

SAŽETAK

Prostornim planom uređenja Općine Lovran, na području Tuliševica planirano je T2 – turističko naselje, površine približno 5,6 ha, namijenjeno agroturizmu maksimalnog kapaciteta 550 ležaja.

Urbanističkim planom uređenja Tuliševica zapad propisuju se odredbe za građenje u zapadnom dijelu T2 zone Tuliševica, na prostoru površine 2,1 ha. Maksimalni kapacitet iznosi 84 ležaja, od toga 60 ležaja u bungalovima, a 24 ležaja u zoni postojeće građevine, objekata za rekonstrukciju i izgradnju novih vila.

UPU Tuliševica zapad podijeljeno je na pet zona:

- zona namijenjena je uređenju zelenih površina u funkciji agroturizma,
- zona gospodarskog dvorišta (parkiranje, pohrana strojeva, smještaj komunalnih i infrastrukturnih sadržaja)
- zona jednoetažnih bungalova
- zona postojeće građevine, objekata za rekonstrukciju i izgradnju novih vila,
- centralni sadržaji / objekt.

Planirani centralni sadržaji uključuju, recepciju, resoran, zajedničku kuhinju, prateće djelatnosti u vidu pružanja osobnih usluga, uključujući zdravstvene usluge (wellness, sauna, liječenje tradicionalnim i alternativnim metodama poput akupunkture, akupresure, aromaterapije), sanitarije za posjetitelje, prostore za okupljanje i druženje posjetitelja zone, te knjižnicu i višenamjenske prostorije.

U centralnoj zoni dozvoljena je izgradnja do dva jednoetažna objekta maksimalne visine 7,0m, bez mogućnosti građenja podzemne etaže. Maksimalna ukupna bruto površina objekata iznosi 240m² te nije dozvoljena gradnja pomoćnih građevina, otvorenih bazeni i sportskih terena.

Za smještajne građevine definirana su sljedeća ograničenja:

Kriterij	Turističko naselje (T2) - Agroturizam	Smještajni kapaciteti u modularnim paviljonskim građevinama (bungalovima)	Postojeća kuća za odmor, rekonstrukcija ruševina i nove vile.
Koeficijent izgrađenosti (Kig)	0,25	0,15	0,1
Koeficijent iskorištenosti (Kis)	0,5	0,15	0,1
Maksimalno dozvoljena visina građevine (V)	9,0m	7,0m.	9,0m.
Max. etažnost	Nije striktno definirano	Maksimalno 1 nadzemna etaža bez podzemne etaže.	Maksimalno 2 nadzemne etaže za nove zgrade/vile, bez podruma.

Min. udaljenost od Regulacijskog pravca (granica javne prometnice)	Najmanje 6,0m.	Minimalno 10m.	Minimalno 10m.
Min. udaljenost od susjedne granice čestice	Najmanje 4,0m.	Najmanje 6,0m.	Najmanje 6,0m.
Min. postotak zelenila	Najmanje 40% površine svake građevne čestice.	Najmanje 40% građevne čestice (opći uvjet za T2).	Najmanje 40% građevne čestice.

U odnosu na odredbe prostornog plana, UPU Tuliševica zapad definira strože uvjete i to konkretno, manji kis i kin, manju maksimalnu visinu, te manji broj dozvoljenih etaža u odnosu na odredbe prostornog plana.