



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA LOVRAN
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 350-02/22-01/10
URBROJ: 2170-25-02-25-44
Lovran, 20. listopada 2025.

Općinsko vijeće Općine Lovran
n/r predsjednika Branislava
Petkovića

Na temelju članka 46. Statuta Općine Lovran („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 30/09, 54/12, i „Službene novine Općine Lovran“ br. 2/13, 3/13 – Ispravak, 8/14-pročišćeni tekst, 3/18, 7/20 i 3/21) podnosim Općinskom vijeću Općine Lovran na razmatranje i usvajanje **Prijedlog Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Tuliševica zapad**

Na temelju članka 23. Poslovnika Općinskog Vijeća Općine Lovran („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 43/09, „Službene novine Općine Lovran“ broj 2/13, 3/13-Ispravak 3/21) za izvjestitelja određujem Tihomira Čordaševa, pročelnika Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje.

Općinski načelnik

Bojan Simonič mag.oec. v.r.

OBRAZLOŽENJE

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.), a 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.

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:

Površine 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.

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 osmisliti 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 smisleni i atraktivan sustav;
- treba sačuvati postojeće vizurne kontinuitete i ekspozicije, ili unaprijediti/naglasiti uvođenjem novih elemenata,
- osmisliti ugostiteljsko-turističke sadržaje i prateće sadržaje koji nadopunjuju ostalu ponudu Općine Lovran.

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.

U postupku donošenja plana provedena je Javna rasprava Javna rasprava od 25. siječnja do 23. veljače 2024. godine, te ponovljena javna rasprava od 15. do 22. travnja 2024. godine, te je 12. lipnja 2025. godine ishodovana suglasnost Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine na Konačni prijedlog Urbanističkog plana uređenja Tuliševica zapad.