



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA LOVRAN

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA **TULIŠEVICA ZAPAD**



SAŽETAK ZA JAVNOST

LOVRAN - ZAGREB, 2024.

PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA

OPĆINA LOVRAN

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TULIŠEVICA ZAPAD

Odluka o izradi:
27.7.2023., Službene novine Općine Lovran 11/23

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:

Javna rasprava objavljena:

Javna rasprava održana:
25.1. – 23.2. 2024.

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

M.P.

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

.....
Tihomir Čordašev, mag. oec.

Suglasnosti na plan:

Pravna osoba koja je izradila plan : **APE** d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, Zagreb

Pečat pravne osobe koja je izradila plan:

M.P.

Odgovorna osoba :

.....
Sandra Jakopec, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana:
SANDRA JAKOPEC, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi plana:

Mirela Čordaš, dipl.ing.arh.

Vlatka Žunec, mag.ing.arh.

Marijana Zlodre Ujdur, mag.ing.arch.

Goranka Lisac Barbaroša, dipl.ing.arh.

Ivana Pancirov, dipl.ing.arh.

Pečat predstavničkog tijela:

M.P.

Predsjednik predstavničkog tijela:

.....
Sanjin Sirotnjak, mag.pharm.

Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:

.....

Pečat nadležnog tijela:

M.P.

SAŽETAK ZA JAVNOST

POLAZIŠTA

Izrada Urbanističkog plana uređenja turističke zone Tuliševica zapad (u nastavku teksta UPU ili Plan) planirana je Prostornim planom Općine Lovran odnosno njegovim izmjenama i dopunama.

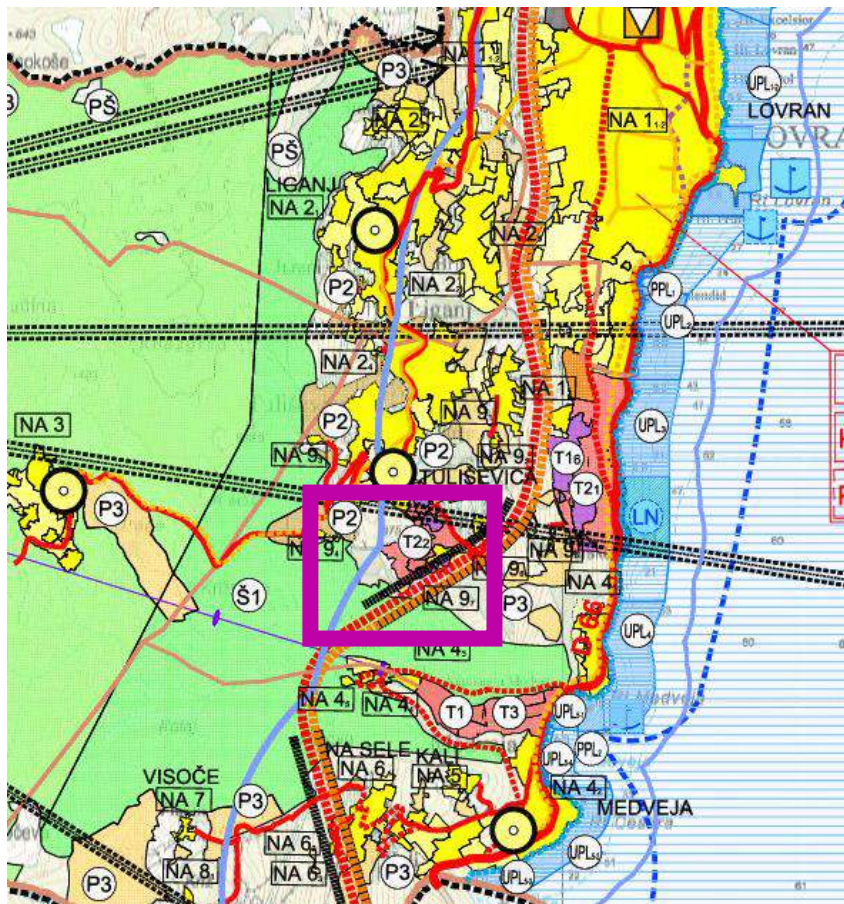
Općinsko vijeće Općine Lovran donijelo je na svojoj sjednici održanoj 27. srpnja 2023. godine Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja Tuliševica zapad (Službene novine Općine Lovran 11/23).

Temeljni razlog za izradu UPU-a turističke zone Tuliševica zapad proizlazi iz inicijative vlasnika zemljišta u području obuhvata (tvrtka Lovranske vile d.o.o.).

Obuhvat UPU-a Tuliševica zapad odnosi se na izdvojeno građevinsko područje naselja, u visokom pojasu općine Lovran, udaljenom od obalne linije, ali unutar granice zaštićenog obalnog pojasa mora.

Područje obuhvata UPU Tuliševica zapad ima **površinu od 1,99 ha**.

Postojeće stanje u obuhvatu UPU-a Tuliševica zapad predstavljaju većim dijelom neizgrađene terase nekad korištene kao poljoprivredno zemljište, a danas samo u manjem dijelu u funkciji poljoprivrede. Na centralnom dijelu se nalazi postojeća kuća koja je u funkciji turizma, kategorizirana kao kuća za odmor s 5 zvjezdica, terasa iznad starog gospodarskog objekta te ruševina kamene kuće. Teren u obuhvatu je u nagibu prema jugu s istaknutim vizurama prema moru.



Šira situacija (izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Lovran)

CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA UREĐENJA

Osnovni cilj razvoja turističkog naselja definiran je kao stvaranje zone agroturizma sa smještajnim kapacitetima visoke prostorne kvalitete te sa pratećim sadržajima u vidu kvalitetno oblikovanih zelenih prostora u koje su integrirane površine povrtnjaka, voćnjaka i vrtova sa začinskim i ljekovitim biljem koje će biti okosnica turističke ponude ovog turističkog naselja.

Uzimajući u obzir specifičnosti cijelog obuhvata i planiranog sadržaja, valja u što je moguće većoj mjeri sačuvati postojeće vrijednosti prostora, a turističke građevine i sadržaje osmisлити tako da se skladno uklape u prirodni okoliš, gradnjom na prirodnim terasama, s minimalnim zadiranjem u prirodnu strukturu terena.

Cijelu zonu planirati kao jedinstvenu cjelinu.

Razvoj ovoga područja podrazumijeva izgradnju kompletne prometne i komunalne infrastrukture što je jedan od najvažnijih preduvjeta za realizaciju projekta.

U svrhu unapređenja uređenja turističkog naselja i komunalne infrastrukture potrebno je planskim mjerama:

- izdvojiti prostor javnog interesa (pristupnu cestu);
- osigurati preduvjete za opremanje zemljišta prometnom infrastrukturom
- u okvirima komunalno-infrastrukturne opremljenosti treba omogućiti opskrbu korisnika električnom energijom, provesti povezivanje na sustav elektroničkih komunikacija te osigurati adekvatnu vodoopskrbu, suvremeni način odvodnje otpadnih voda i zbrinjavanje otpada;
- neizostavni dio unapređenja uređenja prostora predstavljaju parkovne i druge zelene površine i to kao dio zaštitnih zelenih površina i kao dijelovi obaveznih neizgrađenih dijelova pojedinih građevnih čestica, povezanih u smisljeni i atraktivan sustav;
- treba sačuvati postojeće vizurne kontinuitete i ekspozicije, ili unaprijediti/naglasiti uvođenjem novih elemenata,
- osmisлити ugoditeljsko-turističke sadržaje i prateće sadržaje koji nadopunjuju ostalu ponudu Općine Lovran.

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Uzimajući u obzir postojeće stanje u prostoru, provedenu analizu važećih dokumenata prostornog uređenja koji su relevantni za područje, kao i temeljne ciljeve i polazišta razvitka prostornog uređenja Općine Lovran, kao i naselja Tuliševica, definirani su organizacija, korištenje i namjena površina, uvjeti za uređenje i izgradnju te elementi zaštite na području obuhvata Plana.

Prema dopustivosti namjena i vrstama intervencija u prostoru na području ovoga UPU-a planirane su sljedeće namjene:

T Gospodarska namjena - Ugostiteljsko-turistička

- Ugostiteljsko-turistička namjena - smještajne građevine (T2-1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena – centralni sadržaji (T2-2)
- Ugostiteljsko-turistička namjena – smještajne građevine (T2-3)
- Ugostiteljsko-turistička namjena – gospodarsko dvorište (T2-4)

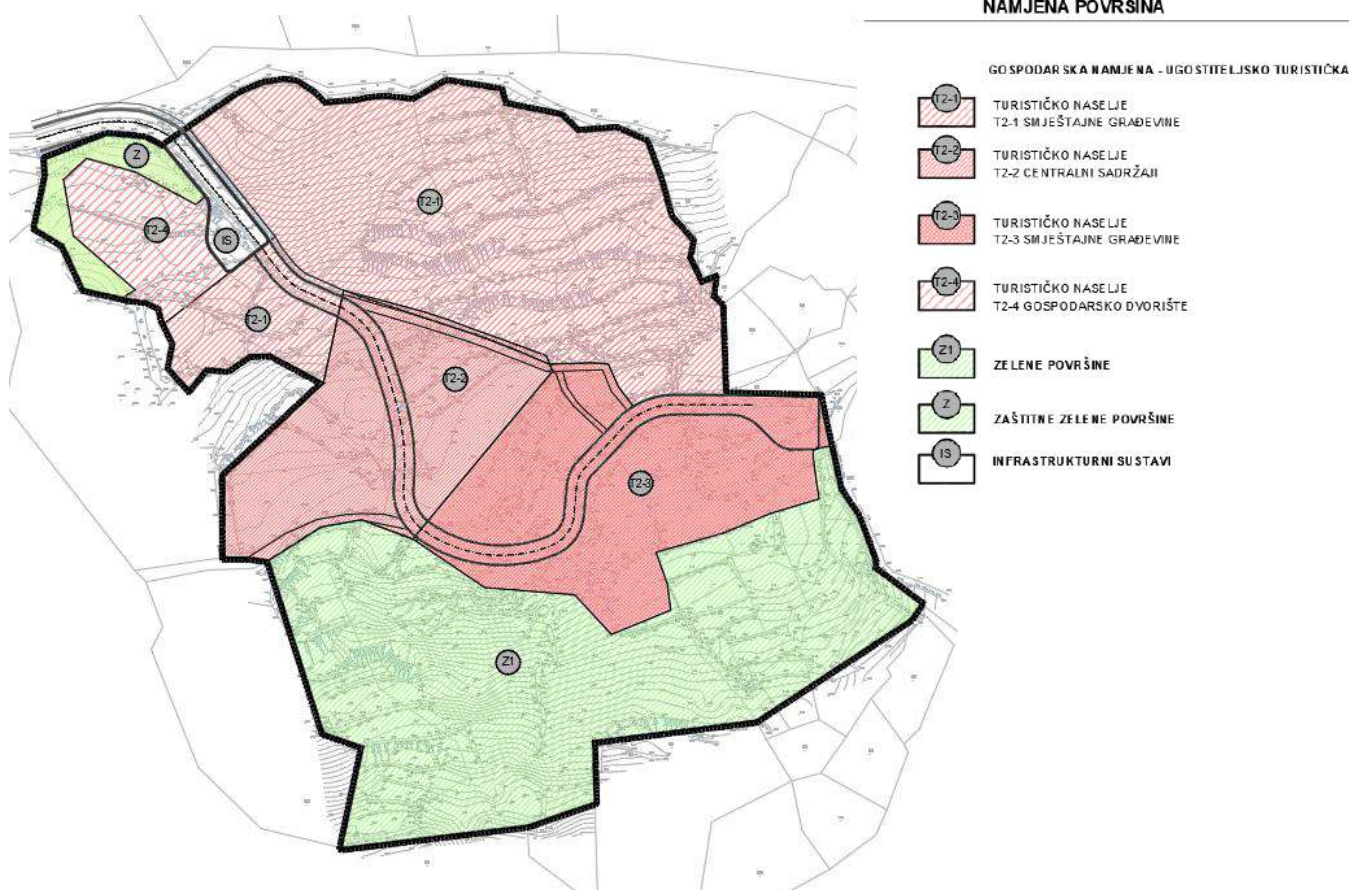
Z Zelene površine

- Zelene površine (Z1)
- Zaštitne zelene površine (Z)

IS Infrastrukturni sustavi

- Infrastrukturni sustavi (IS)

Razmještaj i veličina te razgraničenje površina prikazani su na grafičkom prilogu 1. *Korištenje i namjena površina.*



UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA

Turističko naselje je prostorna cjelina s jedinstvenim upravljanjem koju čini više funkcionalnih cjelina.

Zona ugostiteljsko-turističke namjene – turističko naselje (T2) mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu i propisani broj parkirališnih mjesta te priključak na osnovnu infrastrukturu, u skladu s uvjetima ovog Plana.

Unutar zona ugostiteljsko-turističke namjene – turističko naselje (T2) dozvoljava se izgradnja smještajnih građevina – bungalova i vila maksimalnog kapaciteta kako slijedi:

- Zona T2-1 smještajne građevine: 60 postelja
- Zona T2-3 smještajne građevine: 24 postelja

U zonama T2 mogu se uređivati zelene površine te graditi interne prometnice, pješačke površine, parkirališta i druga infrastruktura na građevnoj čestici osnovne namjene.

Uređenjem građevne čestice smatra se i građenje staza, platoa, stuba oslonjenih cijelom površinom neposredno uz tlo, vrtnog bazena ili ribnjaka, otvorenog ognjišta do 3 m² i visine do 3 m od razine okolnog terena te stabilnih dječjih igrališta.

U zoni ugostiteljsko-turističke namjene – turističko naselje centralni sadržaji (T2-2) nije dozvoljena izgradnja smještajnih građevina već samo uređenje hortikulturno oblikovanih površina u kojima se dozvoljava gradnja centralnih i drugih pratećih sadržaja turističkog naselja kao što su: recepcija, info-punkt, ugostiteljski objekti iz skupine restorani i barovi, zajednička kuhinja (prostor za zajedničko kuhanje gostiju naselja), prateće djelatnosti u vidu pružanja osobnih usluga – zdravstvenih (wellness, sauna, liječenje tradicionalnim i alternativnim metodama kao što su akupunktura, akupresura, aromaterapija i drugih zdravstvenih usluga) kao nadopuna turističkim sadržajima, ostalih pratećih djelatnosti – prodavaonica tradicionalnih proizvoda i zdrave hrane, prodavaonice suvenira, sanitarije za posjetitelje te prostori za okupljanje i druženje posjetitelja zone.

U zoni ugostiteljsko-turističke namjene – turističko naselje – gospodarsko dvorište (T2-4) nije dozvoljena izgradnja smještajnih građevina već samo uređenje hortikulturno oblikovanih površina i gradnja pratećih sadržaja turističkog naselja kao što su: parkirališne površine, spremište strojeva i alata, nadstrešnice iznad parkirališnih površina uz mogućnost postave sustava solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija radi proizvodnje električne energije za potrebe turističkog naselja, površine za smještaj posuda i kontejnera za prikupljanje komunalnog i reciklabilnog otpada te infrastrukturne građevine i koridori.

Oblici korištenja i način gradnje prikazani su na grafičkim prikazima 4.a *Oblici korištenja* i 4.b *Način gradnje*.

Unutar turističkog naselja formirane su četiri funkcionalne cjeline (zone) u kojima je moguće graditi smještajne kapacitete i zgrade za smještaj pratećih sadržaja zone. To su: zona T2-1 smještajne građevine, zona T2-2 centralni sadržaji, zona T2-3 smještajne građevine i zona T2-4 gospodarsko dvorište.

Mogućnosti gradnje i uređenja posebno su definirane za svaku funkcionalnu cjelinu (zonu) iz prethodnog stavka.

Oblik i veličina građevne čestice se utvrđuje prema postojećem obliku katastarske čestice, cijepanjem katastarske čestice ili spajanjem više katastarskih čestica, a mora omogućiti smještaj građevine i propisane udaljenosti građevine do granica građevne čestice. Najveća dopuštena površina građevne čestice odgovara ukupnoj površini prostorne cjeline.

Izgradnja građevina u zoni **T2-1** ugostiteljsko-turističke namjene – smještajne građevine moguća je prema sljedećim uvjetima:

- zona T2-1 jedinstvena je funkcionalna cjelina namijenjena izgradnji smještajnih kapaciteta u modularnim paviljonskim građevinama (bungalovima) u kojima su smještajne jedinice tipa apartmani,
- unutar zone omogućava se izgradnja do 10 građevina,
- građevine se grade na postojećim terasastim strukturama uz minimalno zadiranje u prirodni teren,
- maksimalna površina pojedinog objekta određuje se prema kategorizaciji za planiranu vrstu građevine,
- maksimalna koeficijent izgrađenost zone iznosi 0,15
- maksimalni kis iznosi 0,15,
- najmanje 50% površine funkcionalne cjeline, mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- nije dozvoljena gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremišta i sl.), otvorenih bazena i sportskih terena,
- minimalna udaljenost građevine od ruba javne prometne površine iznosi 10 m, dok od ruba internih prometnica treba biti udaljena 4 m,
- najmanja udaljenost građevine od granica susjednih građevnih čestica iznosi 6,0 m,
- najveća dozvoljena etažnost građevina iznosi 1 nadzemna etaža bez mogućnosti gradnje podzemne etaže,
- maksimalna dozvoljena visina građevine iznosi 7,0 m,
- građevine se grade kao slobodnostojeće,
- zgrade treba graditi kao drvene montažne objekte suvremenog arhitektonskog izričaja te visoke razine oblikovanja i dizajna,
- krovništa mogu biti ravna ili kosa, jednostrešna ili višestrešna,
- oblikovanjem građevine mora se zadovoljiti nesmetano funkcioniranje svih sadržaja građevine i susjednih građevina,
- posebnu pažnju potrebno je posvetiti oblikovanju zajedničkih otvorenih prostora u kojima je moguća izgradnja prostora za okupljanje i igru djece, terasa, trijemova, sunčališta i sl.,
- parkiranje se rješava na prostoru parkirališta na ulazu u zonu,
- satelitske antene, uređaji za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi, dok se sunčani kolektori mogu ugrađivati samo na krovništima građevina,
- ograđivanje se dozvoljava samo uz granicu obuhvata turističke zone, a pri oblikovanju ograda zadržava se povijesni model kod kojeg se ograde oblikuju od suhozidno sлагanog kamena tamo gdje je on izveden, dok se za nove dijelove ograde osim suhozida dozvoljava izvedba drvenih ograda ili zelenih ograda od autohtonih biljnih vrsta, te kombinacija istih,
- građevine moraju biti usklađene s uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.

Izgradnja građevina u zoni **T2-3** ugostiteljsko-turističke namjene – smještajne građevine moguća je prema sljedećim uvjetima:

- zona T2-3 jedinstvena je funkcionalna cjelina u kojoj se nalazi postojeća kategorizirana kuća za odmor uz koju su planirani novi smještajni kapaciteti tipa vile
- maksimalna izgrađenost zone iznosi 10%
- najmanje 50% površine funkcionalne cjeline, mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- nije dozvoljena gradnja otvorenih bazena i sportskih terena,
- zgrade se grade kao slobodnostojeće,
- najveća dopuštena etažnost za nove zgrade je 2 nadzemne etaže, bez mogućnosti gradnje podruma,
- minimalna udaljenost zgrade od ruba javne prometne površine iznosi 10 m, dok od ruba internih prometnica treba biti udaljena 4 m.
- najmanja udaljenost zgrade od granica susjednih građevnih čestica iznosi 6,0 m,
- parkiranje se rješava na prostoru parkirališta na ulazu u zonu, uz objekte je moguće uređenje površine za do 2 dodatna parkirališna mjesta po svakom smještajnom objektu,
- ograđivanje se dozvoljava samo uz granicu obuhvata turističke zone, a pri oblikovanju ograda zadržava se povijesni model kod kojeg se ograde oblikuju od suhozidno sлагanog kamena tamo gdje je on izveden, dok se za nove dijelove ograde osim suhozida dozvoljava izvedba drvenih ograda ili zelenih ograda od autohtonih biljnih vrsta, te kombinacija istih,
- satelitske antene, uređaji za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi, dok se sunčani kolektori mogu ugrađivati samo na krovštima zgrada,
- zgrade u zonama T2 moraju biti usklađene s uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.

Unutar zone nalaze se tri zgrade od čega su dvije u funkciju dok je treća u ruševnom stanju te se za njih definiraju sljedeći uvjeti:

1. Postojeće **zgrade na k.č. 113 i 114 k.o. Tuliševica:**

- treba ih očuvati u izvornim gabaritima (visina i tlocrtna projekcija),
- u obnovi je potrebno primjenjivati tradicijske materijale i tehnike gradnje pri čemu bi zidane strukture trebalo obnavljati vapnenom žbukom u skladu s obilježjima tradicijske arhitekture,
- pročelja treba ličiti u svijetle zemljane tonove, a drvenu stolariju u odgovarajuće zelene ili plave tonove,
- prozori i vrata štite se punim drvenim kopcima (škurama), dok su prozorska krila podijeljena šprljcima,
- krovšte treba biti dvostrešno s pokrovom od glinenih kupa kanalice uz nagib krovnih ploha 18-22°

2. Ruševina **zgrade na k.č. 111 k.o. Tuliševica:**

- najveća dopuštena etažnost je 2 nadzemne etaže bez mogućnosti gradnje podruma,
- najveća dozvoljena ukupna visina iznosi 9,0 m,
- pri rekonstrukciji je potrebno ishoditi posebne uvjete gradnje od nadležnog konzervatorskog odjela.

Izgradnja građevina u zoni **T2-2** ugostiteljsko-turističke namjene – centralni sadržaji moguća je prema sljedećim uvjetima:

- zona T2-2 jedinstvena je funkcionalna cjelina namijenjena izgradnji građevina za centralne sadržaje zone kao što su recepcija, restoran, knjižnica, višenamjenska prostorija i slično,
- unutar zone omogućava se izgradnja do 2 građevine,
- maksimalna bruto površina pojedinog objekta iznosi 120 m²,
- najmanje 40% površine funkcionalne cjeline, mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- nije dozvoljena gradnja pomoćnih građevina, otvorenih bazeni i sportskih terena,
- minimalna udaljenost građevine od ruba javne prometne površine iznosi 10 m, dok od ruba internih prometnica treba biti udaljena 4 m.
- najmanja udaljenost građevine od granica susjednih građevnih čestica i funkcionalnih cjelina iznosi 6,0 m,
- najveća dozvoljena etažnost građevina iznosi 1 nadzemna etaža bez mogućnosti gradnje podzemne etaže,
- najveća dozvoljena ukupna visina iznosi 7,0 m,
- zgrade se grade kao slobodnostojeće,
- parkiranje za potrebe ove funkcionalne cjeline se rješava na prostoru parkirališta na ulazu u zonu,
- objekti se oblikuju kao montažni objekti suvremenog arhitektonskog izričaja te visoke razine oblikovanja i dizajna,
- potrebno je izbjegavati velike ostakljene površine radi refleksije koja ima negativan utjecaj u vizuri naselja te je stoga potrebno koristiti stakla minimalne refleksije,
- krovništa mogu biti ravna ili kosa, jednostrešna ili višestrešna, a moguća je i gradnja objekta u obliku kupole,
- uređaji za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi, dok se sunčani kolektori mogu ugrađivati samo na krovštima zgrada,
- ograđivanje se dozvoljava samo uz granicu obuhvata turističke zone, a pri oblikovanju ograda zadržava se povijesni model kod kojeg se ograde oblikuju od suhozidno sлагanog kamena tamo gdje je on izveden, dok se za nove dijelove ograde osim suhozida dozvoljava izvedba drvenih ograda ili zelenih ograda od autohtonih biljnih vrsta, te kombinacija istih,
- građevine u zonama T2 moraju biti usklađene s uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.

Izgradnja građevina u zoni **T2-4** ugostiteljsko-turistička namjena – gospodarsko dvorište moguća je prema sljedećim uvjetima:

- zona T2-4 jedinstvena je funkcionalna cjelina namijenjena uređenju i izgradnji pratećih sadržaja zone kao što su parkirališne površine, spremišta strojeva i alata, nadstrešnice iznad parkirališnih površina s mogućnošću postave sustava solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija radi proizvodnje električne energije za potrebe turističkog naselja, površine za smještaj posuda i kontejnera za prikupljanje komunalnog i reciklabilnog otpada, infrastrukturne građevine i koridori i drugi sadržaji

potrebnih za funkcioniranje turističkog naselja koji su svojim karakterom kompatibilni s ovako definiranom zonom.

- maksimalna izgrađenost zone iznos 10%,
- najmanje 30% površine funkcionalne cjeline, mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- minimalna udaljenost građevine od ruba javne prometne površine iznosi 10 m, dok od ruba internih prometnica treba biti udaljena 4 m.
- najmanja udaljenost građevine od granica susjednih građevnih čestica i funkcionalnih cjelina iznosi 6,0 m,
- najveća dozvoljena etažnost građevina iznosi 1 nadzemna etaža bez mogućnosti gradnje podzemne etaže,
- najveća dozvoljena ukupna visina iznosi 5,0 m,
- zgrade se grade kao slobodnostojeće,
- objekti se oblikuju kao montažni objekti,
- krovništa mogu biti ravna ili kosa, jednostrešna ili višestrešna,
- nadstrešnice iznad parkirališnih mjesta mogu se izvoditi do maksimalne tlocrtno površine od 50 m² po nadstrešnici, ukupna visina može biti do 4m,
- ograđivanje se dozvoljava samo uz granicu obuhvata turističke zone, a pri oblikovanju ograda zadržava se povijesni model kod kojeg se ograde oblikuju od suhozidno sлагanog kamena tamo gdje je on izveden, dok se za nove dijelove ograde osim suhozida dozvoljava izvedba drvenih ograda ili zelenih ograda od autohtonih biljnih vrsta, te kombinacija istih.

ZELENE POVRŠINE

Zelene površine su hortikulturno uređene parkovne površine (Z1).

Parkovne površine su neizgrađeni prostori oblikovani planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjen šetnji i odmoru posjetitelja. Gradnja građevina, sadržaja i opreme parka uvjetovana je realizacijom planirane parkovne površine u cjelini, a određena je odredbama za provođenje ovog Plana.

Unutar ovako definirane površine dozvoljeno je urbano povrtlarstvo i voćarstvo za potrebe korisnika zone kao sadržaj zone agroturizma.

Dijelovi površina određenih za drugu osnovnu namjenu mogu se uređivati kao hortikulturno uređene površine (parkovi) ili kao zaštitne zelene površine.

Zaštitne zelene površine (Z) su površine koja imaju zaštitnu i oblikovnu funkciju. Prilikom formiranja zaštitnih zelenih površina treba koristiti autohtone i udomaćene vrste visokih stabala i grmova.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi građevine i uređaji infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama te linijske i površinske građevine za promet – ulice.

Unutar prostora UPU-a definirane su ili rezervirane površine, koridori i lokacije za površine prometnih i ostalih infrastrukturnih sustava. Infrastrukturni sustavi (prometni sustav, energetski

sustav, vodnogospodarstvo), razvijati će se temeljem zasebnih koncepcijskih rješenja koja su sastavni dio UPU-a.

Površine infrastrukturnih sustava mogu se uređivati i unutar prostora određenih za druge pretežite namjene, ali moraju proizlaziti iz potrebe osnovne namjene.

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Namjena prostora	Oznaka načina gradnje na listu 4B	Ukupno(m2)	Dozvoljeni broj ležaja	Gustoća ležaja / ha
Ugostiteljsko-turistička namjena				
Ugostiteljsko-turistička namjena - turističko naselje- smještajne građevine (T2-1)	T2-1	6.085,58	60	98,6
Ugostiteljsko-turistička namjena - turističko naselje – centralni sadržaji (T2-2)	T2-2	2.529,33	0	0
Ugostiteljsko-turistička namjena - turističko naselje - smještajne građevine (T2-3)	T2-3	3.302,82	24	72,7
Ugostiteljsko-turistička namjena - turističko naselje – gospodarsko dvorište	T2-4	797,37	0	0
Zelene površine (Z)				
Zelene površine (Z1)	Z1	6.438,78	0	0
Zaštitne zelene površine (Z)	Z	417,79	0	0
Infrastrukturni sustavi (IS)				
	IS	292,94		
UKUPNO:		19.864,61	84	42,3