (~~izmjene i dopune~~)“, mj. 1:25.000.

#### Članak 105.

Kolni i pješački pristup građevinama i površinama društvene djelatnosti potrebno je izvesti u skladu s urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

#### Članak 106.

(1) Predškolske ustanove (dječje jaslice i vrtići) i osnovna škola (središnja i područna) smjestit će se na način da se ostvare najprimjerenija gravitacijska područja za svaku građevinu.

(2) Potreba za predškolskim i školskim ustanovama određuje se temeljem pretpostavljenog udjela djece u ukupnom stanovništvu i to:

- za predškolske ustanove: 8%, uz obuhvat u predškolskim ustanovama 76%,
- za osnovne škole 10,5%.

(3) Prilikom određivanja lokacije mora se osigurati dostupnost i sigurnost prilaza.

(4) Na području Općine Lovran od važnosti je i razvoj visokog školstva, kojeg je potrebno i nadalje stimulirati.

### 4.2. Zdravstvena zaštita i socijalna skrb

#### Članak 107.

(1) Postojeće građevine za zdravstvo i socijalnu skrb proširivati će se i adaptirati u skladu s prostornim mogućnostima i ograničenjima.

(2) Građevine zdravstvene i socijalne djelatnosti graditi će se unutar građevinskog područja naselja u skladu s veličinom naselja i standardima, na način da pridonose kvaliteti života u naselju.

(3) Na razini primarne zdravstvene zaštite planira se mogućnost otvaranja specijalističkih ambulanti i poliklinika.

### 4.3. Sport i rekreacija, vjerske građevine

#### Članak 108.

(1) Građevine i površine za sportsko - rekreacijsku namjenu smještaju se unutar građevinskog područja naselja te izvan građevinskog područja.

(2) Unutar građevinskog područja naselja omogućuje se i građenje zatvorenih sportsko-rekreacijskih građevina (dvorana).

- (3) Izvan građevinskog područja naselja moguće je graditi i uređivati pješačke, biciklističke, trim staze, staze za jahanje i sl., sukladno obilježjima prostora i lokalnim uvjetima.
- (4) Vjerske građevine (kapele, samostani, škole i dr.) u pravilu se grade u građevinskim područjima naselja.

## 5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

### Članak 109.

- (1) Površine infrastrukturnih sustava određuju se:
- površinama predviđenim za infrastrukturne koridore, smještene uzduž pravaca infrastrukturnih instalacija i ostalih linearnih trasa, a određuju se obostrano od osi trase širinom pojasa u metrima,
  - površinama predviđenim za infrastrukturne građevine, namijenjene smještaju uređaja, građevina, instalacija i sl., a razgraničuju se ovisno o vrsti infrastrukturnog sustava na:
    - površine za građevine prometa i građevine veza, koje mogu biti kopnene (ceste) i pomorske (luke)
    - površine za građevine **telekomunikacije elektroničkih komunikacija** i pošte,
    - površine za energetske građevine za transformaciju i prijenos energenata (električna energija, plin).
- (2) Građenje novih građevina druge namjene na površinama predviđenim za infrastrukturne koridore i građevine nije dopušteno.

### Članak 110.

- (1) Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih koridora u sljedećoj su tablici:

| SUSTAV                        | PODSUSTAV              |            | GRAĐEVINA   | KORIDOR GRAĐEVINE |               |
|-------------------------------|------------------------|------------|-------------|-------------------|---------------|
|                               | Vrsta                  | kategorija | vrsta       | postojeći (m)     | planirani (m) |
|                               | ceste                  | državna    | ostale      | -                 | 100           |
|                               |                        | županijska | županijska  | 40                | 70            |
|                               |                        | lokalna    | lokalna     | 9-12              | 20            |
| <b>TELEKOMUNIKACIJE</b>       | kablovska kanalizacija | županijski | magistralni | 1,5               | 1-3           |
|                               |                        | lokalni    |             | 1,2               | 1-2           |
| <b>VODOOPSKRBA I ODVODNJA</b> | vodovodi               | županijski | ostali      | 6                 | 10            |
|                               |                        | lokalni    |             | 4                 | 4             |
|                               | kolektori              | županijski |             | 6                 | 6             |
|                               |                        | lokalni    |             | 4                 | 4             |
| <b>ENERGETIKA</b>             | dalekovod              | županijski | 110 kV      | <del>19</del> 40  | 50            |
|                               |                        | lokalni    | 35 kV       | -                 | 40            |
|                               | plinovod               | županijski | magistralni | -                 | 60            |

(2) Iznimno, širina planiranih cestovnih koridora županijskih i lokalnih cesta može iznositi i manje od širina navedenih u tablici, uz uvjet da je za njihove trase izrađeno projektno rješenje i ishodena građevna dozvola. U tom slučaju minimalne širine tih prometnih koridora su širine određene važećom građevnom dozvolom.

(3) Površine za infrastrukturne građevine određuju prostor za smještaj uređaja, građevina, instalacija i sl., a razgraničuju se na sljedeće namjene:

1. Prometni sustav
  - a) morske luke
    - luke otvorene za javni promet županijskog i lokalnog značaja u Lovranu i lokalnog značaja u Medveji,
    - luka posebne namjene - luka nautičkog turizma – marina maksimalnog kapaciteta ~~200~~ 250 vezova
  - b) žičara za Učku.
2. Površine za građevine vodovoda i odvodnje, vodozahvat i prijenos vode, te odvodnju oborinskih i otpadnih voda,
3. Površine za energetske građevine za transformaciju i prijenos podataka (električna energija i plin).

### Članak 111.

(1) Planom namjene površina osigurane su površine infrastrukturnih sustava kao linijske i površinske infrastrukturne građevine i to za:

- prometni sustav (kopneni, pomorski i zračni),
- sustav telekomunikacija i pošte,

- vodnogospodarski sustav,
- energetske sustave.

(2) Razvrstaj građevina infrastrukture od državnog i županijskog značaja prikazan je u člancima 12. i 13. ovog Prostornog plana.

(3) Koridori i površine infrastrukturnih sustava prikazani su na kartografskom prikazu br. 1 „Korištenje i namjena površina (~~izmjene i dopune~~)“ i br. 2 „Infrastrukturni sustavi i mreže (~~izmjene i dopune~~)“, u mjerilu 1:25.000.

## 5.1. Prometni sustav

### Članak 112.

Ovim Prostornim planom se na razini plansko - usmjeravajućeg značenja određuju osnove kopnenog i pomorskog sustava.

#### 5.1.1. Kopneni promet

##### 5.1.1.1. Cestovna infrastruktura

### Članak 113.

(1) Ovim Prostornim planom određena je osnovna mreža prometnica koju na području Općine Lovran čine **javne ceste**:

- državne ceste,
- županijske ceste,
- lokalne ceste.

(2) **Uz ceste iz stavka (1) ovo članka, u obuhvatu Plana se nalaze i ostale ceste, koje nisu obuhvaćene Zakonom o javnim cestama a kojima gospodari Općina Lovran.**

(3) Za gradnju prometnica iz stavka (1) i (2) ovog članka čuvaju se planski koridori širina određenih u tablici članka 110.

#### Državne ceste

### Članak 114.

(1) Prostornim planom utvrđen je koridor ostale državne ceste Pula - M. Draga - (postojeća dionica) – Opatija - čvor Matulji (planirana dionica), tj. obilaznice Opatijske rivijere, širine 100 m.

(2) Ostala državna cesta Pula - M. Draga - (postojeća dionica) – Opatija - čvor Matulji (planirana dionica) planira se izgraditi kao prometnica - brza cesta sa dva prometna traka (2 x 3,5 m) na cijeloj dužini trase na području Općine Lovran.

(3) Povezivanje na sustav postojećih prometnica ostvarit će se preko čvora Lovran, planiranog na granici područja Općine Lovran i Grada Opatije. Postojeće raskrižje treba rekonstruirati kao četverokrako sa podizanjem nivelete ceste.

(4) Deniveliranim prijelazima potrebno je riješiti prijelaz ostale državne ceste sa postojećom prometnom mrežom, **a posebno a posebno štiteći prijelaze povijesnih pješačkih puteva uz posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.**

(5) **Za izgradnju unutar zone utjecaja ove prometnice (35 m od ruba formirane parcele prometnice) obvezno je ishođenje posebnih uvjeta građenja Hrvatskih cesta d.o.o.**

#### Županijske ceste

### Članak 115.

(1) Županijske ceste na području Općine Lovran su:

- Mošćenička Draga - Medveja - Lovran - Opatija – Rijeka - Kostrena - Bakar - Kraljevica - čvor Šmrika (postojeća državna cesta, koja nakon izgradnja obilaznice Opatijske rivijere postaje županijska cesta),
- spojna cesta od čvora Lovran do središnjeg dijela Lovrana (po postojećoj trasi) sa planiranim dijelom (tzv. „Nova cesta“) do obalne prometnice Mošćenička Draga - Medveja - Lovran - Opatija - Rijeka - Kostrena - Bakar - Kraljevica - čvor Šmrika. Širina koridora planiranog dijela „Nove ceste“ iznosi 70 m, **ali se detaljnijim planom ova širina, na temelju detaljnijeg uvida u prostorne mogućnosti i ograničenja, može smanjiti, ali ne može iznositi manje od 20 metara.**

(2) Za postojeće županijske ceste, odnosno njihove pojedine dijelove, potrebno je predvidjeti rekonstrukcije i proširenja.

#### Lokalne ceste

### Članak 116.

(1) Sustav lokalnih cesta na području Općine Lovran čine ceste:

- Dobreć - Lovran centar (postojeća),
- Liganj - Lovran (postojeća),
- cesta koja se kod Poklona odvaja od postojeće županijske ceste za Učku i vodi do područja sportsko-rekreacijske namjene „Rakarovac“ (planirana),
- cesta prema Dobreću (planirana po trasi šumskog puta),
- cesta oko zone ugostiteljsko-turističke namjene u Medveji (planirana), sa spojem na cestu Mošćenička Draga - Medveja - Lovran - Opatija - Rijeka- Kostrena - Bakar - Kraljevica - čvor Šmrika.

(2) Za postojeće lokalne ceste planira se reguliranje odvodnje, ugradnja odbojnika, mjestimične rekonstrukcije i proširenja. Potrebno je urediti sva križanja i poboljšati prometnu horizontalnu i vertikalnu signalizaciju.

(3) Od osobite je važnosti i potreba obnove postojećih, te izgradnja novih protupožarnih putova.

#### Članak 117.

(1) Minimalna širina kolnika za planirane lokalne ceste iznosi 4,5 m.

(2) Iznimno, kod rekonstrukcije postojećih lokalnih cesta u izgrađenom dijelu građevinskog područja, njihova širina kolnika može iznositi manje od 4,5 m ali ne manje od 3,0 m, ako topografija terena ili položaj postojećih građevina onemogućava obavezne širine propisane stavkom (1) ovog članka.

(3) Ako se postojeća lokalna cesta širine manje od 4,5 m planira proširiti na propisanu širinu koridora, unutar prostora za proširenje do realizacije zahvata u prostoru dozvoljeno je uređenje pristupa građevini i uređenje travnjaka (bez sadnje visoke vegetacije). Širina planiranog koridora (pojasa zaštite za potrebe rekonstrukcije prometnice) mjeri se od osi prometnice. Minimalna udaljenost planiranih građevina od prometnica određuje se u odnosu na rub planiranog prostora za rezervaciju proširenja prometnice

(4) U izgrađenom dijelu građevinskog područja dozvoljena je izgradnja na građevnim česticama koje imaju pristup s postojećih prometnica do rekonstrukcije prometnica sukladno rješenju iz ovog Plana, bez obzira na trenutnu širinu prometnog koridora. U tom se smislu postojeće prometnice koje ne zadovoljavaju minimalne uvjete iz ovog plana (širina koridora) smatraju 1. etapom njihove rekonstrukcije na potrebnu minimalnu širinu.

(5) Osim prometnica ucrtanih u kartografskim prikazima Plana, dozvoljena je izgradnja i dugih prometnica koje moraju zadovoljiti minimalne uvjete propisane ovim odredbama, pri čemu minimalna širina tako planiranih prometnica u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja za neposredni pristup građevinama stambene namjene iznosi 4,5 m.

#### Ostale ceste

#### Članak 117a.

(1) Mrežu ostalih cesta čine prometnice određene posebnom odlukom Općinskog vijeća kojima gospodari Općina Lovran.

(2) Prometnice iz prethodnog stavka izvan urbanih područja i u urbaniziranim područjima imaju iste prometne zahtjeve, s time da izvan urbanih područja nemaju pješačke pločnike već kolnike u skladu s računskom brzinom.

(3) Neposrednom provedbom ovoga Plana dozvoljena je izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih prometnica iz stavka (1). Prostornim planom se određuje koridor ceste za istraživanje na trasi spoja Ulice žrtava fašizma, Brajdice, 9 rujna do Šetališta maršala Tita širine 9,0 m.

(4) Za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih prometnica iz stavka (1) u neizgrađenom dijelu građevinskog područja koje se grade neposrednom provedbom ovog Plana primjenjuju se sljedeći kriteriji:

- računska brzina 40 (30) km/h
- maksimalni uzdužni nagib se određuje sukladno tehničkim propisima i lokalnim uvjetima
- raskrižja u nivou
- sa prometnice postoje prilazi zgradama
- pješački hodnici:
  - obostrani, minimalne širine 1,25 m.
  - jednostrani, minimalne širine 1,80 m.

(5) Za prometnice iz stavka (1) unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja iznimno se dozvoljava širina kolnika od 3,0 m uz osiguranje ugibališta za mimoilaženje vozila na svakih 100 m razmaka.

#### Članak 118.

(1) Izgradnja unutar građevinskog područja naselja dozvoljene je uz postojeće ili planirane prometnice.

(2) Svaka građevna čestica temeljem ovog Plana mora imati neposredni pristup na jednu od navedenih prometnih površina iz stavka (1) ovog članka ili iznimno kao u stavku (3) ovog članka.

(3) Neposredan pristup građevine stambene namjene (obiteljsku kuća, stambena građevina ili višestambena građevina) na prometnu površinu mora se osigurati prometnicom širine kolnika najmanje 4,5 m. Iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja pristup do stambenih građevina (osim višestambenih) može se osigurati i kolnim ili kolno - pješačkim putem širine najmanje 3,0 m, a najviše duljine 80,0 100,00 m, te pješačkim prolazom ili stubištem širine najmanje 1,5 m, a najviše duljine 50,0 m.

(4) Pristup s građevne čestice na javnoprometnu površinu mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa. Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima županijski značaj, prilaz s te čestice na

javno prometnu površinu mora se izvesti preko sporedne ulice.

(5) Postojeća stubišta, putovi i prolazi, kao vertikalne veze unutar jednog ili više naselja trebaju se zadržati, a planovima užih područja potrebno je predvidjeti i prostore za izgradnju novih.

(6) Najveća dozvoljena dužina slijepe ulice iznosi 200 m. Na završetku ulice potrebno je izgraditi i urediti okretište za komunalna i ostala vozila.

(7) Ukoliko minimalna širina kolnika iznosi 3,0 m, potrebno je na svakih 100 m razmaka osigurati ugibaldište za mimoilaženje dvaju osobnih vozila.

#### Članak 119.

(1) Na dijelovima gdje ceste ulaze u već izgrađenu strukturu naselja (zgrade, javne površine i sadržaji) mora se osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila, gradnjom nogostupa ili trajnim oznakama na ~~kolovozu~~ kolniku i zaštitnim ogradama.

(2) Najmanja širina nogostupa, kada je obostrano uz prometnicu je 1,25 m, a za jednostrani nogostup 1,80 m.

#### 5.1.1.2. Obalna šetnica - lungomare

#### Članak 120.

(1) Prostornim planom predviđeno je kontinuirano vođenje obalne šetnice - lungomare duž cijele obale na području Općine Lovran.

(2) Pojedini dijelovi te šetnice već su izgrađeni, a urbanističkim, planovima uređenja koji će se izrađivati za naselja odnosno zone ugostiteljsko-turističke namjene na obali potrebno je predvidjeti točnu trasu, način uređenja i opremanja te šetnice, te prateće sadržaje.

(3) Na svakih ~~100~~ 200 metara dužine obale, odnosno obalnog pješačkog puta, mora se omogućiti barem jedna poprečna pješačka veza s ~~prostorima~~ javnim površinama u zaleđu obale.

(4) Za planirani dio obalne šetnice potrebno je izraditi cjelovit arhitektonski i krajobrazni projekt uređenja kojem prethodi snimanje postojećeg stanja postojećeg visokog zelenila s ocjenom vitaliteta svakog pojedinog stabla.

#### 5.1.1.3. Promet u mirovanju (parkirališna i garažna mjesta)

#### Članak 121.

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta uređuje se na građevnoj čestici građevine, prema slijedećim normativima:

| Namjena prostora u građevinama                                    | Broj parkirališnih ili garažnih mjesta | Jedinica  |
|---|--|---|
| obiteljske kuće, <del>vile</del>                                  | 1 mjesto                               | stan  |
| vile  | 3 mjesto                               | vila  |
| stambene i višestambene građevine                                 | 1,5 mjesto                             | stan  |
| trgovine  | 1 mjesto                               | 10 m <sup>2</sup> površine  |
| drugi poslovni sadržaji   | 1 mjesto                               | 15 m <sup>2</sup> površine  |
| restorani i kavane  | 1 mjesto                               | 4 sjedećih mjesta<br>(ili 5m <sup>2</sup> prostora za goste i terase) |
| gospodarska namjena   | 1 - 2 mjesto                           | 4 zaposlenika   |
| hoteli, pansioni, moteli  | min. 1 mjesto                          | 2 - 4 ležaja<br>(iznimno 3 ležaja) ovisno o zoni                      |
| sportska dvorana s igralištem                                     | 1 mjesto                               | 20 sjedećih mjesta  |
| škole, predškolske ustanove i građevine javne i društvene namjene | 1 mjesto                               | 3 zaposlenika<br>(ili 50 m <sup>2</sup> GBP)                          |

Napomena: u proračun za potreban broj parkirnih mjesta se uzima stroži kriterij.

#### Članak 122.

(1) Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina s različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.

(2) Za parkiranje osobnih vozila može se koristiti prostor uz kolnik prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima, te vozilima javnih službi kad njegova širina to omogućava i kad se time ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogascima i prolazima za pješake i invalide.

(3) Postojeće garaže i garažno - parkirališna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno - garažno mjesto na istoj građevnoj čestici ili u neposrednoj blizini građevne čestice.

(4) Ako se garažno prostor nalazi u podrumskim etažama građevine, a izgrađen je sukladno članku 3. točka 13. ovih Odredbi, isti se ne uračunava u izgrađenost građevne čestice.

#### Članak 123.

(1) Parkirališne potrebe rješavati će se korištenjem tablice i normativa iz članka 121. ovoga Prostornog plana, odnosno prema odredbama urbanističkih planova uređenja unutar raspona propisanih ovim Prostornim planom.

(2) Za trgovačke, poslovne, te višesadržajne građevine čije građevne čestice zauzimaju površinu veću od 0,5 ha, potrebno je u tijeku postupka za ishodenje lokacijske **odnosno građevinske** dozvole utvrditi i eventualne dodatne parkirališne potrebe. Pri tome je potrebno voditi računa o broju i strukturi zaposlenih, očekivanom broju posjetitelja i intenzitetu opskrbnog prometa, blizini i kvaliteti javnog prometa, kao i načinu priključka tih parkirališta na dovoljno propusnu cestovnu prometnicu.

(3) Na javnim parkiralištima za automobile ~~invalida~~ **osoba smanjene pokretljivosti** treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

#### Žičara za Učku

#### Članak 124.

(1) Širina koridora žičare određenog ovim Prostornim planom iznosi 100 metara, a sama žičara mora se izvesti bez većih prosjeka na površinama šuma.

(2) Trasa žičare prikazana je na kartografskom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena površina (~~izmjene i dopune~~)", mj. 1:25.000 i prikazu 4. u mjerilu 1:5000.

#### 5.1.2. Pomorski promet

##### Morske luke i privezišta

#### Članak 125.

Na kartografskom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena prostora (~~izmjene i dopune~~)" u mjerilu 1:25.000 i prikazu 4. u mjerilu 1:5000, prikazan je raspored luka otvorenih za javni promet županijskog i lokalnog značaja, morske luke posebne namjene - luka nautičkog turizma - marina, te plovnih puteva (unutarnjeg i međunarodnog).

#### Članak 126.

(1) Morske luke otvorene za javni promet županijskog i lokalnog značaja na području Općine Lovran, prema namjeni, odnosno načinu korištenja su luka Lovran - županijskog značaja i luka Lovran - lokalnog značaja te luka Medveja - lokalnog značaja. Luka otvorena za javni promet županijskog značaja u Lovranu namijenjena je ukrcaju i iskrcaju roba i putnika, privezu i odvezu brodica i ostalim djelatnostima. Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja u Medveji i Lovranu su komunalne luke namijenjene ukrcaju i iskrcaju roba i putnika te privezu i odvezu brodica.

(2) Luke će se razvijati na postojećim lokacijama, uz mogućnost prostornog proširenja što će se utvrditi izradom urbanističkih planova uređenja Lovrana i Medveje.

(3) Planom se planira proširenje luke lokalnog značaja Lovran za potrebe komunalnog dijela luke za stalni vez plovnih objekata čiji vlasnici ima ju prebivalište na području Općine Lovran ili plovni objekt i pretežito borave na tom području i upisani su u upisnik brodova nadležne lučke kapetanije ili očevidnik brodica nadležne lučke kapetanije ili ispostave i za korištenje kojeg se zaključuju ugovori o stalnom vezu s lučkom upravom i na kojem se u pravilu ne obavljaju gospodarske djelatnosti.

(4) Za potrebe proširenja komunalnog dijela luke planirana je izgradnja novog mola, čime će se osigurati zaštita luke i osigurati dodatni kapacitet priveza brodica.

#### Članak 127.

(1) Prostornim planom utvrđena je površina luke posebne namjene - luka nautičkog turizma (marina) komercijalne i turističke namjene, planirane u Lovranu.

(2) Maksimalni kapacitet luke nautičkog turizma - marine iz stavka (1) ovog članka je ~~200~~ 250 vezova.

(3) Uređenje površine luke nautičkog turizma - marine utvrditi će se izradom Urbanističkog plana uređenja ~~Lovrana~~.

##### Plovni putevi i zona sidrišta

#### Članak 128.

(1) Dijelom akvatorija Općine Lovran prolazi trasa unutarnjeg plovnog puta kojim se povezuju luke otvorene za javni promet županijskog i lokalnog značaja.

(2) Plovni put u unutarnjim morskim vodama čini morski pojas dovoljno širok (i dubok) da omogući sigurnu plovidbu.

(3) Međunarodni plovni put prolazi krajnjim južnim dijelom akvatorija Općine Lovran.

(4) Dio akvatorija Općine Lovran zauzima i zona sidrišta riječke luke.



### 5.1.3. Zračni promet

#### Članak 129.

Prostornim planom se ne planira izgradnja javnog uzletišta za helikoptere (helidroma) ili aerodroma.

### 5.2. Sustav ~~telekomunikacija~~ elektroničkih komunikacija i pošta

#### Članak 130.

- (1) Vodovi i građevine ~~telekomunikacijskog sustava~~ elektroničkih komunikacija prikazani su na kartografskom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena površina (~~izmjene i dopune~~)", u mjerilu 1:25.000.
- (2) Uz planiranu ostalu državnu cestu Pula - M. Draga - (postojeća dionica) – Opatija - čvor Matulji (planirana dionica), tj. obilaznicu Opatijske rivijere, predviđena je trasa distribucijske ~~telekomunikacijske~~ kanalizacije elektroničkih komunikacija za magistralne vodove.
- (3) Planirani udaljeni pretplatnički stupnjevi ili multiplekseri su UPS Medveja, UPS Tuliševica i Liganj, te UPM Lovranska Draga.
- (4) Za povezivanje postojećih i planiranih udaljenih pretplatničkih stupnjeva (UPS-a i UPM-a) na višu prometnu razinu koristit će se u potpunosti optički sistemi prijenosa.
- (5) Izgradnja nove pristupne podzemne mreže utvrđuje se temeljem broja potencijalnih korisnika, po načelu 1 stan = 1,5 parica.

#### Članak 131.

Jedinica poštanske mreže, kao i područna centrala smješteni su u Lovranu, a sezonski pošta djeluje i u Medveji.

### 5.3. Sustav vodoopskrbe i odvodnje

#### 5.3.1. Sustav vodoopskrbe

#### Članak 132.

- (1) Ovim Prostornim planom utvrđen je sustav vodoopskrbe na području Općine Lovran, prikazan na kartografskom prikazu br. 2 „Infrastrukturni sustavi i mreže, 2A - Vodnogospodarski sustav (~~izmjene i dopune~~)“, u mjerilu 1 : 25.000, kojim su obuhvaćeni:
  - površinski vodozahvat (izvor Rečina, Mala Učka),
  - postojeće i planirane vodospreme (Lokva, Tuliševica, Kali, Medveja I i II i Visoče),
  - crpna stanica Lokva
  - postojeća i planirana mreža cjevovoda (magistralna i lokalna).
- (2) Osim izgradnje novih cjevovoda i pratećih uređaja, dio postojeće vodoopskrbne mreže na području općine potrebno je i rekonstruirati (dovodni tlačni cjevovod iz Opatije s profila 250 mm na 350 mm, gravitacijski cjevovod iz vodospreme Lokva sa 150 na 350 mm).
- (3) Vodoopskrba naselja visoke zone Lovran i dijelova naselja Lovranska Draga, Tuliševica i Liganj riješiti će se izgradnjom vodospreme Tuliševica (475 m.n.m., V= 500 m<sup>3</sup>) te gradnjom transportnog cjevovoda iz smjera buduće vodospreme Antići koja će dobivati vodu iz izvora na Učki te spajanjem na obalni cjevovod preko crpne stanice Lokva.
- (4) Naselja iznad Medveje - Kali, Visoče, Na Sele i Kalić - Vlašinj pitkom vodom će se opskrbiti iz crpne stanice Obrš, preko vodoopskrbnog sustava Općine Mošćenička Draga.
- (5) Izgradnja i proširenje vodoopskrbnog sustava na području Općine Lovran treba biti u skladu s Vodoopskrbnim planom Primorsko-goranske županije.
- (6) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno Zakonu o vodama.

#### Uvjeti utvrđivanja koridora za vodoopskrbne cjevovode

#### Članak 133.

- (1) Koridor za vođenje vodoopskrbnog cjevovoda određen je u smislu minimalno potrebnog prostora za intervenciju na cjevovodu, odnosno zaštitu od mehaničkog oštećenja drugih korisnika prostora.
- (2) U okolnostima kada nije moguće zadovoljiti potrebne udaljenosti, moguće je zajedničko vođenje trase s drugim instalacijama na manjoj udaljenosti, ali uz zajednički dogovor s ostalim vlasnicima i to u posebnim instalacijskim kanalima i zaštitnim cijevima, vertikalno etažirano, što se određuje posebnim projektom.
- (3) Za osiguranje potrebne toplinske zaštite vode u cjevovodu, kao i mehaničke zaštite cjevovoda, debljina zemljanog (ili drugog) pokrova određuje se prema lokalnim uvjetima iznad tjemena cijevi.

#### 5.3.2. Sustav odvodnje

#### Članak 134.

(1) Prostornim planom predviđa se izgradnja javnog sustava odvodnje za naselja Lovran i Medveju, te Liganj i Tuliševicu koji je definiran konceptijskim rješenjem sustava Liburnijskog područja. Sustav odvodnje prikazan na kartografskom prikazu br. 2 „Infrastrukturni sustavi i mreže, 2B - vodnogospodarski sustav (~~izmjene i dopune~~)“, u mjerilu 1 : 25.000.

(2) Kako bi se smanjilo onečišćenje mora namijenjenog kupanju i rekreaciji, potrebno je prioritetno povezati u zajednički kanalizacijski sustav opatijskog područja taložnice (prenamjenom u crpne stanice) Peharovo i ispušt u Lovranu.

(3) Sanitarna otpadna voda obalnog područja će se putem gravitacijskih i tlačnih cjevovoda te pomoću crpnih stanica Medveja, Peharovo, Lovran - luka odvesti na zajedničko postrojenje za pročišćavanje otpadnih voda na području Grada Opatije (punta Kolova). Nakon pročišćavanja, otpadne vode ispuštaju se u more putem postojećeg podmorskog ispusta.

(4) Odvodnja sanitarnih otpadnih voda naselja udaljenih od obale (Lovranska Draga) rješavati će se izgradnjom samostalnih kanalizacijskih sustava, po prethodno izrađenim studijama. Moguća je i izgradnja biljnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

(5) Do uspostave navedenih sustava odvodnje otpadne vode iz stavka (1) ovog članka, iznimno u izgrađenom dijelu građevinskih područja naselja dozvoljava se priključak na septičku jamu za građevinu kapaciteta do 10 ES, dok je za veći kapacitet obvezna izgradnja zasebnog uređaja sa pročišćivačem (biodisk ili sl.).

(6) Do uspostave sustava odvodnje otpadne vode iz stavka (1) ovog članka moguće je oborinske vode odvoditi raspršeno u javni teren ili u javni sustav oborinske odvodnje bez prethodnog pročišćavanja na separatoru s parkiralnih površina kapaciteta do 15 PM ili s manipulativnih površina do 400 m<sup>2</sup>.

(7) Sve aktivnosti na izgradnji sustava odvodnje vršit će se u skladu s odredbama Zakona o vodama, Državnog plana za zaštitu voda i drugih pravnih propisa.

(8) Izgradnja sustava vodoopskrbe i odvodnje, održavanja vodotoka i drugih voda, građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda, građevina za obranu od poplava, zaštitu od erozija i bujica te melioracijsku odvodnju provodi se neposrednim provođenjem plana.

(9) Sustav odvodnje otpadnih voda u obuhvatu Plana definiran je kao razdjelni.

(10) Svako obavljanje djelatnosti i izgradnja na području obuhvata Plana mora biti u skladu s važećom Odlukom o ~~zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Liburnije i zaleđa~~ o zaštiti izvorišta na području Liburnije i zaleđa i Odlukom o odvodnji Općine Lovran.

(11) Usklađenost Plana s Odlukom o ~~zonama sanitarne zaštite~~ o zaštiti izvorišta i Odlukom o odvodnji Općine Lovran, te usklađenost Plana sa drugim zakonskim i podzakonskim aktima dužna je kontrolirati Općina Lovran.

#### Uvjeti utvrđivanja koridora za cjevovode sustava za odvodnju

#### Članak 135.

(1) Potreban koridor za vođenje kolektora utvrđuje prema tablici iz članka 110, stavak (1), a određen je kao minimum potrebnog prostora za intervencije na cjevovodu (širina rova), te minimalne potrebne udaljenosti od drugih ukopanih instalacija.

(2) Obzirom da kolektori nemaju značajne mogućnosti odstupanja pri vođenju nivelete, kako u vertikalnom, tako i u horizontalnom smislu, detaljima svakog pojedinačnog projekta određuju se mimoilaženja s ostalim vodovima, pri čemu u slučaju potrebe treba izvršiti izmicanje i preseljenje istih. Svijetli razmak između cjevovoda i ostalih instalacija iznosi najmanje 1 m i proizlazi iz uvjeta održavanja.

(3) Razmak od drvoreda, zgrada i sličnih građevina u skladu je s lokalnim uvjetima. Križanje s ostalim instalacijama u pravilu je na način da je odvodnja ispod.

(4) Prijelaz ispod cijevi izvodi se obavezno u zaštitnoj cijevi ili adekvatnoj betonskoj oblozi.

(5) Moguća križanja trase cjevovoda s koritom povremenih vodotoka izvesti tako da tjeme cijevi bude minimalno 1,20 m ispod dna nereguliranog korita, odnosno 0,80 ispod dna reguliranog korita.

(6) Zbog mogućnosti pristupa mehanizacijom za održavanje sustava odvodnje, kao i za oborinsku odvodnju cesta i ulica, preporuča se vođenje trase u cestovnom pojasu (na mjestu odvodnog jarka, nogostupa ili po potrebi u trupu ceste).

#### Članak 135a.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana, ovisni o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete sukladno Zakonu o vodama.

#### Uređenje vodotoka i melioracijska odvodnja

#### Članak 135b.

(1) Uređenje vodotoka podrazumijeva građenje i održavanje regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina i vodnih građevina za melioracijsku odvodnju, održavanje vodotoka i vodnog dobra i drugih radova kojima se omogućuje kontrolirani i neškodljivi protok voda i njihovo namjensko korištenje.

(2) Dozvoljeni radovi na održavanju vodotoka, vodnog dobra i vodnih građevina su oblaganje korita i obala kamenom, cementnim pločama, žičanim pleterom i sl., čišćenje, uklapanje nanosa i djelomično produbljavanje dna korita, ublažavanje zavoja bez značajnije promjene trase korita, zemljani i slični radovi na uređenju i održavanju obala, zemljani radovi u inundacijskom pojasu, krčenje i košnja raslinja, obnavljanje, održavanje propusta i prijelaza do raspona od 5 m, popravci, pojačanja i obnavljanja nasipa, košnja i radovi na vegetativnoj zaštiti građevina, zamjene oštećenih dijelova građevina.

(3) Radi očuvanja i održavanja regulacijskih i zaštitnih te drugih vodnih građevina i sprečavanja pogoršanja vodnog režima, zabranjeno je na nasipima i drugim regulacijskim i zaštitnim vodnim građevinama kopati i odlagati zemlju, pijesak, šljunak, puštati i napasati stoku, prelaziti i voziti motornim vozilima izuzev na mjestima na kojima je to izričito dopušteno, te obavljati druge radnje kojima se može ugroziti sigurnost ili stabilnost tih građevina.

(4) Sukladno čl. 125. Zakona o vodama, vodotoke i sušna korita koji prolaze kroz građevinska područja gradova i općina, a natkriveni su i služe ujedno namjenama oborinske odvodnje grade (uređuju) i održavaju jedinice lokalne samouprave.

### Zaštita od štetnog djelovanja voda

#### Članak 135c.

(1) Sustav uređenja vodotoka i voda općine Lovran dio je cjelovitog sustava zaštite od štetnog djelovanja voda branjenog područja 23. — područja malih slivova „Kvarnersko primorje i otoci i Podvelebitsko primorje i otoci — mali sliv „Kvarnersko primorje i otoci“. Koridor sustava linijski obuhvaća vodotoke: Banina, Školarevo, Lokva, Lovran, Peharovo, Labinsko, Medveja, kanal izvora Medvejica, Cezara te njihove pritoke prikazane u kartografskom prikazu 2. Vodnogospodarski sustav. Za područje Općine Lovran potrebno je izraditi studiju (elaborat) o odvodnji oborinskih voda i sprovesti njegovu daljnju razradu do nivoa glavnog projekta.

(2) Zaštitu od eventualnih poplava uslijed povećanog dotoka vode na području pod djelovanjem bujica treba provoditi u skladu sa Zakonom o vodama te županijskim planovima obrane od poplava.

(3) ~~Širina koridora vodotoka — bujice obuhvaća prirodno ili izgrađeno korito vodotoka s obostranim pojasom širine najmanje 20,0 m od gornjeg ruba neuređenog korita ili vanjske nožice nasipa, odnosno, kod uređenog korita najmanje 6,0 m mjereno od gornjeg vanjskog ruba uređajne građevine.~~ Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka.

(4) Unutar navedenog koridora planira se dogradnja sustava zaštite od poplava, njegove mjestimične rekonstrukcije, sanacije, popravci, redovno održavanje korita i vodnih građevina, te rekonstrukcija vodomjerne postaje radi automatizacije njenog rada.

(5) Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti korita mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama.

(6) ~~Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava zaštite od poplava planirano je utvrđivanje javnog vodnog dobra i vodnog dobra.~~ Radi preciznijeg utvrđivanja koridora odnosno površina sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, planira se za sve vodotoke i vode utvrditi inundacijsko područje, te javno vodno dobro i vodno dobro. Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra, kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni iz karata ovog plana.

(7) Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.

### 5.3.3. Energetski sustav

#### 5.3.3.1. Elektroopskrba

#### Članak 136.

(1) Sustav elektroopskrbe na području Općine Lovran prikazan je na kartografskom prikazu br. 2 “Infrastrukturni sustavi i mreže, 2B - Energetski sustav (~~izmjene i dopune~~)”, u mjerilu 1:25.000.

(2) Postojeći 110 kV dalekovod koji prolazi područjem Općine Lovran je 110 kV dalekovod Lovran - TE Plomin, širine zaštitnog koridora 20 m.

(3) Unutar zaštićenog koridora 110 kV dalekovoda izgradnja građevina ograničena je posebnim tehničkim propisima.

#### Članak 137.

(1) Distribucija električne energije iz TS Lovran do postojećih i planiranih sadržaja vršit će se na 10 kV naponskom nivou sa predviđenim prijelazom na 20 kV naponski nivo.

(2) Planirane trafostanice 20/0,4 kV će se graditi na parcelama najmanje veličine 6 x 5 m, na lokacijama koje će se odrediti u postupku ishoda lokacijske dozvole ili rješenjem o gradnji, ovisno o mogućnostima rješenja imovinsko – pravnih odnosa, pri čemu najmanja udaljenost od granice parcele iznosi 1,0 m.

(3) Planirane trafostanice 20/0,4 kV će se graditi neposrednom provedbom Plana, i to kao samostojeće građevine (na pripadajućoj parceli) ili kao ugradbene (u sklopu planirane građevine).

(4) Postojeće trafostanice 20/0,4 kV moguće je po potrebi rekonstruirati ili zamijeniti na istoj lokaciji novom drugog tipa i kapaciteta.

(5) Niskonaponska mreža u naseljima razvijat će se **isključivo** podzemnim kabelima.

(6) Javna rasvjeta će se izvoditi kao samostalna ili će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće nadzemne niskonaponske mreže.

### 5.3.3.2. Plinoopskrba

#### Članak 138.

(1) Konceptcija plinifikacije područja Općine Lovran temelji se na Studiji i Idejnom projektu opskrbe prirodnim plinom Primorsko - goranske županije.

(2) Priključak plinoopskrbnog sustava Općine Lovran na opskrbi sustav Županije izvršiti će se u MRS "Rijeka-zapad" (općina Viškovo).

(3) Područjem Općine Lovran prolazi planirana trasa visokotlačnog plinovoda maksimalnog radnog tlaka 12 bara.

(4) Predajno redukcijska stanica planirana je u Lovranu, a lokacija će se odrediti Urbanističkim planom uređenja Lovrana.

(5) Razvod plinoopskrbne mreže unutar područja općine predviđa opskrbu svih naselja srednjetačnom plinskom mrežom maksimalnog radnog tlaka 4 bara.

### 5.3.3.3. Obnovljivi izvori energije

#### Članak 139.

(1) Ovim se Prostornim planom predviđa racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora ovisno o energetskim i gospodarskim potencijalima prostora Općine Lovran.

(2) Dopunski su izvori energije prirodno obnovljivi izvori, prvenstveno vjetra, sunca i vode.

(3) U razvitku korištenja sunčeve energije treba težiti instaliranju samostojnih fotonaponskih sustava u rasponu snage od 100 do 1000 kW.

(4) More, kao velik toplinski spremnik, pogodan je kao izvor energije, naročito kod primjene toplinskih crpki.

(5) U ZOP-u se ne može planirati gradnja, niti se može graditi pojedinačna ili više građevina namijenjenih za iskorištavanje snage vjetra za električnu energiju.

## 6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

### 6.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

#### Članak 140.

(1) Zaštićeni i za zaštitu predloženi dijelovi prirode (prema Zakonu o zaštiti prirode) prikazani su na kartografskom prikazu br. 3 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora, 3A - Područja posebnih uvjeta korištenja (~~izmjene i dopune~~)", u mjerilu 1:25.000.

(2) Za nadzor nad provođenjem mjera zaštite prirodne baštine na području Općine Lovran (zaštićenih i predloženih za zaštitu) nadležna je inspekcija zaštite prirode.

#### 6.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

##### Park prirode

#### Članak 141.

(1) U obuhvatu PPUO Lovran se nalazi dio Parka prirode Učka, zaštićenog Zakonom o zaštiti prirode i upisanog u Upisnik zaštićenih dijelova prirode.

(2) Područje Općine Lovran se prema Uredbi o proglašenju ekološke mreže dijelom nalazi u obuhvatu Nacionalne ekološke mreže, i to područja važna za divlje svojte i stanišne tipove HR2000601 Park prirode Učka, HR2000656 Vršni dio Učke, HR2000640 Kestenove šume iznad Lovrana, međunarodno važno područje za ptice HR1000018 Učka i Čićarija te dvadesetak točkastih lokaliteta važnih za divlje svojte i stanišne tipove. Staništa područja Općine Lovran su ucrtane na kartografskom prikazu broj 3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora, 3.a. Područja posebnih uvjeta korištenja (~~izmjene i dopune~~).

(3) Ovim se Planom u svrhu očuvanja prirodnih i krajobraznih vrijednosti predlažu slijedeći uvjeti i mjere zaštite prirode na području Općine Lovran, sukladno Zakonu o zaštiti prirode:

- u cilju očuvanja prirodne i krajobrazne raznolikosti kao posebnu vrijednost treba čuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, lokve i njihovu neposrednu okolicu te obalno područje (prirodne plaže i stijene)
- treba revitalizirati ekstenzivno stočarstvo

- očuvati sadašnji prostorni odnos šumskih i poljodjelskih površina
- u cilju poboljšanja ekoloških i mikroklimatskih prilika naselja treba zadržati postojeći ili stvoriti novi zeleni sustav u vidu mreže zelenih površina koja prožima naselje i povezuje ga s područjem izvan naselja
- pojedine neizgrađene dijelove unutar građevinskog područja treba zadržati kao zaštitne zelene površine
- treba zadržati prirodni pejzaž (slika naselja u krajobrazu) kao i postojeću vegetaciju
- kod ozelenjavanja treba koristiti autohtone vrste drveća i grmlja, te propisati minimalnu površinu zelenila ili prirodnog terena na parceli
- u oblikovanju građevina treba koristiti materijale i boje uobičajene za ovaj prostor i tradicionalnu arhitekturu
- turistički razvitak područja ne smije ići na račun postojećih prirodnih obilježja
- građevinsko zauzimanje obale na krajobrazno vrijednim lokacijama treba ograničiti, a prirodnu obalu treba čuvati bez značajnijih izmjena obalne linije, nasipavanja ili otkopavanja
- u gospodarskom razvoju treba racionalno koristiti neobnovljiva prirodna dobra te održivo koristiti obnovljive prirodne izvore
- prirodna dobra treba koristiti temeljem planova gospodarenja istima, prema uvjetima zaštite prirode nadležnog tijela državne uprave
- u autohtone šumske zajednice listača nije dozvoljeno unašati kulture četinjača (pretežno bora), a sadašnji odnos kulture četinjača i listača treba zadržati, iz razloga što je to danas prepoznatljiva slika prirodnog i kulturnog krajobrazu
- treba snimiti postojeće stanje šuma i izraditi šumsko gospodarsku osnovu
- kestenove šume koje su tijekom vremena u kontaktu s naseljima postale ugrožene potrebno je snimiti i očuvati njihov prostor - stanište do mogućnosti saniranja bolesti i obnove
- treba obnoviti nekadašnje maslinike, vinograde i voćnjake na osunčanim padinama gorja i uz rubove ruralnih naselja i zaseoka
- treba obnoviti nekadašnje pašnjačke livade koje pomalo obrašćuju šume, kao i očuvati otvorene proplanke i zaravn s kojih se pružaju vidici na Kvarnerski zaljev i masiv Učke
- način upravljanja i ponašanja u zaštićenom području Parka prirode Učka propisan je Planom upravljanja i Pravilnikom o unutarnjem redu Parka prirode Učka te PPPPO Učka
- na području Parka prirode Učka potrebno je u postupku pribavljanja dokumentacije za gradnju ishoditi posebne uvjete zaštite prirode, a za sve radnje i zahvate potrebno je ishoditi dopuštenje središnjeg tijela državne uprave nadležnog za poslove zaštite prirode
- na području Nacionalne ekološke mreže potrebno je provoditi smjernice za zaštitu ciljeva očuvanja za svako od područja sukladno Uredbi o proglašenju nacionalne ekološke mreže
- za planirane zahvate u području Nacionalne ekološke mreže, koji sam ili s drugim zahvatima može imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže treba ocijeniti njegovu prihvatljivost za ekološku mrežu.

(4) Prijedlozi mjera zaštite prirode u obuhvatu Plana utvrđeni su sukladno uvjetima i mjerama zaštite prirode propisanim od strane Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu prirode i stručnom elaboratu "Podaci o vrstama, staništima zaštićenim i evidentiranim područjima i područjima Ekološke mreže RH s prijedlogom mjera zaštite za potrebe izrade izmjene i dopune PPUO Lovrana", kojeg je izradio Državni zavod za zaštitu prirode u srpnju 2009. godine.

(5) U prostoru između grebena Učke, naselja i mora, dio predjela namijenjen je smještaju kampa na lokaciji "Tisva" (Rakarovac).

#### 6.1.2. Dijelovi prirode predloženi za zaštitu

##### Spomenici parkove arhitekture

###### Članak 142.

(1) Prostornim planom za zaštitu u kategoriji spomenika parkovne arhitekture predlažu se:

- obalna šetnica (lungomare) sa zelenim pojasom,
- park uz bolnicu Lovran,
- park uz crkvu Sv. Trojstva.

(2) Obalna šetnica (lungomare) sa zelenim pojasom proteže se od Lovrana do Opatije. Obzirom da su zelene površine uz obalnu šetnicu znatno osiromašene u odnosu na nekadašnje dekorativne vrste grmlja i trajnica, potrebno je snimiti postojeće stanje zelenih površina, te izraditi studiju obnove.

(3) Park uz bolnicu Lovran nadovezuje se na obalnu šetnicu. Potrebno je snimiti postojeće stanje parka s ocjenom vitaliteta svakog pojedinog stabla te izraditi povijesnu studiju zaštite i obnove.

(4) U parku uz crkvicu Sv. Trojstva treba snimiti postojeće stanje s ocjenom vitaliteta dendrovrsa, izraditi povijesnu analizu nastanka parka i projekt obnove.

###### Članak 143.

(1) Također je potrebno zaštititi, obnoviti te odrediti mjere posebne skrbi za sve oblike povijesne perivojne arhitekture

unutar granica zaštite obalnog pojasa vila navedenih u članku 148.

(2) Prilikom provedbe postupka zaštite pojedinačnih građevina unutar pojasa vila navedenog u prethodnom stavku, potrebno je uključiti u zaštitu i pripadajuće perivoje.

### Područja predložena za zaštitu na moru

#### Članak 143.a

Prostornim planom za zaštitu u kategoriji spomenik prirode predlaže se uvala Cesara.

## 6.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

#### Članak 144.

(1) Pregled registrirane, preventivno zaštićene i evidentirane kulturno-povijesne baštine naveden člancima 145.-153. odgovara kartografskom prikazu br. 3 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora, 3A - Područja posebnih uvjeta korištenja (~~izmjene i dopune~~), u mjerilu 1:25.000.

(2) Mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara propisane su zakonom, drugim pravnim propisima i ovim Prostornim planom.

(3) Za nadzor provođenja navedenih mjera i odredbi nadležan je Konzervatorski odjel u Rijeci.

(4) U zaštićenim kulturno - povijesnim cjelinama primjenjuju se samo one odredbe Plana koje nisu u suprotnosti s posebnim uvjetima zaštite kulturnog dobra, odnosno uvjetima prethodnog odobrenja, a koje u postupku izdavanja lokacijske ili građevinske dozvole ~~ili rješenja o uvjetima građenja~~ izdaje nadležni Konzervatorski odjel.

### Arheološke zone i lokaliteti

#### Članak 145.

(1) Arheološke zone i lokaliteti na području Općine Lovran su:

- 1. Lovran: arheološka zona, evidentirano,
- 2. Lovranska Draga: arheološka zona, ~~evidentirano~~registrirano,
- 3. Tuliševica: arheološka zona, evidentirano.

(2) Svi zahvati u navedenim zonama 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.**

### Povijesne graditeljske cjeline

#### Gradsko naselje

#### Članak 146.

(1) Povijesna graditeljska cjelina na području Općine Lovran je:

- 4. Lovran: gradsko naselje (registrirano).

(2) Gradsko naselje Lovran (u granicama zaštite) podliježe sustavu zaštite A - zone. Zaštita obuhvaća strogo čuvanje povijesne planske matrice, prostornih odnosa unutar naselja i stare građevne strukture, te je dopuštena samo sanacija građevina u postojećim gabaritima (tlocrtno i visinski).

(3) Za sve građevne i urbanističke intervencije unutar zaštićene zone potrebno je ishoditi **sve zakonom propisane akte od nadležnog Konzervatorskog odjela prije početka izvođenja istih.**

### Seosko naselje

#### Članak 147.

(1) Povijesna graditeljska cjelina na području Općine Lovran je:

- 5. Lovranska Draga: seoska cjelina (evidentirana).

(2) 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).**

(3) Za izgradnju građevina unutar građevinskog područja naselja Lovranska Draga (NA3) - evidentirane povijesne cjeline, potrebno je ishoditi posebne uvjete uređenja od nadležnog Konzervatorskog odjela.

### Povijesni sklop i građevina

#### Graditeljski sklop

#### Članak 148.

(1) Dio područja Općine Lovran zauzima i potez vila koji se proteže od Opatije:

- 6. Lovran - vile, sastavni dio registracije povijesne cjeline naselja Lovran upisane u registar nepokretnih spomenika kulture pod brojem Z-2695 (NN 124/06) rješenjem br. klasa: 612-08/06-06/0164, zona B.
- (2) Za sve građevne i urbanističke intervencije unutar zaštićene zone potrebno je ishoditi sve zakonom propisane akte od nadležnog Konzervatorskog odjela prije početka izvođenja istih.

### Sakralne građevine

#### Članak 149.

- (1) Na području Općine Lovran registrirane su slijedeće sakralne građevine:
- 7. Lovran - župna crkva Sv. Jurja, registrirana,
  - 8. Lovran - kapela Sv. Trojstva, registrirana.
- (2) Obzirom na povijesni i umjetnički značaj, ove registrirane sakralne građevine podliježu najstrožoj zaštiti. Nalaže se sustavno održavanje, konzerviranje, restauriranje te dodatna istraživanja ako nisu provedena. Svi radovi se izvode na temelju konzervatorske dokumentacije koju odobrava nadležni Konzervatorski odjel u Rijeci. Građevne intervencije u neposrednoj blizini sakralne građevine ne smiju ugrožavati njezino izvorno stanje.

#### Članak 150.

- (1) Evidentirane sakralne građevine su:
- 9. Liganj: crkva Sv. Roka,
  - 10. Lovran: crkva Sv. Ivana Krstitelja,
  - 11. Lovran: crkva Sv. Nikole,
  - 12. Lovranska Draga: crkva Sv. Mihovila.
- (2) Navedene evidentirane sakralne građevine valja dodatno dokumentirati te provesti upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske

### Civilne i javne građevine

#### Članak 151.

- (1) Na području Općine Lovran preventivno su zaštićene slijedeće civilne i javne građevine:
- 13. Lovran: gradska kuća,
  - 14. Lovran: gradska kuća,
  - 15. Lovran: mala gradska vrata s dijelovima bedema,
  - 16. Lovran: vila "Edera",
  - 17. Lovran: vila "Frappart",
  - 18. Lovran: vila "Sta. Maria",
  - 19. Lovran: bolnica,
  - 20. Medveja: vila "Castelo".
- (2) Navedene civilne i javne građevine zahtijevaju dodatno istraživanje, dokumentiranje i zaštitu.
- (3) Za registraciju se predlažu sljedeće građevine javne namjene:
- Liburnijska stepeništa Lovran – Lovranska Draga (Put za Lovransku Dragu)
  - Liburnijska stepeništa Lovran – Liganj (Put za Liganj)
  - Liburnijska stepeništa Lovran – Dobreć (Put za Dobreć).

### Memorijalna baština

#### Članak 152.

- (1) Od memorijalne baštine na području Općine Lovran evidentirano je:
- 21. Lovran: groblje i park uz crkvu Sv. Trojstva.
- (2) Zaštita prostora groblja u Lovranu odnosi se na njegovo redovito održavanje, revalorizaciju, te uključivanje u edukacijske i kulturno-povijesne programe.

### Etnološka baština

#### Članak 153.

- (1) Od etnološke baštine na području Općine Lovran evidentirana je:
- 22. Tuliševica - etno zona.
- (2) Radi očuvanja tradicijskog ambijenta dijela naselja Tuliševica potrebno je potaknuti gradnju građevina tipološki usklađenih s tradicijskim načinom gradnje i oblicima karakterističnim za ovo područje.
- (3) Aktivna zaštita i sanacija graditeljske baštine na području Tuliševice moguća je kroz izradu detaljnih konzervatorskih kartona koji uključuju iscrpno evidentiranje postojećeg stanja i sastavljanje programa predviđenih mjera za svaku građevinu posebno.
- (4) Za registraciju se predlaže etnološko područje Lovranska Draga.

## 7. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 154.

(1) Do uspostave budućeg centralnog sustava gospodarenja otpadom na razini Županije, odlaganje otpada sa područja Općine Lovran obavljati će se izvan područja obuhvata ovog Prostornog plana ~~a prema odluci nadležnog tijela lokalne samouprave, i to na lokaciji "Osojnica" gdje se odlaže i otpad s područja Grada Opatije, Općine Matulji, i Općine Mošćenička Draga.~~

(2) Općina Lovran osigurava provođenje mjera za postupanje s komunalnim i inertnim otpadom, dok Primorsko-goranska županija osigurava provođenje mjera postupanja s industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama.

(3) Programom održavanja komunalne infrastrukture i uređenog građevinskog zemljišta Općina Lovran će trajno osigurati najviše standarde održavanja čistoće javnih površina.

(4) Na svakoj građevnoj čestici osigurava se odgovarajući prostor za smještaj manjih spremnika za skupljanje komunalnog otpada.

(5) Na javnim površinama osigurava se odgovarajući prostor za smještaj većih spremnika za skupljanje komunalnog otpada i spremnika za odvojeno skupljanje komunalnog otpada.

(6) Uvjete za smještaj i uređenje prostora iz stavaka (4) i (5) ovog članka utvrđuje nadležno komunalno poduzeće u skladu s ciljevima iz članka 155. - 161. ovih Odredbi.

### Članak 155.

Osnovni ciljevi postupanja s otpadom su:

- izbjegavanje i smanjivanje nastajanja otpada i smanjivanje opasnih svojstava otpada čiji nastanak se ne može spriječiti,
- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom,
- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe i njegovo obrađivanje prije odlaganja,
- kontrolirano odlaganje otpada,
- saniranje otpadom onečišćenog tla,
- razvijanje i utvrđivanje programa sustavne edukacije o otpadu.

### Članak 156.

S otpadom se mora postupati na način da se izbjegne:

- opasnost za ljudsko zdravlje,
- opasnost za biljni i životinjski svijet,
- onečišćavanje okoliša: voda, mora, tla, zraka iznad propisanih graničnih vrijednosti,
- nekontrolirano odlaganje i spaljivanje,
- nastajanje eksplozije ili požara,
- stvaranje buke i neugodnih mirisa,
- pojavljivanje i razmnožavanje štetnih životinja i biljaka te razvoj patogenih mikroorganizama,
- narušavanje javnog reda i mira.

### Članak 157.

Programom zaštite okoliša koji donosi skupština Primorsko-goranske županije te općinsko vijeće Općine Lovran, u skladu sa Strategijom gospodarenja otpadom i [Odlukom o donošenju Plana gospodarenja otpadom Općine Lovran za razdoblje 2017.-2022. godine](#), utvrđuju se mjere postupanja s otpadom.

### Članak 158.

Mjere postupanja s otpadom sadrže osobito:

- mjere izbjegavanja i smanjenja nastajanja otpada,
- mjere iskorištavanja vrijednih osobina otpada, odnosno program odvojenog skupljanja,
- program odvojenog skupljanja opasnog otpada,
- gradnju građevina namijenjenih skladištenju, obrađivanju ili odlaganju otpada,
- mjere sanacije otpadom onečišćenog tla i neuređenih odlagališta,
- mjere nadzora i praćenja postupanja s otpadom,
- izvore i visinu financijskih sredstava za provođenje pojedinih mjera,
- rokove za izvršenje utvrđenih mjera.

### Članak 159.

~~Općina Lovran dužna je osigurati provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom, dok Primorsko-goranska županija osigurava provođenje mjera postupanja s industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama.~~



#### Članak 160.

Više jedinica lokalne samouprave mogu sporazumno osigurati provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom.

#### Članak 161.

Prilikom postupanja s komunalnim otpadom mora se iz njega izdvojiti opasni otpad i s njim postupati sukladno s odredbama ovoga Zakona koje se odnose na opasni otpad.

### 8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

#### Članak 162.

Programom zaštite okoliša za područje Općine Lovran utvrđene su slijedeće mjere za provođenje zaštite okoliša:

- surađivati sa županijskim tijelima nadležnim za provođenje mjera zaštite okoliša,
- surađivati sa susjednim jedinicama lokalne samouprave i uprave u provođenju mjera zaštite okoliša,
- vršiti kontinuiranu kontrolu provođenja mjera zaštite okoliša,
- Programom održavanja komunalne infrastrukture i uređenog građevinskog zemljišta Općine Lovran osigurati najviše standarde održavanja čistoće javnih površina,
- Programom izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture Općine Lovran osigurati sredstva za rekonstrukciju i izgradnju objekata odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda, rekonstrukciju dotrajalih dijelova vodoopskrbnog sustava te njihovu modernizaciju,
- provoditi mjere protupožarne zaštite i osigurati sredstva za nabavu potrebne opreme,
- putem komunalnog redarstva Općine Lovran osigurati provođenje odredbi Odluke o komunalnom redu.

#### Članak 163.

- (1) Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša.
- (2) Ovim Prostornim planom određuju se kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, vode, mora te zaštitu od prekomjerne buke i mjere posebne zaštite.
- (3) Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš na području ZOP-a provode se sukladno **posebnim propisima**.

#### 8.1. ZAŠTITA TLA

##### 8.1.1. Šumsko tlo

#### Članak 164.

- (1) Zaštita šuma i šumskih površina na području Općine Lovran odrediti će se sukladno slijedećim postavkama:
  - povećati zaštitu šuma, prvenstveno od požara, zatim od onečišćenja, bolesti, te drugih negativnih utjecaja,
  - djelovati na očuvanju šumskih površina, prvenstveno na području Parka prirode Učka,
  - održavati postojeće šumske površine na način da se njima gospodari po pravilima šumarske struke,
  - stimulirati razvoj urbanog šumarstva.
- (2) Potrebno je urediti šumski rub uz buduće prometnice s ciljem vizualne i biološke sanacije krajobraza, održavati ekološku stabilnost zaštitnih šuma i očuvati prirodni značaj, estetsku i edukacijsku ulogu šuma posebne namjene.
- (3) Posebnu pažnju treba posvetiti šumama uz naselja i zone ugostiteljsko-turističke namjene, radi mogućnosti boljeg korištenja u razvoju turizma, sporta i rekreacije.

##### 8.1.2. Poljoprivredno tlo

#### Članak 165.

- (1) Tlo za poljoprivredu razgraničeno je u četiri kategorije zaštite, a prostorni raspored zemljišta različitih kategorija prikazan je na kartografskom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena površina (**izmjene i dopune**)", mj. 1:25.000.
- (2) Kategorija poljoprivrednog zemljišta je procijenjena vrijednost proizvodne sposobnosti zemljišta obzirom na vrijednost tla, te uvjete klime i reljefa.
- (3) Vrijedna obradiva tla (P2) na području općine su tla IV. bonitetne klase (I. kategorija zaštite) to su najvrijednija tla koja se štite i namjenjuju primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji.
- (4) Ostala obradiva tla (P3) su zemljišta V. bonitetne klase (II. kategorija zaštite), koja su od posebne važnosti za uzgoj određenih kultura. Zemljišta II. kategorije koja nisu namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji mogu se pošumiti ili ih sačuvati za pašnjake.
- (5) Zemljišta III. i IV. kategorije zaštite kartirana su kao ostala poljoprivredna tla, šume i šumsko zemljište (PŠ), odnosno to su tla uglavnom prekrivena šumama (Š1, Š2 ~~i Š3~~), te zemljišta na strmim padinama za koje je potrebno planirati mjere zaštite od erozije.
- (6) Za očuvanje i korištenje preostalog kvalitetnog zemljišta za poljodjelsku i stočarsku svrhu određuju se slijedeće mjere:
  - smanjiti korištenje kvalitetnog zemljišta za nepoljoprivredne svrhe,

- poticati i usmjeravati proizvodnju zdrave hrane,
- prednost dati tradicionalnim poljoprivrednim granama koje imaju povoljne preduvjete za proizvodnju.

### 8.1.3. Tlo za planiranje izgradnje

#### Članak 166.

(1) Na prostoru Općine Lovran izdvojeni su prostori koji se prema fizičko-mehaničkim značajkama svrstavaju u pet geotehničkih kategorija, prikazanih na kartografskom prikazu broj 3 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora, 3B - Područja posebnih ograničenja u korištenju (~~izmjene i dopune~~)" mj. 1:25.000.

(2) Prva geotehnička kategorija obuhvaća zonu krša. U toj zoni karbonatna stijenska masa je vidljiva na površini terena, mjestimično je pokrivena crvenicom. Teren nije deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina. Nema opasnosti od pojave nestabilnosti, osim vrlo strmih padina pokrivenih aktivnim siparima. Upojnost terena i vodopropusnost u cijelosti je dobra, a mogućnost erozije vrlo mala. Teren je u cijelosti pogodan za građenje, manje pogodna mjesta su speleološke pojave i šire rasjedne zone te vrlo strme padine.

(3) Prva A geotehnička kategorija obuhvaća zonu krša pokrivenog siparima. U toj zoni karbonatna stijenska masa potpuno je pokrivena siparima debljine > 2 m (uglasti kameni odlomci cm i dm dimenzija). Teren je deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina. Padine su izrazito nestabilne. Upojnost terena je izrazita, mogućnost erozije je mala. Teren je u cijelosti nepogodan za građenje.

(4) Treća geotehnička kategorija obuhvaća zonu fliša. U ovoj zoni fliška stijenska masa je djelomice pokrivena glinovitom korom raspadanja < 2m. Teren je deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina. Teren je stabilan u prirodnim uvjetima, a nestabilnosti se mogu pojaviti prilikom zasijecanja. Upojnost terena je izrazito mala, fliška stijenska masa je vodonepropusna, mogućnost erozije je znatna. Teren je u cijelosti pogodan za građenje uz uvažavanje slabijih geotehničkih značajki u odnosu na goli krš.

(5) Treća A geotehnička kategorija obuhvaća zonu fliša pokrivenog padinskim tvorevinama. U ovoj zoni fliška stijenska masa je potpuno pokrivena padinskim tvorevinama mjestimice debljim od 10 m. Teren je deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina. Dijelovi terena su stabilni u prirodnim uvjetima, dok su mjestimice vidljiva aktivna i umirena klizišta. Velika je opasnost od pojave nestabilnosti prilikom zasijecanja ili nasipavanja. Upojnost terena je u cijelosti mala, fliška stijenska masa je vodonepropusna, a pokrivač promjenljive vodopropusnosti; mogućnost erozije je znatna. Teren je samo mjestimice pogodan za građenje uz prethodno provedena detaljna istraživanja.

(6) Četvrta geotehnička kategorija obuhvaća zonu naplavina. Naplavine su mjestimične debljine do 10 m. Teren je deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina. Teren je stabilan u prirodnim uvjetima, a nestabilnosti se mogu pojaviti prilikom zasijecanja. Upojnost i vodopropusnost terena je dobra; razina podzemne vode je visoka. Teren je u cijelosti pogodan za građenje uz uvažavanje slabijih geotehničkih značajki u odnosu na goli krš kao i visoku razinu podzemne vode.

(7) U skladu s odredbama detaljno opisanim u Prostornom planu Primorsko-goranske županije bit će neophodno izvršiti detaljno geotehničko zoniranje građevinskih područja za urbanističke i detaljne planove uređenja na temelju topografske podloge mjerila 1:5.000. Spomenuto zoniranje uključuje i terenska istraživanja. Na temelju tako dobivenih rezultata biti će moguće precizno i sa sigurnošću odrediti položaj građevina, te odrediti zone koje su nepogodne za građenje.

### 8.2. ZAŠTITA ZRAKA

#### Članak 167.

(1) Temeljna mjera za postizanje ciljeva zaštite zraka jest smanjivanje emisije onečišćujućih tvari u zrak.

(2) Za zaštitu zraka propisuju se sljedeće mjere:

- ograničavati emisije i propisivati tehničke standarde ~~u skladu sa stanjem tehnike (BAT), primjenom načela uravnoteženog razvoja, načela cjelovitog planiranja i primjenom najboljih raspoloživih tehnika, tehničkih rješenja i mjera~~ te prema ~~Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (Narodne novine broj 140/1997.). Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora~~
- visinu dimnjaka za zahvate za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, do donošenja propisa treba određivati u skladu s pravilima struke (~~npr. TA-LUFT standardima~~).
- zahvatom se ne smije izazvati "značajno" povećanje opterećenja, gdje se razina "značajnog" određuje temeljem procjene utjecaja na okoliš, a povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora,
- najveći dopušteni porast imisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja o ovisnosti o kategoriji zraka određen je Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (~~Narodne novine broj 101/1996.;~~
- stacionarni izvori (tehnološki procesi, industrijski pogoni, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema Zakonu o zaštiti zraka (~~Narodne novine broj 48/1998.;~~) i ~~Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora~~

~~(Narodne novine broj 140/1997.)~~ Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora

- vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su:
  - prijaviti izvor onečišćavanja zraka, te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,
  - osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik te redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša.
  - uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetravanje, cirkulaciju i regeneraciju zraka.

### 8.3. ZAŠTITA VODA

#### 8.3.1. Zaštita podzemnih i površinskih voda

##### Članak 168.

(1) Zone zaštite izvorišta vode za piće na području Općine Lovran prikazane su na kartografskom prikazu br. 3 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora, 3B - Područja posebnih ograničenja u korištenju (~~izmjene i dopune~~)", mj. 1:25.000, a prema ~~"Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Liburnije i zaleđa"~~ Odluci o zaštiti izvorišta na području Liburnije i zaleđa (SNPGŽ 19/00 i SNIŽ 08/00).

(2) Mjere zaštite zona sanitarne zaštite određene su Odlukom navedenom u stavku (1) ovog članka.

(3) Svi zahvati na području Plana, ukoliko se nalaze unutar određene zone sanitarne zaštite mogu se obavljati ukoliko nisu u suprotnosti sa odredbama važeće Odluke o zonama sanitarne zaštite iz stavka (1) ovog članka.

(4) Zahvati za koje se ne izdaje lokacijska dozvola, kao što su cisterne za vodu, septičke jame i nadzemni i podzemni spremnici goriva, mogu se provoditi isključivo ako je Odlukom iz stavka (1) ovog članka omogućen takav zahvat u određenoj zoni sanitarne zaštite.

(5) Izgradnja vodnogospodarskog sustava provodi se neposrednim provođenjem Plana.

##### Članak 169.

(1) Radi zaštite podzemnih i površinskih voda određuju se dvije osnovne skupine zaštitnih mjera:

- mjere zabrane i ograničenja izgradnje na osjetljivim područjima (određene u okviru zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće),
- mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, od kojih je najznačajnija izgradnja sustava za odvodnju i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (planiran na području Grada Opatije).

(2) Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda su:

- zabraniti pranje automobila, te drugih vozila i strojeva, te odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, te odlaganjem tehnološkog i drugog otpada na zelene površine duž prometnica,
- korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar i ispred čestice, te štititi pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja,
- opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje otpadnih voda ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema posebnom propisu.

#### 8.3.2. Zaštita od štetnog djelovanja voda

##### Članak 170.

(1) Zbog postojećih i planiranih sadržaja u dolini Medveje potrebno je odgovarajuće regulirati korito bujice Medveja, kako taj prostor više ne bi bio vodoplavno područje.

(2) Za Općinu Lovran potrebno je izraditi studiju (elaborat) o odvodnji oborinskih voda i njegovu daljnju razradu do nivoa glavnog projekta.

(3) Zaštitu od poplava provoditi u skladu sa Zakonom o vodama, te državnim i županijskim planovima obrane od poplava.

(4) Obrana od poplava provodi se sukladno Zakonu o vodama i Državnom planu obrane od poplava. Područje općine Lovran pripada sektoru E - Sjeverni Jadran — branjenom području 23. — 073171822 područja malih slivova „Kvarnersko primorje i otoci“ i „Podvelebitsko primorje i otoci“— mali sliv „Kvarnersko primorje i otoci“. Elementi za upravljanje obranom od poplava na vodotocima - bujicama Medveja i Školarevo sadržani su u Planu obrane od poplava na vodama II. reda (bivše lokalne vode) Istarske županije.

(5) Radi obrane od poplava bujičnim vodama planira se dorada provedbenih planova obrane od poplava te provođenje preventivnih mjera održavanja, izgradnje, rekonstrukcije i dogradnje sustava zaštite od štetnog djelovanja voda — regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina te njihov nadzor.

(6) Rizici od poplava mora su obrađeni u elaboratu "Poplave mora na priobalnim područjima (Split, ožujak 2013.).

#### 8.4. ZAŠTITA MORA

##### Članak 171.

(1) Mjere za zaštitu mora obuhvaćaju:

- a) mjere ograničenja izgradnje u području uz morsku obalu:
  - cijelo područje Općine Lovran i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte, određuje se kao osobito vrijedno područje pod zaštitom i od posebnog je interesa za Republiku Hrvatsku. Vrijedno područje čuva se u svrhu zaštite obalnog područja mora, te njegova svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog korištenja;
  - osim ograničenja izgradnje u građevinskim područjima temeljem Uredbe, a koja su određena u ovom Planu, posebno se ovim Planom određuje da u svim građevinskim područjima u pojasu širine 15 m od morske obale treba osigurati prolaz uz obalu i zabraniti novu izgradnju. Samo građevine koje po prirodi svoje funkcije moraju biti na samoj obali ili one koje pripadaju krugu općeg interesa mogu se smještavati na obali mora;
  - na području Općine Lovran u pojasu širine 1000 m od obalne crte, izvan građevinskih područja određenih ovim Planom moguća je izgradnja samo građevina infrastrukture sukladno članku 93., uređenje pješačkih staza i prostora za odmor sukladno članku 122. ovih Odredbi te uređenje uređenih morskih plaža sukladno članku 95.a ovih Odredbi.
- b) mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, od kojih je primarna izgradnja javnog sustava za odvodnju otpadnih voda čime će se spriječiti izravno ispuštanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u more, sa središnjim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda s podmorskim ispustom (na području Grada Opatije)
  - te zabrana nove izgradnje unutar neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja i unutar građevinskih područja izdvojenih namjena izvan naselja (ukoliko nije u suprotnosti s drugim člancima ovih Odredbi) do mogućnosti priključenja na sustave odvodnje).

(2) Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja mora su:

- izgradnja sustava odvodnje oborinskih voda s odgovarajućim tretmanom pročišćavanja (pjeskolov, uljni separator itd.)
- izrada katastra zagađivača mora (koristeći rezultate "Ekološke studije akvatorija Riječkog zaljeva" kao početno stanje),
- unapređivanje službe zaštite i čišćenja mora i plaža,
- nastavak ispitivanja kakvoće mora na morskim plažama radi preventivne i eventualne zaštite.

(3) Radi sprečavanja onečišćenja uzrokovanih pomorskim prometom i lučkim djelatnostima potrebno je provoditi sljedeće mjere zaštite:

- u lukama osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja, a po potrebi osigurati i postavljanje uređaja za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodica te kontejnera za odlaganje istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda,
- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu.

(4) Izvor onečišćenja u Lovranskoj luci predstavlja pomorski promet i lučke djelatnosti, te je potrebno provesti kompletan sustav zaštitnih mjera mora od onečišćavanja koji obuhvaća:

- izviđanja radi utvrđivanja pojave onečišćenja,
- sustav obavješćivanja,
- organizacijsku shemu s definiranim nadležnostima i zadacima sa svrhom sprječavanja i uklanjanja onečišćenja te provedbe mjera.

#### 8.5. ZAŠTITA OD PREKOMJERNE BUKE

##### Članak 172.

(1) U skladu sa Zakonom o buci Općina Lovran dužna je provoditi te osigurati provođenje zaštite od buke te u tom smislu izraditi kartu buke i akcijski plan.

(2) Mjerama zaštite od buke mora se spriječiti nastajanje buke, odnosno smanjiti postojeća buka na dopuštene razine, a one obuhvaćaju:

- odabir i uporabu malobučnih strojeva, uređaja, sredstava za rad i transport,
- promišljeno uzajamno lociranje izvora buke ili objekata s izvorima buke (emitenata) i područja ili objekata sa sadržajima koje treba štititi od buke (imitenata),
- izvedbu odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke radni i boravišni prostori,
- primjenu akustičkih zaštitnih mjera na temelju mjerenja i proračuna buke na mjestima emisije, na putovima širenja i na mjestima imisije buke,
- akustička mjerenja radi provjere i stalnog nadzora stanja buke,
- povremeno ograničenje emisije zvuka.

## 8.6. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

### Članak 173.

(1) Mjere posebne zaštite predviđene za područje Općine Lovran temelje se na odgovarajućim zakonskim i podzakonskim propisima, te na dokumentima Primorsko - goranske županije i Općine Lovran izrađenim i usvojenim temeljem tih propisa.

(2) Mjere posebne zaštite temelje se u najvećoj mjeri i na elaboratima "Procjena ugroženosti pučanstva i materijalnih dobara od opasnosti i posljedica prirodnih, tehničko-tehnoloških i ekoloških nesreća, te ratnih razaranja Općine Lovran" i "Procjena ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Općine Lovran".

(3) Svi prostorni planovi užih područja (UPU i DPU) čija je izrada propisana PPUO-om Lovran trebaju biti usklađeni sa ovim Planom na način da ako su već izrađeni, prilikom njihove sljedeće izmjene i dopune u njih budu interpolirane sve mjere zaštite koje nedostaju, ili ako je njihova izrada u tijeku da se u njima predvide sve potrebne mjere zaštite. Sukladno predviđenim odredbama iz ovog Plana u prostornim planovima užih područja potrebno je mjere zaštite razraditi do nivoa provedbenih zadaća investitora.

(4) Zahtjevi zaštite od prirodnih i drugih nesreća u ovom Planu kao i u svim prostornim planovima užih područja čija je izrada propisana ovim Planom moraju sadržavati i specifične smjernice i zahtjeve zaštite i spašavanja zbog omogućavanja što kvalitetnijih uvjeta za preživljavanje ljudi i omogućavanje smanjenje ljudskih žrtava.

(5) S obzirom na karakteristike područja za koji se izrađuje, sadržajno prostorni planovi užih područja (UPU i DPU) trebaju obuhvatiti sve mjere kojima se osigurava što bolja zaklonjenost stambenih, poslovnih i drugih građevina, smanjuje njihova izloženost i povredivost od identificiranih opasnosti, mogućih katastrofa, većih nesreća i akcidenata, ovisno o mjerilima izrade i propisanom sadržaju.

(6) Mjere koje utječu na bolju zaklonjenost stambenih, poslovnih i drugih građevina, smanjenje izloženosti i povredivosti od identificiranih opasnosti, mogućih katastrofa, većih nesreća i akcidenata su:

- mjere koje omogućavaju lokalizaciju i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti - potresi
- mogući izvori tehničko – tehnoloških katastrofa i većih nesreća u gospodarstvu i prometu
- mjere zaštite od poplava
- mjere koje omogućavaju zaštitu od štetnog djelovanja ekstremnih vremenskih uvjeta i erozije tla, klizišta
- mjere zaštite od požara otvorenog prostora
- mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima katastrofa ili nesreća (kritična infrastruktura)
- mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite.

### 8.6.1. Sklanjanje ljudi

#### Članak 174.

(1) Na području Općine Lovran nije utvrđena obvezna izgradnja skloništa osnovne zaštite, osim u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku za koje se lokacija i posebni uvjeti građenja utvrđuju na razini Republike Hrvatske prema posebnim planovima.

(2) Sklanjanje ljudi stoga se osigurava privremenim izmiještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje Planom zaštite i spašavanja Općine Lovran, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmiještanja stanovništva, prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

(3) Planovi iz prethodnog stavka su operativni planovi civilne zaštite koji se izrađuju za trenutno stanje u prostoru i stoga nemaju utjecaj na prostorno planiranje.

(4) Skloništa osnovne i dopunske zaštite, u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku, ukoliko se za njih utvrde posebni uvjeti građenja, projektiraju se kao dvonamjenske građevine s prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine, s otpornošću od 100 kPa za osnovnu i 50 kPa za dopunsku zaštitu.

(5) Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250 metara od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način.

### 8.6.2. Zaštita od rušenja

#### Članak 175.

(1) Prometnice unutar novih dijelova naselja moraju se projektirati na način da razmak građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zaprječavaju prometnicu radi omogućavanja evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.

(2) Kod projektiranja većih raskršća i čvorišta s prometnicama projektiranim u dvije ili više razina, mora se osigurati cijeli lokalitet čvorišta na način da se isti režim prometa može, unaprijed projektiranim načinom, odvijati na jednoj (prizemnoj) razini.

(3) Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju eventualnih potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikroseizmičkoj rajonizaciji Primorsko-goranske županije, odnosno seizmološkoj karti Hrvatske za povratni period za 500 godina.

(4) Planovima užih područja, a posebno za jezgre naselja koje nisu izgrađene po protivpotresnim propisima gradnje, mora se analizirati otpornost tih jezgri na rušenje uslijed potresa i predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi od rušenja.

### 8.6.3. Zaštita od potresa

#### Članak 176.

(1) Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno postojećim tehničkim propisima.

(2) Do izrade nove seizmičke karte Županije, protupotresno projektiranje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima.

(3) Prilikom izdavanja lokacijskih ili građevinskih dozvola za rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protivpotresno projektiranje i građenje, potrebno je uvjetovati analizu otpornosti na rušilačko djelovanje potresa, a izdavanje **dozvole akta** za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

### 8.6.4. Zaštita od požara

#### Članak 177.

(1) Zaštita od požara na području Općine Lovran provodi se prema izrađenoj i usvojenoj "Procjeni ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Općine Lovran".

(2) Projektiranje s aspekta zaštite od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara, te pravilima struke.

(3) Rekonstrukcije postojećih građevina u naseljima potrebno je projektirati na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.

(4) Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcija građevina građenih kao stambeni ili stambeno - poslovni blok potrebno je pristupiti promjeni namjene poslovnih prostora s požarno opasnim sadržajima, odnosno zamijeniti ih požarno neopasnim sadržajima.

(5) Kod projektiranja planiranih građevina na području Općine Lovran, radi veće kvalitativne unificiranosti u odabiru mjere zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti građevine od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu izvedbene projektne dokumentacije, potrebno je primjenjivati sljedeće proračunske metode, odnosno norme:

~~— TRVB — za stambene građevine i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama (bez etaža ispod zemlje, ako one nisu odvojene vatrootpomom konstrukcijom);~~

~~— TRVB ili GRETENER ili DIN 18230 ili EUROALARM — za poslovne i pretežito poslovne građevine razne namjene i veličine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi;~~

~~— DIN 18230 ili TRVB ili GRETENER ili EUROALARM — za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine~~

~~— TVRB N106 za projektiranje i izgradnju garaža.~~

(6) Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata **sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.**

(7) Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati **sukladno Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila.** Obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse ~~sukladno Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe.~~

(8) Za izvedbenu projektnu dokumentaciju za izgradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obveza je investitora ishoditi suglasnost od nadležnih državnih upravnih tijela.

**(9) Za izgradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova moraju se poštivati odredbe Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima te propisa donesenih na temelju njega.**

**(10) Za složenije građevine (građevine skupine 2) potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara.**

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

### 9.1. OBVEZA IZRADE DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA

#### 9.1.1. Urbanistički planovi uređenja

#### Članak 178.

(1) Urbanistički plan uređenja izraditi će se za:

a) površine naselja:

- **Urbanistički plan uređenja naselja Lovran (UPU 1)**
    - obuhvat plana čine:
      - građevinsko područje naselja Lovran (NA<sub>1,2</sub>), uključivo ugostiteljsko – turističke zone uz naselje Lovran (Sveti Mikula, Vile i Najade), luke županijskog i lokalnog značaja, luka nautičkog turizma – marina, privezište za brodice domicilnog stanovništva i uređene plaže UPL<sub>1-1</sub>, UPL<sub>1-2</sub> i UPL<sub>2</sub> (pri čemu će se kopneni i razgraničenje morskog dijela luke nautičkog turizma i uređenih plaža odrediti urbanističkim planom uređenja)
  - **Urbanistički plan uređenja naselja Medveja (UPU 2)**
    - obuhvat plana čine:
      - građevinsko područje naselja Medveja (NA<sub>4,1</sub>, NA<sub>4,2</sub>, NA<sub>4,3</sub>, NA<sub>4,4</sub> i NA<sub>4,5</sub>)
      - ~~izdvojeno~~ građevinsko područje ~~ugostiteljsko – turističke namjene uz naselje zone~~ Susmel (T<sub>1,4</sub>) i Castelo (T<sub>1,3</sub> i/ili T<sub>2,4</sub>)
      - ~~izdvojeno~~ građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene uz naselje Kamp (T<sub>3</sub>)
      - uređene plaže UPL<sub>4</sub>, UPL<sub>5,1</sub>, UPL<sub>5,2</sub> i UPL<sub>5,3</sub> i UPL<sub>5,4</sub>, pri čemu će se razgraničenje kopnenog i morskog dijela uređenih plaža odrediti urbanističkim planom uređenja.
  - **Urbanistički plan uređenja izdvojenog dijela naselja Liganj (UPU 3)**
    - obuhvat plana čini izdvojeni dio naselja Liganj (NA<sub>2,2</sub> i NA<sub>2,3</sub>)
  - **Urbanistički plan uređenja izdvojenog dijela naselja Tuliševica (UPU 4)**
    - obuhvat plana čini izdvojeni dio naselja Tuliševica (NA<sub>9,1</sub>)
  - b) površine izvan naselja za izdvojene namjene:
    - **Urbanistički plan uređenja zone poslovne namjene Labinsko (UPU 5)**
      - obuhvat plana čini zona poslovne namjene Labinsko (K)
    - **Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko – turističke zone Labinsko (UPU 6)**
      - obuhvat plana čine:
        - zona ugostiteljsko – turističke namjene Labinsko (T<sub>1,6</sub> i/ili T<sub>2,1</sub>)
        - uređena plaža Labinsko (UPL<sub>3</sub>)
    - **Urbanistički plan uređenja turističkog naselja Tuliševica (UPU 7)**
      - obuhvat plana čini zona turističkog naselja Tuliševica (T<sub>2,2</sub>).
    - **Urbanistički plan uređenja turističkog naselja Liganj (UPU 8)**
      - obuhvat plana čini zona turističkog naselja Liganj (T<sub>2,3</sub>).
- (2) Granice obuhvata urbanističkih planova uređenja prikazane su na kartografskom prikazu 3 “Uvjeti korištenja i zaštite prostora, 3C - Područja primjene planskih mjera zaštite (~~izmjene i dopune~~)” u mjerilu 1:25.000, te na kartografskom prikazu broj 4 “Građevinska područja (~~izmjene i dopune~~)”, u mjerilu 1:5000.
- (3) Urbanističkim planom uređenja utvrđuju se uvjeti uređenja prostora za građevine i zahvate u prostoru u skladu sa odredbama ove odluke.
- (4) Urbanistički plan uređenja izrađuje se u pravilu mjerila 1:2.000.
- (5) Urbanistički plan uređenja može propisati posredne i neposredne mjere provođenja.

### 9.1.2. Detaljni plan uređenja

#### Članak 179.

- (1) ~~Na snazi je~~ Detaljni plan uređenja ~~donijet će se~~ za naselje Lovranska Draga (NA<sub>3</sub>).
- (2) ~~Obveza izrade Detaljnog plana uređenja Lovranska Draga propisana je propisana je člankom 19. Odluke o donošenju PPUO Učka.~~
- (3) ~~Detaljnim planom uređenja utvrđuju se uvjeti uređenja prostora za građevine i zahvate u prostoru u skladu sa odredbama ove odluke.~~
- (4) ~~Detaljni plan uređenja mora se treba izraditi sukladno sljedećim smjernicama:~~
- ~~— 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.~~

~~(5) (2) Granica obuhvata Detaljnog plana uređenja Lovranska Draga određena je grafičkim prikazom br. N-5 "Prostor za razvoj naselja", koji je sastavni dio PPPO Učka.~~

~~(5) Granica obuhvata detaljnog plana uređenja određuje se ovim Planom.~~

~~(6) Detaljnim planom uređenja ovisno o vrsti zahvata u prostoru određuje se za svaku građevnu česticu minimalno:~~

- ~~— oblik i veličina građevne čestice,~~
- ~~— namjena građevine,~~
- ~~— visina, veličina i površina građevine,~~
- ~~— smještaj građevina na građevnoj čestici,~~
- ~~— način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javno prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,~~
- ~~— uređenje građevne čestice,~~
- ~~— oblikovanje građevine,~~
- ~~— način sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i~~
- ~~— drugi elementi važni za zahvat u prostoru, prema posebnim propisima.~~

### 9.1.3. Prostorni plan Parka prirode Učka i generalni urbanistički plan Lovran

#### Članak 179.a

(1) Plan koji je na snazi:

- Prostorni plan Parka prirode Učka (NN br. 24/06)

(2) Plan koji se stavlja van snage:

- za generalni urbanistički plan Lovran ("Službene novine" broj 23/84 i 42/88) potrebno je provesti postupak stavljanja van snage.

(3) Granice obuhvata Planova uređenja iz članka 178, 179 i 179a prikazane su na kartografskom prikazu br. 3 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora, 3C - Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite (~~izmjene i dopune~~)", u mj. 1:25.000. Granice obuhvata urbanističkih i detaljnih planova uređenja iz članka 178. i 179. prikazane su i na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja (~~izmjene i dopune~~)" u mj. 1:5000.

#### Članak 179.b

Sukladno Provedbenim odredbama članak 36. iz Prostornog plana Primorsko - goranske županije potrebno je izraditi Studiju o utjecaju na okoliš za slijedeće zahvate na području Općine Lovran:

- vodne građevine - sustavi javne odvodnje izlaznog kapaciteta 2000 ES (ekvivalentnih stanovnika).
- građevine u zaštićenom području- građevine u slivnim područjima izvorišta vode za piće koje proizvode ili koriste opasne tvari,
- građevine za specifične grane sporta i rekreacije, koji se odvijaju isključivo u prirodnim okruženjima izvan građevinskog područja.

## 9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

### 9.2.1. Uređenje zemljišta

#### Članak 180.

(1) Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva pripremu i opremanje.

(2) I. kategorija uređenosti podrazumijeva minimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća imovinsko - pravnu pripremu i pristupni put ~~tj. direktni kolni, odnosno javni pristup građevnoj čestici, minimalne širine 4,5 m za. Iznimno, ako to lokalni uvjeti ne dozvoljavaju, minimalna širina može iznositi i manje, ali ne manje od 3,0 m~~ građevnoj čestici (kolni ili kolno – pješački prilaz širine najmanje 3,0 m i duljine najviše 100,0 m ili pješački prolaz i stubište širine najmanje 1,5 m i duljine najviše 50,0 m).

(3) II. kategorija uređenosti ~~je optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje osim pripreme obuhvaća i osnovnu infrastrukturu: pristupni put, vodoopskrbu, odvodnju i električnu energiju~~ podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća imovinsko – pravnu pripremu i osnovnu infrastrukturu: pristupni put (direktni kolni, odnosno javni pristup građevnoj čestici, minimalne širine 4,5 m a ako lokalni uvjeti to ne dozvoljavaju, širina javnog pristupa mora biti najmanje 3,0 m), propisani broj parkirališnih mjesta sukladno člancima 120. do 123. ovih Odredbi, priključak na niskonaponsku mrežu te odvodnju otpadnih voda i opskrbu vodom na način da se, iznimno u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, do izgradnje javne mreže odvodnje, dozvoljava priključak na septičku jamu za manju građevinu kapaciteta do 10 ES na način prihvatljiv sa aspekta zaštite okoliša dok je za veći kapacitet obvezna izgradnja zasebnog uređaja sa pročišćivačem.

(4) Određuju se slijedeće kategorije uređenosti građevinskog zemljišta na područja Općine Lovran u ZOP-u:

a) Izgrađeni dio građevinskog područja: II.A kategorija uređenosti – optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća imovinsko-pravnu pripremu i osnovnu infrastrukturu: pristupni put (direktni kolni, odnosno javni pristup



građevnoj čestici, minimalne širine 4,5 m, a ako lokalni uvjeti to ne dozvoljavaju, širina javnog pristupa mora biti najmanje 3,0 m), priključak na niskonaponsku mrežu, propisani broj parkirališnih mjesta sukladno člancima 120. - 123. ovih Odredbi, odvodnja otpadnih voda i opskrba vodom na način da se, iznimno u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, do izgradnje javne mreže odvodnje, dozvoljava priključak na septičku jamu za manju građevinu kapaciteta do 10 ES na način prihvatljiv sa aspekta zaštite okoliša dok je za veći kapacitet obvezna izgradnja zasebnog uređaja sa pročišćivačem.

b) Neizgrađeni dio građevinskog područja: II.B kategorija uređenosti – optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća imovinsko-pravnu pripremu i osnovnu infrastrukturu: pristupni put (direktni kolni, odnosno javni pristup građevnoj čestici, minimalne širine 4,5 m, priključak na mrežu za opskrbu električnom energijom, vodom i priključak na zatvorenu javnu mrežu odvodnje otpadnih voda odnosno vlastiti zatvoreni sustav kanalizacije s pročišćivačem, te propisani broj parkirališnih mjesta sukladno člancima 120-123 ovih Odredbi.

(5) III. kategorija uređenosti podrazumijeva visoko uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća sve elemente pripreme i opremanja.

(6) Eventualna viša razina uređenosti građevinskog zemljišta od one određene člancima 181. i 182. određuje se Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru, odnosno dvogodišnjim programima investiranja u građevine i uređaje komunalne infrastrukture.

#### Članak 181.

(1) Ovim se Prostornim planom utvrđuju slijedeće kategorije uređenosti građevinskog zemljišta za građevinska područja naselja:

- I. kategorija uređenosti: sva naselja i dijelovi naselja na području Općine Lovran s izuzetkom onih za koje je propisana II. A i II. B kategorija uređenosti;

(2) II.A kategorija uređenosti građevinskog zemljišta propisuje se za sva izgrađena građevinska područja naselja u ZOP-u do izgradnje sistema odvodnje otpadnih voda, izuzev površina ugostiteljsko – turističke namjene unutar naselja u ZOP-u, za koja se utvrđuje II. B kategorija uređenosti (zatvoreni kanalizacijski sustav s pročišćavanjem).

(3) II.B kategorija uređenosti građevinskog zemljišta obavezna je i za izgradnju:

- višestambenih građevina,
- građevina gospodarske, ugostiteljsko - turističke ili društvene ili javne namjene
- za sva neizgrađena građevinska područja naselja u ZOP-u

#### Članak 182.

(1) Planom određuje obvezna I. kategorija uređenosti građevinskog zemljišta za sva građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene.

(2) Iznimno od prethodnog stavka, za sljedeće se zone propisuje II. B kategorija uređenosti građevinskog zemljišta:

- ~~zona ugostiteljsko – turističke namjene LIGANJ uz naselje Liganj (T2<sub>3</sub>)~~
- zona ugostiteljsko – turističke namjene TULIŠEVCA (T2<sub>2</sub>).

(3) Planom se određuje obvezna II B za građevinska područja unutar ZOP-a:

- zona poslovne namjene LABINSKO (K),
- neizgrađeni dio zone hotela sa pratećim sadržajima ~~uz naselje u naselju Lovran - SVETI MIKULA (T1<sub>1</sub>),~~
- turističko naselje LABINSKO (T1<sub>6</sub> ili T2<sub>1</sub>),
- zona KAMP uz naselje Medveja (T3),
- zona hotela sa pratećim sadržajima SUSMEL (~~T1<sub>4</sub>~~) ~~uz naselje u naselju Medveja,~~
- zona hotela sa pratećim sadržajima CASTELO (~~T1<sub>5</sub> i/ili T2<sub>4</sub>~~) ~~uz naselje u naselju Medveja.~~

#### Članak 183.

(1) Radi provedbe ciljeva i smjernica zaštite i razvitka prostora Općinsko vijeće Općine Lovran donosi četverogodišnje programe mjera za unapređenje stanja u prostoru.

(2) Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru utvrđuje se:

- gospodarski i društveni razvoj kroz izradu i dopunu prostorno planske dokumentacije,
- zaštita prostora,
- upravljanje prostorom,
- ostale potrebne mjere za provedbu dokumenata prostornog uređenja,
- stručne podloge i studije (konzervatori, promet, energetika, vodoopskrba i ostalo),
- potrebu i razinu uređenja zemljišta, izvore i rokove za financiranje izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

#### Članak 184.

Brisan.

### III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 185.

(1) Kod prijenosa granica iz kartografskih prikaza ovoga Prostornog plana u mjerilu 1:25.000 na podloge u drugim mjerilima, dozvoljena je prilagodba granica odgovarajućem mjerilu podloge, osim onih elemenata ovog Prostornog plana koji se prikazuju u mjerilu 1:5000.

(2) Detaljno određivanje položaja prometnica, komunalne i energetske infrastrukture unutar koridora određenih ovim Prostornim planom odredit će se planovima užih područja.

~~(3) Linije 70/100 koje su uertane na kartografskom prikazu 4 "Građevinska područja (izmjene i dopune)" u mj 1:5000 će se točno uertati u dokumentima prostornog uređenja užeg područja (UPU) na kvalitetnoj geokodiranoj katastarsko-topografskoj podlozi u suradnji sa Državnom geodetskom upravom – područni ured iz Rijeke.~~

#### Članak 186.

Do donošenja urbanističkih i detaljnog plana uređenja navedenih u člancima 178. i 179. ovog Prostornog plana, mogući su sljedeći zahvati u prostoru:

Do donošenja Urbanističkog plana uređenja Lovrana dopuštena je:

- izgradnja i rekonstrukcija građevina infrastrukturne i komunalne namjene,
- rekonstrukcija građevina stambene, poslovne, ugostiteljsko - turističke te javne i društvene namjene, uz zadržavanje postojeće namjene, a prema članku 67. osim za građevine koje se nalaze unutar koridora planirane županijske ceste - Nove ceste,

Do donošenja Urbanističkog plana uređenja Medveje dopušteno je:

- održavanje postojećih sadržaja u zoni ugostiteljsko - turističke namjene
- izgradnja i rekonstrukcija građevina infrastrukturne i komunalne namjene,
- rekonstrukcija građevina stambene, poslovne, ugostiteljsko-turističke te javne i društvene namjene, uz zadržavanje postojeće namjene, a prema članku 67.

Do donošenja Urbanističkog plana uređenja **izdvojenog** dijela naselja Liganj i Tuliševica, dopuštena je gradnja i uređenje građevina i površina sukladno članku 14. stavak (2) i (3) ovih Odredbi, ukoliko nije u suprotnosti sa ostalim Odredbama ovog Plana.

Do donošenja Urbanističkog plana uređenja:

- zone poslovne namjene LABINSKO (K)
- zone ugostiteljsko – turističke namjene LABINSKO (T<sub>1</sub> ili T<sub>2</sub>)
- zone turističkog naselja TULIŠEVICA (T<sub>2</sub>)
- zone turističkog naselja LIGANJ (T<sub>3</sub>)

nije dopuštena izgradnja novih građevina, a dozvoljena je rekonstrukcija i održavanje postojećih građevina čija je namjena sukladna Planu kao i izgradnja i rekonstrukcija građevina infrastrukturne i komunalne namjene.

~~Do donošenja Detaljnog plana uređenja naselja Lovranska Draga (DPU1), se primjenjuju odredbe Prostornog plana Parka prirode Učka (NN br. 24/06.).~~

#### Članak 187.

(1) Ovaj Prostorni plan izrađen je u četiri izvornika koji su ovjereni pečatom općinskog vijeća Općine Lovran i potpisom predsjednika općinskog vijeća Općine Lovran i koji se čuvaju u skladu sa zakonom.

(2) II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Lovran izrađene su u 6 (šest) izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Lovran i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Lovran.

(3) Izvornici II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Lovran čuvaju se u Općini Lovran.

#### Članak 188.

Tekstualni (Glava I - Obrazloženje) i grafički dijelovi plana iz članka 2. ovog Prostornog plana nisu predmet objave.

#### Članak 189.

~~(1) Stupanjem na snagu ovog Plana stavlja se van snage Prostorni plan (bivše) Općine Opatija ("Službene novine" broj 9/84, 51/86, 56/86, 10/87, 36/88 i 22/91 i 1/99) i dvije odluke vezane za njegovu provedbu: Odluka o građevinskom području ("Službene novine" broj 8/83) i Odluka o rekonstrukciji postojećih objekata ("Službene novine" broj 17/88 i 19/91) u dijelu koji se odnosi na Općinu Lovran.~~

~~(2) (1) Provedbeni dokumenti prostornog uređenja kojima je reguliran prostorni razvoj na području Općine Lovran uskladit će se s ovom odlukom u roku od tri godine od njezina stupanja na snagu.~~

~~(3) (2) Odredbe planova iz stavka (2) ovog članka koje nisu u skladu s ovom odlukom prestaju važiti danom stupanja na snagu ove odluke, a do isteka roka iz stavka (2) primjenjuju se odredbe ove odluke.~~

~~(4)~~ (3) Prostorni plan uređenja Općine Lovran ("Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 38/07) primjenjivat će se u postupcima izdavanja upravnih akata pokrenutih prije stupanja na snagu ove odluke.

**Članak 190.**

(1) Ovaj Prostorni plan stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Općine Lovran" ~~Primorsko-goranske županije~~.

(2) Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Lovran stupa na snagu osmog dana nakon objave u "Službenim novinama ~~Primorsko-goranske županije~~ Općine Lovran".