

# Grad Opatija

## 1.

Na temelju članka 4, članka 7. stavka 3, članka 8. stavka 2. i 3, članka 12. stavka 5. i 6, članka 36. stavka 2. i članka 38. stavka 1, 2. i 4. Zakona o sustavu unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru (»Narodne novine« broj 141/06), gradonačelnik Grada Opatije, u svojstvu čelnika korisnika Proračuna, donosi

### **PRAVILNIK o uspostavi sustava unutarnjih financijskih kontrola u Gradu Opatiji**

#### Članak 1.

Ovim Pravilnikom ustrojava se sustav unutarnjih financijskih kontrola, koji se sastoji od dvaju elemenata: financijskog upravljanja i kontrola te unutarnje revizije.

Sustav unutarnjih financijskih kontrola u Gradu Opatiji djeluje u skladu s odredbama Zakona o sustavu unutarnjih financijskih kontrola u javnom sektoru (u nastavku teksta: Zakon), na Zakonu utemeljenih propisa i ovog Pravilnika.

#### Članak 2.

Poslove voditelja za financijsko upravljanje i kontrole obavlja pročelnik gradskoga upravnog tijela u čijem su djelokrugu financijski poslovi.

#### Članak 3.

Poslove osobe zadužene za nepravilnosti obavlja pročelnik gradskoga upravnog tijela u čijem je djelokrugu unutarnji nadzor.

#### Članak 4.

Do donošenja pravilnika iz članka 17. stavka 2. Zakona, kojim će biti propisani kriteriji za uspostavljanje unutarnje revizije kod korisnika proračuna, unutarnja revizija Grada Opatije nastavlja djelovati na način uređen Pravilnikom o ustrojstvu unutarnje revizije Grada Opatije (klasa: 400-06/06-06/01, ur.broj: 2156/01-03/01-06-1 od 22. veljače 2006. godine i klasa: 400-06/06-06/01, ur.broj: 2156/01-03/01-06-4 od 18. srpnja 2006. godine).

Poslove unutarnjeg revizora, izravno odgovornog čelniku korisnika proračuna, nastavlja obavljati službenik raspoređen na temelju Pravilnika iz stavka 1. ovoga članka.

#### Članak 5.

Pročelnici gradskih upravnih tijela odgovaraju za aktivnosti financijskog upravljanja i kontrola koje uspostavljaju u tijelima kojima rukovode, u skladu sa Zakonom.

#### Članak 6.

Gradonačelnik može rješenjem imenovati financijske kontrolore, a na temelju procjene može imenovati i koordinatora za financijsko upravljanje i kontrole, u skladu sa Zakonom.

#### Članak 7.

Subjenti provedbe sustava unutarnjih financijskih kontrola Grada Opatije surađuju međusobno, kao i sa Središnjom harmonizacijskom jedinicom Ministarstva financija te s drugim nadležnim institucijama, u skladu sa Zakonom.

Osobe iz članka 2, članka 3, članka 4. stavka 2, članka 5. i članka 6. ovog Pravilnika uživaju zaštitu propisanu u članku 23. i članku 36. stavicama 3. i 7. Zakona.

#### Članak 8.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana nakon objave u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 023-01/07-01/01

Ur. broj: 2156/01-03-07-1

Opatija, 4. siječnja 2007.

Gradonačelnik  
Grada Opatije  
**dr. sc. Amir Muzur, v.r.**

## 2.

Na temelju odredbe članka 24. i 45/a. Zakona o prostornom uređenju »Narodne novine« RH broj 30/094, 68/98, 35/99, 61/00 i 199/04),

suglasnosti Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, kl. 350-01/06-04242, ur. br. 531-06/06-3 od 20. prosinca 2006. godine

i uz suglasnost Ureda državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Opatija, kl. 350-05/06-01/00333, ur. br. 2170-85-01-06-08 /ED/ od 20. prosinca 12. 2006. godine, a po prethodno pribavljenom mišljenju Županijskog zavoda za održivi razvoj i prostorno planiranje Županije Primorsko-goranske, Klasa: 350-02/06-01/19, ur. br. 2170/01-06-01/1-06-3 od 18. prosinca 2006,

te uz prethodno mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodnog gospodarstva, kl. 350-02/06-01/209, ur. br. 525-09-V.B.M./06-2 od 3. studenog 2006. godine (izdano temeljem članka 17. stavak 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, broj 66/01, 87/02, 48/05 i 50/05),

prethodno mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodnog gospodarstva, kl. 350-02/06-01/52, ur. br. 525-03-06-1-RO od 18. rujna 2006. godine (izdano temeljem članka 37. stavak 4. Zakona o šumama (»Narodne novine«, broj 140/05),

suglasnost Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, kl. 612-08/06-10/5021, ur. br. 532-06-12/11-06-2, od 26. studeni 2006. izdane temeljem članka 56. st. 3. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (»Narodne novine« RH, br. 69/99, 151/03 i 157/03),

mišljenje Ministarstva unutarnjih poslova, Policijska uprava Primorsko-goranska Rijeka, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, kl. 511-09-21/1-176/224-2006. MV od 15. prosinca 2006. godine, izdano temeljem članka 12. Zakona o zaštiti od požara (»Narodne novine« RH, broj 58/93 i 33/05)

očitovanje Ministarstva obrane, Uprave za materijalne resurse, Službe za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša, klasa 350-02/06-01/85, ur. br. 512M3-020202-06-6 od 13. stu-

denog 2006. godine, izdanog temeljem članka 6. Pravilnika o zaštiti i sigurnosnim zonama vojnih objekata (»Narodne novine« RH, br. 175/03)

prethodne suglasnosti Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu prirode, kl. 612-07/06-49/0075, ur. br. 532-08-02-2/5-06-5 od 28. kolovoza 2006. godine, izdane temeljem članka 124. stavak 2. Zakona o zaštiti prirode (»Narodne novine« RH, broj 70/05,

mišljenje Državne uprave za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Rijeka, kl. 350-01/06-01/08, ur. br. 543-12-01-06-2 od 11. kolovoza 2006. godine,

prethodno mišljenje Hrvatskih voda, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko istarskih slivova, kl. 350-01/06-01/125, ur. br. 374-23-1-04-2 od 14. rujna 2006. godine, izdanog temeljem članka 21. Zakona o vodama (»Narodne novine« RH, br. 107/95 i 150/05)

kao i članka 36. Statuta Grada Opatije (»Službene novine« PGŽ, broj 23/01),

Gradsko vijeće Grada Opatije, na sjednici održanoj dana 28. 12. 2006. godine donosi

## **ODLUKU O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OPATIJE**

### 0. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatije (u daljnjem tekstu: Prostorni plan), kojima se mijenja i dopunjuje Prostorni plan uređenja Grada Opatije i njegove izmjene i dopune (»Službene novine« PGŽ br. 8/01, 14/03 i 12/04).

#### Članak 2.

(1) Prostorni plan iz članka 1. sadržan je u elaboratu IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OPATIJE, koji sadrži:

#### A. TEKSTUALNI DIO

##### I. OBRAZLOŽENJE

###### 1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja Grada Opatije u odnosu na prostor i sustave Primorsko-goranske županije i države

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.2. Prostorno razvojne i resursne značajke

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

1.1.4. 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. Razvoj gradova i naselja, posebnih funkcija i infrastrukturnih sustava

2.1.2. Racionalno korištenje prirodnih izvora

2.1.3. Očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova

2.2. Ciljevi prostornog razvoja gradskog značaja

2.2.1. Demografski razvoj

2.2.2. Odabir prostorno razvojne strukture

2.2.2.1. Smjernice gospodarskog razvoja Grada Opatije

2.2.2.2. Pravci prostornog razvoja Grada Opatije

2.2.3. Razvoj naselja, društvene, prometne i komunalne infrastrukture

2.2.3.1. Razvoj naselja

2.2.3.2. Razvoj društvene infrastrukture

2.2.3.3. Razvoj prometne infrastrukture

2.2.3.4. Razvoj komunalne infrastrukture

2.2.4. Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina

2.2.4.1. Zaštita prirodne baštine

2.2.4.2. Zaštita graditeljske baštine

2.3. Ciljevi prostornog uređenja naselja na području Grada

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

2.3.2.1. Kriteriji formiranja građevinskih područja

2.3.2.2. Utvrđivanje građevinskih područja naselja

2.3.3. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

2.3.4. Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene

#### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Prikaz prostornog razvoja na području Grada Opatije u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu Primorsko-goranske županije

3.1.1. Posebne postavke razvoja iz Prostornog plana Primorsko-goranske županije

3.1.2. Razvoj temeljnih prostornih struktura Grada Opatije u njenom okruženju

3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina

3.2.1. Namjena i korištenje površine građevinskih područja

3.2.1.1. Građevinska područja naselja

3.2.1.2. Građevinska područja izvan naselja

3.2.2. Namjena i korištenje ostalih površina

3.2.2.1. Poljoprivredne površine

3.2.2.2. Šumske površine

3.2.2.3. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

3.2.2.4. Vodne površine

3.2.2.5. Infrastrukturni koridori i građevine

3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti

3.3.1. Gospodarske djelatnosti

3.3.2. Društvene djelatnosti

3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

3.4.1. Uvjeti korištenja prostora

3.4.2. Uvjeti uređenja prostora

3.4.2.1. Građevine od važnosti za Državu i Primorsko-goransku županiju

3.4.2.2. Građevinska područja naselja

3.4.2.3. Građevinska područja za izdvojene namjene

3.4.2.4. Građevine izvan građevinskih područja

3.4.3. Uvjeti zaštite prostora

3.4.3.1. Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti

3.4.3.2. Zaštita posebnosti kulturno-povijesnih cjelina

3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava

3.5.1. Prometni sustav

3.5.1.1. Kopneni promet

3.5.1.2. Pomorski promet

3.5.1.3. Zračni promet

3.5.2. Pošta i telekomunikacije

3.5.3. Vodnogospodarski sustav

3.5.3.1. Vodoopskrba

- 3.5.3.2. Odvodnja
  - 3.5.4. Energetski sustav
  - 3.5.4.1. Elektroenergetika
  - 3.5.4.2. Plinoopskrba
  - 3.5.4.3. Obnovljivi izvori energije
  - 3.6. Postupanje s otpadom
  - 3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
  - 3.7.1. Zaštita tla
  - 3.7.1.1. Šumsko tlo
  - 3.7.1.2. Poljoprivredno tlo
  - 3.7.2. Zaštita zraka
  - 3.7.3. Zaštita voda
  - 3.7.3.1. Zaštita podzemnih i površinskih voda
  - 3.7.3.2. Zaštita mora
  - 3.7.3.3. Zaštita od štetnog djelovanja voda
  - 3.7.4. Zaštita od prekomjerne buke
  - 3.7.5. Mjere posebne zaštite
  - 3.7.5.1. Sklanjanje ljudi
  - 3.7.5.2. Zaštita od rušenja
  - 3.7.5.3. Zaštita od potresa
  - 3.7.5.4. Zaštita od požara
- II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**
0. Opće odredbe
1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području Grada Opatije
- 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
- 2.1.1. Građevine od važnosti za Državu
  - 2.1.2. Građevine od važnosti za Županiju
  - 2.1.3. Građevine od važnosti za Grad Opatiju
- 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
  - 2.2.2.1. Individualne stambene građevine
  - 2.2.2.2. Višestambene građevine
  - 2.2.3. Građevine društvene (javne) namjene
  - 2.2.4. Građevine ugostiteljsko-turističke namjene
  - 2.2.5. Građevine gospodarske namjene
  - 2.2.5.1. Građevine proizvodne namjene
  - 2.2.5.2. Građevine poslovne namjene
  - 2.2.5.3. Poljoprivredne gospodarske građevine
  - 2.2.6. Postavljanje jednostavnih građevina
  - 2.2.7. Interpolacije i rekonstrukcije u građevinskim područjima naselja
  - 2.2.7.1. Interpolacije građevina
  - 2.2.7.2. Rekonstrukcije građevina
  - 2.2.8. Građevine infrastrukture i građevine komunalne namjene
- 2.3. Izgrađene strukture van naselja
- 2.3.1. Površine izvan naselja za izdvojene namjene
  - 2.3.1.1. Površine gospodarske namjene
  - 2.3.1.2. Površine ugostiteljsko-turističke namjene
  - 2.3.1.3. Posjetiteljsko-informativni centri
  - 2.3.1.4. Površine sportsko-rekreacijske namjene
  - 2.3.2. Područja i građevine izvan građevinskog područja
  - 2.3.2.1. Zatečene građevine izvan građevinskog područja
  - 2.3.2.2. Izgradnja izvan građevinskog područja
  - 2.3.2.3. Građevine infrastrukture
  - 2.3.2.4. Uređenje rekreacije u zelenilu
  - 2.3.2.5. Stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma
  - 2.3.2.6. Planinarski domovi, skloništa i vidikovci
  - 2.3.2.7. Građevine za potrebe obrane
3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti
- 3.1. Šumarstvo
  - 3.2. Poljoprivreda i ribarstvo
  - 3.3. Ugostiteljstvo i turizam
  - 3.4. Proizvodne i poslovne djelatnosti
4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti
- 4.1. Kultura
  - 4.2. Predškolsko i školsko obrazovanje
  - 4.3. Zdravstvena zaštita i socijalna skrb
  - 4.4. Šport i rekreacija
  - 4.5. Vjerske građevine
5. Uvjeti uređivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava
- 5.1. Prometni sustav
  - 5.1.1. Kopneni promet
  - 5.1.1.1. Cestovna infrastruktura
  - 5.1.1.2. Javni gradski promet
  - 5.1.1.3. Promet u mirovanju (parkirališna i garažna mjesta)
  - 5.1.1.4. Pješački 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. Vodoopskrba
  - 5.3.2. Odvodnja
  - 5.4. Energetski sustav
  - 5.4.1. Elektroopskrba
  - 5.4.2. Plinoopskrba
  - 5.4.3. Obnovljivi izvori energije
6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina
- 6.1. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti
  - 6.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode
  - 6.1.2. Dijelovi prirode predloženi za zaštitu
  - 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 prostornih planova
  - 9.1.1. Urbanistički planovi uređenja
  - 9.1.2. Detaljni planovi uređenja
  - 9.1.3. Studije utjecaja na okoliš
  - 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera
  - 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni
10. Prijelazne i završne odredbe

## III. PRILOZI

## B. GRAFIČKI DIO

- (1) Korištenje i namjena površina MJ 1:25 000  
 2. Kartografski prikaz 1A - Korištenje i namjena površina  
 3. Kartografski prikaz 1B - Promet, pošta i telekomunikacije  
 (2) Infrastrukturni sustavi MJ 1:25 000  
 4. Kartografski prikaz 2A - Energetski sustav  
 5. Kartografski prikaz 2B - Vodnogospodarski sustav  
 (3) Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora MJ 1:25 000  
 6. Kartografski prikaz 3A - Područja posebnih uvjeta korištenja  
 7. Kartografski prikaz 3B - Područja posebnih ograničenja u korištenju  
 8. Kartografski prikaz 3C - Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite  
 (4) Građevinska područja naselja MJ 1:5 000  
 9. Kartografski prikaz 4A - Građevinska područja  
 10. Kartografski prikaz 4B - Građevinska područja - Zaštićena kulturna baština  
 (2) Kartografski prikazi i tekst ovih Odredbi za provođenje (u daljnjem tekstu: Odredbe) temeljni su dokumenti za primjenu Prostornog plana.

## Članak 3.

U ovom Prostornom planu, izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju sljedeće značenje:

- Grad Opatija označava teritorijalno upravnu jedinicu kao posebnu jedinicu lokalne samouprave,
- grad Opatija označava gradsko naselje Opatija,
- granica građevinskog područja je crta 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,
- zaštićeno obalno područje (u daljnjem tekstu ZOP) obuhvaća pojas kopna u širini od 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte, a pod zaštitom je u skladu s posebnim propisom,
- zaštićena kulturna dobra obuhvaća područja koja su zaštićena temeljem posebnog propisa o zaštiti kulturnih dobara i temeljem odredbi ovog Plana,
- zaštićene prirodne vrijednosti obuhvaćaju područja koja su zaštićena temeljem posebnog propisa o zaštiti prirode i temeljem odredbi ovog Plana,
- građevinsko područje jest prostor koji se uređuje za građenje unutar ili izvan naselja i oprema ovisno o namjenama unutar tog područja,
- građevinsko područje naselja jest prostor koji se uređuje za stanovanje i sve sadržaje povezane s kvalitetnim stanovanjem (društveni i javni sadržaji, gospodarski sadržaji, ugostiteljsko-turistički sadržaji, sportsko-rekreacijski sadržaji, javne površine, površine infrastrukturnih sustava, groblja i sl.),
- građevinsko područje izvan naselja za izdvojene namjene jesu površine za specifične funkcije koje se svojom veličinom, strukturom i načinom korištenja razlikuju od naselja (gospodarska namjena, ugostiteljsko-turistička namjena, posjetiteljsko-informacijski centri, sportsko-rekreacijska namjena, i infrastrukturna namjena),
- postojeća izgradnja u ovom Planu podrazumijeva sve legalno izgrađene građevine sa pripadajućom građevnom česticom, kao i građevne čestice na kojima je započela izgradnja temeljem važeće građevinske dozvole,
- zona stanovanja jest dio naselja s pretežito stambenom namjenom,

- lokalni uvjeti jesu posebnosti mikrolokacije (urbaništičko-arhitektonske, klimatske, komunalne, prometne, tipologija i morfologija gradnje i sl. u krugu cca 100 m ili unutar definiranog uličnog ili konteksta naselja),
- regulacijski pravac jest granica između čestice javne površine (ulica, pristupni put, trg i drugo) i građevne čestice osnovne namjene,
- infrastrukturni koridor jest osiguran prostor namijenjen za uređenje, izgradnju i korištenje građevina i uređaja u funkciji prometa i infrastrukture,
- individualne stambene građevine obuhvaćaju slobodno stojeće, dvojne i skupne građevine sa najviše 3 stana, a mogu sadržavati i poslovni prostor,
- višestambene građevine obuhvaćaju stambene građevine sa više od 3 stana, a mogu sadržavati i poslovni prostor,
- stan jest skup prostorija stambene namjene sa pomoćnim prostorijama i uređajima, koji čine jedinstvenu, funkcionalno samostalnu cjelinu sa zasebnim ulazom,
- pomoćne građevine jesu građevine koje svojom namjenom upotpunjuju građevinu osnovne namjene i služe redovnoj uporabi građevine,
- manje poslovne građevine jesu građevine s pretežno znanstvim, skladišnim, uslužnim, trgovačkim, ugostiteljskim i sl. djelatnostima,
- poljoprivredne gospodarske građevine bez izvora zagađenja jesu sjenici, pčelinjaci, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata, i sl.,
- poljoprivredne gospodarske građevine s izvorima zagađenja jesu staje, kokošinjci, kuničnjaci i sl.,
- etaža jest prostor između podnih i stropnih ili krovnih konstrukcija građevine čija je svijetla visina ovisna o namjeni tog prostora, a u skladu s posebnim propisima,
- podrum ili podzemna etaža jest etaža koja je sa svih strana ukopana u okolni teren, s time da je kota gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše 1 metar iznad najniže kote zaravnatog terena neposredno uz građevinu, sa mogućim pješačkim-kolnim pristupom maksimalne širine do 5,0 m, čija se kota uz građevinu ne računa kao najniža kota zaravnatog terena od koje će se računati visina građevine,
- nadzemna etaža jest svaka etaža čija se kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nalazi u nivou ili na visini većoj od 1 metar iznad nivoa zaravnatog terena neposredno uz građevinu,
- tavan jest prostor ispod kosog krovništva, s nadozidom u ravnini pročelja najveće visine do 60 cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili sličnu namjenu,
- potkrovlje jest etaža ispod kosog krovništva, s nadozidom u ravnini pročelja najveće visine 150 cm, koja može imati stambenu ili poslovnu namjenu i ugostiteljsko-turističku,
- tlocrtna površina jest izgrađena površina zemljišta pod građevinom. 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 tlocrtnu površinu se ne uračunavaju bazeni površine do 24 m<sup>2</sup>, parkirišta, igrališta bez gledališta i javne rasvjete, ukopane šterne (cisterne) i septičke jame te plinski rezervoari,
- koeficijent izgrađenosti ( $k_g$ ) jest odnos tlocrtnne površine i ukupne površine građevne čestice,
- koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) jest odnos građevinske bruto površine građevina i površine građevne čestice,
- građevinska bruto površina (GBP) jeste zbroj površina svih etaža u građevini (podrum i sve nadzemne etaže) definiranih vanjskim rubom obodnih zidova građevine, uz dodatak površine balkona, lođa i terasa, odnosno terasa u prizemlju ako su dio podzemne etaže, te nadstrešnica, bazena površine veće od 24 m<sup>2</sup> i igrališta ako su opremljena za

sportska natjecanja sa gledalištem i javnom rasvjetom, pri čemu se svaka od navedenih površina računa sa svojom stvarnom veličinom (koeficijent =1),

- visina građevine (V) jest visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno sljemena građevine,

- rekonstrukcija jest izvođenje radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za uporabljivu građevinu i kojima se mijenja usklađenost 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.),

- adaptacija jest sanacija i svako drugo izvođenje radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za uporabljivu građevinu, ali kojim se radovima ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena,

- samostojeća građevina jest građevina koja sa svih strana vlastite građevne čestice ima neizgrađeni prostor ili javnu površinu, uz tu građevinu može biti prislonjena njezina pomoćna građevina,

- dvojna građevina jest građevina kojoj se jedna strana nalazi na međi vlastite građevne čestice, uz koju se prislanja i susjedna građevina, a s druge strana ima neizgrađeni prostor ili javnu površinu, uz tu građevinu može biti prislonjena njezina pomoćna građevina,

- skupna građevina jest građevina kojoj se dvije strane nalaze na međama vlastite građevne čestice, uz koje se prislanjaju i susjedne građevine (osim kod krajnjih građevina niza), a s drugih strana ima neizgrađeni prostor ili javnu površinu, uz tu građevinu može biti prislonjena njezina pomoćna građevina,

- parkirališno garažna mjesta (PGM) su površine ili prostori namijenjeni za parkiranje vozila na građevnoj čestici ili na javnoj površini,

- javna garaža jest javna građevina za skupno parkiranje osobnih i drugih vozila, te u svom nadzemnom dijelu može imati sadržaje javne, poslovne i druge (osim stambene) namjene,

- građevine seoskog turizma realiziraju se unutar ruralnih naselja u okviru obiteljskog gospodarstva kroz rekonstrukciju ili prenamjenu postojeće građevine, odnosno izgradnjom nove građevine koja uz stanovanje obuhvaća i ugostiteljsko-turističku djelatnost,

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

## 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA OPATIJE

### Članak 4.

(1) Osnovna namjena i korištenje površina određena Prostornim planom prikazana je na kartografskom prikazu br. 1A »Korištenje i namjena površina« u mj. 1:25.000.

- (2) Prostor Grada Opatije, prema namjeni, dijeli se na:
- površine naselja,
  - površine izvan naselja za izdvojene namjene,
  - poljoprivredne površine,
  - šumske površine,
  - ostale poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište,
  - vodne površine.

(3) Površine za razvoj i uređenje prostora smještavaju se unutar građevinskog područja i iznimno izvan građevinskog područja. Razgraničenjem se određuju građevinska podru-

čja za površine naselja, odnosno površine izvan naselja za izdvojene namjene.

### Članak 5.

(1) U provedbi Prostornog plana područje Grada Opatije dijeli se temeljem prostorno-planskih kriterija na sljedeće osnovne prostorne cjeline:

a) Zaštićeno obalno područje mora (ZOP) te isto obuhvaća:

- pojas kopna u širini 1.000 m od obalne crte,
- pojas mora u širini 300 m od obalne crte.

Unutar ZOP-a prostor se uređuje temeljem planova uređenja užeg područja, osim zahvata utvrđenih člankom 159.

b) Područje Parka prirode Učka u kojem se prostor uređuje temeljem Plana uređenja užeg područja (naselje Mala Učka i zone izdvojene namjene izvan naselja - Doli, Poklon I, Poklon II i Poklon III), uključivo posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

c) Područje Parka prirode Učka u kojem se prostor uređuje temeljem ovog Plana (naselja Vela Učka i Špadići), uključivo posebne uvjete službe zaštite prirode, uključivo posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

d) Područje Grada Opatije izvan ZOP-a i izvan područja Parka prirode Učka u kojem se prostor uređuje temeljem planova uređenja užih područja, a do donošenja tih planova uređivanje prostora provodi se samo za zahvate utvrđene člankom 159. ovih Odredbi.

(2) Osnovni kriteriji i osnovne planske veličine za dimenzioniranje površina po namjeni određene su Prostornim planom Primorsko-goranske županije, iz kojeg proizlazi da je u cilju racionalnog korištenja prostora na području Grada Opatije u narednom planskom razdoblju moguće ostvariti najviše:

- građevinskih područja naselja površine 714 ha,
- kapacitet luka nautičkog turizma s 600 vezova (Opatija 200 vezova, Ičići 400 vezova).
- ugostiteljsko turistička izdvojena namjena izvan naselja površine 20 ha,
- poslovna izdvojena namjena izvan naselja površine 10 ha,

## 1.1. POVRŠINE NASELJA

### Članak 6.

(1) Naselja se razvijaju unutar granica građevinskih područja na kojim se predviđa uređenje postojećih površina naselja i njihovo proširenje. Unutar tih granica smještavaju se osim stanovanja i sve potrebne te sa stanovanjem spojive funkcije sukladne namjeni, rangu ili značenju naselja, kao što su: javna i društvena namjena, ugostiteljsko-turistička namjena, gospodarska namjena (poslovna, proizvodna, poljoprivredna), sportsko - rekreacijska namjena, površine prometnica i infrastrukturnih sustava, groblja, te javne površine (trgovi, parkovi, javno zelenilo i sl.).

(2) Granice građevinskih područja naselja razgraničuju površine namijenjene uređenju i razvoju naselja od ostalih površina, a određene su na kartografskim prikazima br. 1A »Prostor/površine za razvoj i uređenje« u mj. 1:25000 te na kartografskom prikazu br.4A »Građevinska područja naselja« u mj. 1:5000.

### Članak 7.

(1) Površine naselja i dijelova naselja ovim su planom razgraničene na izgrađeni (površine 446,56 ha) i neizgrađeni (površine 267,45 ha) dio građevinskog područja ukupne površine 714,01 ha, te su označene slijedećim oznakama:

NASELJE	GP	izgrađ.	neizgrađ.	% izgr.	uk./GP	uk./naselje
Opatija	GP1 1	190,85	72,36	72,51%	263,21	267,45
	GP1 2	0,19	0	100,00%	0,19	
	GP1 3	0,06	0	100,00%	0,06	
	GP1 4	2,01	1,34	60,00%	3,35	
	GP1 5	0,23	0,41	35,94%	0,64	
		193,34	74,11	72,29%	267,45	
Pobri	GP2 1	44,52	13,1	77,26%	57,62	59,25
	GP2 2	0,55	1,08	33,74%	1,63	
		45,07	14,18	76,07%	59,25	
Ičići	GP3	50,64	40,03	55,85%	90,67	90,67
Ika	GP4	16,89	6,32	72,77%	23,21	23,21
Oprič	GP5 1	17,7	12,67	58,28%	30,37	42,24
	GP5 2	8,1	3,77	68,24%	11,87	
		25,8	16,47	61,08%	42,24	
Dobreć	GP6 1	4,91	7,73	38,84%	12,64	36,24
	GP6 2	0,08	0	100,00%	0,08	
	GP6 3	0,55	1,22	31,07%	1,77	
	GP6 4	0,25	0,27	48,08%	0,52	
	GP6 5	3,12	3,81	45,02%	6,93	
	GP6 6	0	0,83	0,00%	0,83	
	GP6 7	2,78	2,64	51,29%	5,42	
	GP6 8	1,68	3,84	30,43%	5,52	
	GP6 9	0,31	0	100,00%	0,31	
	GP6 10	0,19	0,15	55,88%	0,34	
	GP6 11	1,39	0,49	73,94%	1,88	
		15,26	20,98	42,11%	36,24	
Poljane	GP7 1	25,56	17,94	58,76%	43,5	57,04
	GP7 2	0,23	2,75	7,72%	2,98	
	GP7 3	0,88	1,31	40,18%	2,19	
	GP7 4	0,13	1,67	7,22%	1,80	
	GP7 5	0,32	0,36	47,06%	0,68	
	GP7 6	1,21	1,15	51,27%	2,36	
	GP7 7	1,01	0,52	66,01%	1,53	
	GP7 8	0,23	0,18	56,10%	0,41	
	GP7 9	0,55	1,04	34,59%	1,59	
		30,12	26,92	52,81%	57,04	
	GP8 1	6,55	3,76	63,53%	10,31	
	GP8 2	4,23	1,61	72,43%	5,84	
	GP8 3	0,20	0	100,00%	0,20	
	GP8 4	0	0,90	0,00%	0,90	
	GP8 5	0,65	0,97	40,12%	1,62	
	GP8 6	0,41	0,39	51,25%	0,80	
	GP8 7	1,81	0	100,00%	1,81	
	GP8 8	0,49	0,42	53,85%	0,91	

Veprinac	GP8 9	3,48	3,75	48,13%	7,23	126,76
	GP8 10	1,21	2,34	34,08%	3,55	
	GP8 11	10,57	14,16	42,74%	24,73	
	GP8 12	2,27	8,23	21,62%	10,50	
	GP8 13	6,83	4,52	60,18%	11,35	
	GP8 14	2,63	7,66	25,56%	10,29	
	GP8 15	0,10	0,32	23,81%	0,42	
	GP8 16	0,36	0,22	62,07%	0,58	
	GP8 17	7,77	9,35	45,39%	17,12	
	GP8 18	7,88	8,60	47,82%	16,48	
	GP8 19	0,14	0,40	25,93%	0,54	
	GP8 20	0,71	0,87	44,94%	1,58	
		58,29	68,47	45,98%	126,76	
Vela Učka	GP9 1	9,22	0	100,00%	9,22	9,31
	GP9 2	0,09	0	100,00%	0,09	
		9,31	0	100,00%	9,31	
Mala Učka	GP10	1,84	0	100,00%	1,84	1,84
<b>UKUPNO:</b>		446,56	267,45	62,54%	714,01	<b>714,01</b>

## 1.2. POVRŠINE IZVAN NASELJA ZA IZDVOJENE NAMJENE

### Članak 8.

(1) Prostorni plan određuje sljedeće površine građevinskog područja izvan naselja za izdvojene namjene:

a) I2 gospodarska namjena, proizvodna namjena, predviđena za smještaj djelatnosti prihvatljivih za okoliš, sa građevinama zanatske proizvodnje, te poslovnih građevina trgovačkih, uslužnih i komunalno-servisnih sadržaja na lokacijama uz naselja Konjsko, Puhari, Zagrad i Veprinac ukupne površine 8,58 ha.

b) K1 gospodarska namjena, poslovna namjena, predviđena za smještaj građevina trgovačkih, uslužnih i komunalno servisnih djelatnosti na način prihvatljiv za okoliš, na lokaciji uz naselje Pobri ukupne površine 1,53 ha,

c) T1 ugostiteljsko-turistička namjena, predviđena za smještaj ugostiteljsko-turističkih građevina iz skupine »hoteli« sukladno posebnom propisu, sa pratećim sadržajima i uređenim površinama, na šest (6) lokacija (Doli, Poklon I, Poklon II, te uz naselja Veprinac, Vadež i Katinici) ukupne površine 10,18 ha.

d) T2 ugostiteljsko-turistička namjena - turistička naselja, predviđena za smještaj ugostiteljsko-turističkih građevina iz skupine »turistička naselja« sukladno posebnom propisu, sa pratećim sadržajima i uređenim površinama, na devet (9) lokacija (uz naselja Veprinac, Dobreć, Zagrad, Travičići, Šavroni, Okoli-Dujmić, Menderi, Dobreć i selo Škofi), ukupne površine 9,75 ha.

e) D javna i društvena namjena - posjetiteljsko-informacijski centri u Parku prirode Učka,

predviđenim za smještaj sadržaja vezano uz turističke informacije, te pratećih ugostiteljskih, zabavnih i uslužnih djelatnosti, na tri (3) lokacije: Poklon II, Poklon III i Doli sa ukupnom površinom 2,45 ha.

f) R6 kupališno-rekreacijska i sportsko-rekreacijska namjena obuhvaća:

- područja uređenih plaža (kupališta) opremljenih sa pratećim sadržajima na deset (10) lokacija (Črnikovica, Lipo-

vica, Tomaševac, Lido, Slatina, Vasanska, Mali Raj, Ičići, Triestina i Ika) ukupne površine kopna 10,32 ha,

- područja utvrđenih za sportsko-rekreacijske aktivnosti što uključuje uređenje površina i izgradnju pratećih sadržaja kupališnog dijela na jednoj (1) lokaciji (Preluk) sa površinom od 1,02 ha.

g) R7 sportsko-rekreacijska namjena, obuhvaća područja uređena za sportsko-rekreacijske aktivnosti što uključuje uređenje površina sa ili bez izgradnje pratećih građevina (dvorane, bazeni, društveni - klubski, ugostiteljski, sanitarni prostori i dr.) na osam (8) lokacija i ukupnom površinom od 92,65 ha.

(2) Razgraničenje površina iz stavka (1) ovog članka određeno je na kartografskom prikazu br. 1A »Korištenje i namjena površina« u mj. 1:25.000.

## 1.3. POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

### Članak 9.

(1) Poljoprivredne površine razgraničene su Prostornim planom na vrijedno obradivo tlo (P2) i ostala obradiva tla (P3), a određene su na kartografskom prikazu br. 1A. »Korištenje i namjena površina« u mj. 1: 25000.

(2) Poljoprivredno tlo osnovne namjene u kategoriji P<sub>2</sub> - vrijedno obradivo tlo štiti se od svake izgradnje koja nije u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, osim infrastrukturnih građevina, dok je kod kategorije P<sub>3</sub> - ostala obradiva tla moguće korištenje za građevine iz članka 71-78 ovih Odredbi.

## 1.4. ŠUMSKE POVRŠINE

### Članak 10.

(1) Šumske površine osnovne namjene (Š1, Š2, Š3) štite se od svake izgradnje koja nije u funkciji obavljanja šumarskih djelatnosti, osim infrastrukturnih građevina, a samo na području kategorije Š1 - gospodarske šume moguće je korištenje za potrebe građevina iz članka 71, 72, 73 i 78 ovih Odredbi.

(2) Šumske površine razgraničene su Prostornim planom na gospodarske šume (Š1), zaštitne šume (Š2) i šume posebne namjene (Š3).

(3) Gospodarske šume (Š1) namijenjene su za proizvodnju drva i drugih šumskih proizvoda, a u skladu s programom nadležnog javnog poduzeća.

(4) Zaštitne šume (Š2) namijenjene su prvenstveno za zaštitu od erozije i zaštitu vodonosnih područja.

(5) Šuma posebne namjene (Š3) nalazi se unutar zaštićene prirodne baštine - Parka prirode Učka.

(6) Šumske površine određene su na kartografskom prikazu br. 1A »Korištenje i namjena površina« u mj. 1:25000.

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

### Članak 11.

(1) Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ1) čine neobrađena tla, travnjaci i šikare, a Prostornim planom su određene na kartografskom prikazu br. 1A »Korištenje i namjena površina« u mj. 1:25000.

(2) Na zemljištu iz stavka (1) ovog članka moguća je izgradnja građevina iz članka 71, 74-78 ovih Odredbi.

## 1.6. VODNE POVRŠINE

### Članak 12.

(1) Vodne površine razgraničuju se na površine voda i na površine mora.

(2) Namjena i način korištenja mora i vodnih površina odnosi se na prostor ispod i iznad vodne plohe.

(3) Površine voda su zone bujičnih tokova.

(4) Površine mora razgraničene su na:

- akvatorij luka
- polivalentna namjena »otok«
- rekreacija na moru
- površine za prometne djelatnosti i ribarenje

(5) Vodne površine određene su Prostornim planom na kartografskom prikazu br. 1A Korištenje i namjena površina u mj. 1: 25000.

## 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

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

#### 2.1.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU

### Članak 13.

(1) Uređivanje prostora i korištenja građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku na području Grada Opatije ovim se Prostornim planom utvrđuju kao osnovni plansko-ustrojavajući uvjeti.

(2) Građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku određene su prema značenju zahvata u prostoru, sukladno posebnom propisu, a one su:

1. Prometne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

- a) Željezničke građevine
  - nova željezničke pruge velike učinkovitosti (tunel) o (Trst - Kopar) - Lupoglav - Rijeka - Josipdol - (Karlovac) - Zagreb / Split - Dubrovnik
- b) Cestovne građevine
  - Autoceste i brze ceste
  - o Čvor Matulji - Tunel Učka
- c) Poštanske i telekomunikacijske građevine

- Telekomunikacijske građevine međunarodne razine
  - o radio relejna postaja Učka
  - o radijski koridori Učka - Umag, Nanos (R. Slovenija), Mirkovica, Krk (Zidine), Rab
  - o međunarodni TK kabeli I. razine: Rijeka - Umag - (Italija), Rijeka - Labin

2. Vodne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

- a) Građevine sustava vodoopskrbe
  - regionalni vodopskrbni sustav
- b) Građevine sustava odvodnje
  - Sustav Opatija (Ika / Ičić)

3. Energetske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

- a) Elektroenergetske građevine
  - Dalekovod, transformatorsko i rasklopno postrojenje - postojeće
  - o Prijenosni dalekovod 2 x 220 kV Pehlin - TE Plomin
  - b) Građevine za transport plina
    - Plinovodi (planirani)
      - o magistralni plinovod za međunarodni transport plina DN 700 radnog tlaka 75 bara kopnom: Pula - Viškovo - Kamenjak - Delnice - Vrbovsko - Karlovac

(3) Uvjeti za izgradnju građevina od važnosti za državu utvrđuju se neposrednom provedbom Plana temeljem stručne podloge, a smještavaju se u prostor na način da udovoljavaju:

- uvjetima zaštite kulturnih dobara
- uvjetima zaštite prirodnih vrijednosti
- uvjetima zaštite i očuvanja okoliša (buka, zrak, tlo, vode i dr.)
- zahtjevima zaštite izgrađenih struktura naselja i infrastrukturnih sustava.

#### 2.1.2. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA ŽUPANIJU

### Članak 14.

(1) Uređivanje prostora i korištenja građevina od važnosti za Primorsko-goransku županiju na području Grada Opatije ovim se Prostornim planom utvrđuju kao osnovni plansko-ustrojavajući uvjeti.

(2) Građevine od važnosti za Županiju određene su prema značenju zahvata u prostoru, sukladno posebnom propisu i Prostornom planu Primorsko-goranske županije, a to su:

1. Građevine društvenih djelatnosti:

- a) Srednje škole
  - Opatija
- b) Građevine sekundarne zdravstvene zaštite
  - Opatija

2. Pomorske građevine s pripadajućim građevinama, uređajima i instalacijama

- a) Luke otvorene za javni promet
  - Luka Opatija
- b) Luke posebne namjene
  - Luke nautičkog turizma: Opatija i Ičić

3. Cestovne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

- a) Ostale državne ceste
  - Pula - M. Draga (postojeća dionica) i Opatija - čvor Matulji (planirana dionica)
- b) Osnovne županijske ceste
  - Orehovića - Pašac - Grohovo - Drenova - Viškovo - Kastav - Matulji - Veprinac - Vela Učka

- Ičići - nova državna cesta - čvor Veprinac - Veprinac (raskrižje)

- Mošćenička Draga - Medveja - Lovran - Opatija - Rijeka - Kostrena - Bakar - Kraljevica - čvor Šmrika
- Veprinac - Lanišće (cesta u funkciji park šume Učka),

4. Poštanske i telekomunikacijske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

a) Telekomunikacijske građevine

- radijski koridor Učka - Rijeka

- magistralni TK kabeli II. razine (državni i županijski) : Rijeka - Labin, Rijeka - Pazin

- mjesna pristupna centrala Opatija

b) Poštanske građevine

- postojeći poštanski ured koji pripada Središtu pošta Rijeka

- o operativna jedinica u Opatiji

5. Građevine za vodoopskrbu pripadajućih sustava

a) »Rijeka«

6. Elektroenergetske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

c) Distribucijski dalekovod 110 kV

- Matulji - Lovran - TE Plomin

TS Lovran 110/10(20) kV-

7. Građevine plinoopskrbe s pripadajućim objektima uređajima i instalacijama

a) županijska plinska mreža

(3) Uvjeti za izgradnju građevina od važnosti za Županiju utvrđuju se temeljem Odredbi Prostornog plana PGŽ i ovog Plana, a po potrebi stručnom podlogom, pri čemu se smještavaju u prostor na način da udovoljavaju:

- uvjetima zaštite kulturnih dobara

- uvjetima zaštite prirodnih vrijednosti

- uvjetima zaštite i očuvanja okoliša (buka, zrak, tlo, vode i dr.)

- zahtjevima zaštite izgrađenih struktura naselja i infrastrukturnih sustava.

### 2.1.3. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA GRAD OPATIJU

#### Članak 15.

Osobito važnim za uređenje svog prostora Grad Opatija utvrđuje sljedeće građevine unutar naselja te u zonama izdvojene namjene izvan naselja:

a) Gospodarske građevine

- proizvodne i poslovne djelatnosti (zanatska proizvodnja, poslovni i trgovački centri)

- postojeći i planirani hoteli, turistička naselja i seoski turizam

b) Građevine društvene i javne namjene

- višenamjenski prostor kongresnog centra »Slatina«: ljetna pozornica, villa »Angiolina«, kulturni dom »Zora«, kino, umjetnički paviljon »Šporer«, galerije, muzeji, i dr.

- športske dvorane, bazeni, športska igrališta, športsko rekreacijski kompleksi i sl. unutar naselja (Triestina, Volosko-Črnikovica, Kuk, »Komunalac«), i u zonama izdvojene namjene izvan naselja (zona Dobreć: golf igralište i dr.).

- polivalentna turističko-kulturno-zabavna namjena: »Otok«, villa Rosalia i sl.;

- strukovne škole

- dječji vrtići i dječja igrališta

- građevine primarne zdravstvene zaštite i služba hitne pomoći.

- javni parkovi i šetališta (Sv. Jakova, Angiolina, Margarita, Esperia, Obalna šetnica, šetnica Carmen Sylva),

- groblja (Opatija, Volosko, Poljane i Veprinac sa proširenjima)

- policija i vatrogasci

c) Građevine urbane infrastrukture

- prometne građevine: gradske ulice, autobusni kolodvor, javna parkirališta i javne garaže, trase za žičare (Opatija - Veprinac, Ičići - Veprinac, Ika - Učka),

- komunalne građevine: trgovi, šetnice i stubišta, parkovi i kupališta,

- luke lokalnog značaja: luka Volosko, luka Ičići i luka Ika.

d) Vodnogospodarske (infrastrukturne) građevine

- vodne građevine za zaštitu od voda na bujičnim vodotocima Tomaševac, Slatina - Vrutki, Lerčica, Ičići i Banica pripadajućim uređajima i instalacijama

- građevine vodoopskrbnog sustava - lokalna i distributivna mreža sa uređajima i instalacijama,

- lokalni i manji uređaji za pročišćavanje otpadnih voda,

e) Energetske građevine

- elektroenergetski lokalni distributivni sustavi 10 (20) kV sa trafostanicama 10 (20)/0,4 kV,

- lokalni distributivni plinovodi od redukcijskih postaja do potrošača

## 2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

### 2.2.1. OPĆE ODREDBE ILI KRITERIJI ZA KORIŠTENJE IZGRAĐENOG I NEIZGRAĐENOG DIJELA PODRUČJA

#### Članak 16.

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

(2) Izgrađenim dijelom građevinskog područja naselja smatraju se izgrađene građevne čestice i druge površine privedene različitoj namjeni (uređeno građevinsko zemljište na kojem su izgrađene građevine stambene i druge namjene, izgrađene infrastrukturne građevine i površine te ostale površine privedene namjeni - parkovi, igrališta i dr.).

(3) Neizgrađeni dio građevinskog područja naselja čini jedna ili više neposredno povezanih neuređenih i neizgrađenih građevinskih čestica ukupne površine veće od 5.000 m<sup>2</sup> kao i sve rubne neizgrađene čestice.

(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. 1A »Korištenje i namjena površina« u mj. 1:25.000.

#### Članak 17.

(1) Prostorni Plan određuje minimalno uređeno građevinsko zemljište u skladu s Prostornim planom Primorsko-goranske županije i u skladu s Uredbom o ZOP-u.

(2) Građevinsko zemljište u građevinskim područjima naselja smješteno izvan ZOP-a mora imati najmanje I. kategoriju uređenosti (obuhvaća pripremu zemljišta, pristupni put do građevinske čestice i priključak na mrežu javne vodoopskrbe).

(3) Građevinsko zemljište u građevinskim područjima naselja smješteno unutar ZOP-a mora imati II. kategoriju uređenosti (obuhvaća osim I. kategorije i osnovnu infrastrukturu - električnu energiju i uređenu odvodnju otpadnih voda), te propisani broj GPM, osim za građevinska zemljišta čije je uređenje započelo na temelju Programa izgradnje i uređenja komunalne infrastrukture Grada Opatije prema posebnom propisu.

(4) Unutar građevinskih područja naselja izvan ZOP-a, a do izgradnje sustava vodoopskrbe i odvodnje uvjetuje se gradnja cisterni za opskrbu vodom i septičkih taložnica ili nepropusnih sabirnih jama kapaciteta do 15 ES, dok je za

građevine kapaciteta preko 15 ES potrebno izgraditi odgovarajući uređaj za kondicioniranje otpadnih voda, a sve prema posebnim uvjetima nadležnih službi.

#### Članak 18.

(1) Obvezatna viša razina uređenosti građevinskog područja određuje se planovima uređenja užih područja i Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Opatije.

(2) Prilikom izgradnje, koje se proteže uz državnu ili županijsku cestu osniva sa zajednička sabirna cesta za neposredan pristup na javnu prometnu površinu višeg ranga, a u skladu s posebnim uvjetima tijela državne uprave nadležnog za cestovni promet.

#### Članak 19.

(1) 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.

(2) Oblik i veličina građevne čestice određeni su postojećim katastarskim česticama, koje se prema potrebi mogu cijepati ili spajati.

(3) Zemljište za redovnu uporabu postojeće građevine za koju nije utvrđena građevna čestica čini površina ispod građevine i pojas zemljišta oko građevine koji sa istom čini prostornu i funkcionalnu cjelinu minimalne širine 3,0 m, osim ako je predmetna građevina locirana bliže susjednoj čestici ili javnoj (prometnoj, zelenoj) površini, kada se zadržava postojeća udaljenost koja može biti i manja od 3,0 m, pri čemu predmetno zemljište mora imati osiguran pristup (kolni ili pješački) na javnu prometnu površinu.

(4) Građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili za čiju je izgradnju izdana pravomoćna građevna dozvola. Javnom prometnom površinom smatra se javna ili nerazvrstana cesta (određena Odlukom Grada Opatije) koja služi za promet vozila, a minimalne je širine kolnika 5,50 m (iznimno 3,0 m za jednosmjerni promet), te najmanje jednostranog pješačkog pločnika širine 1,50 m (iznimno 1,0 m) u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja. U izgrađenim dijelovima građevinskog područja navedene dimenzije prilagođavaju se lokalnim uvjetima, te utvrđuju kroz izradu plana uređenja užeg obuhvata.

(5) Neposrednim pristupom smatra se i kolni pristup minimalne širine 3,5 m (iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće građevine 3,0 m) i dužine do 50 m. Iznimno, kod postojećih građevina koje nemaju ili ne mogu imati kolni pristupni put, neposrednim pristupom smatra se pješački put ili stuba širine najmanje 1,5 m.

(6) Pristup svim javnim dijelovima površina i građevina mora biti izveden u skladu s Pravilnikom o prostornim standardima, osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05).

### 2.2.2. GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE

#### Članak 20.

(1) Prostorni plan određuje izgradnju individualnih stambenih (samostojećih, dvojnih i skupnih) i višestambenih građevina u izgrađenim i neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja.

(2) 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 poslovne građevine ili poljoprivredne gospodarske građevine.

(3) U sklopu građevine i/ili građevne čestice stambene namjene omogućava se i realizacija poslovnog prostora za djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš, koja obuhvaća: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, trgovine, ugostiteljske, turističke i zdravstvene sadržaje, prostor za turističku djelatnost - kućna radinost, te drugi poslovni sadržaji (uredski prostori - odvjetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biro i sl.), a svojim oblikovanjem i funkcijom ne smiju narušavati izgled građevine i uvjete stanovanja.

#### Članak 21.

(1) U svim građevinama stambene namjene može se graditi podrum i potkrovlje pri čemu podrum može obuhvatiti jednu ili više podzemnih etaža u funkciji poslovnog prostora, pomoćnih i tehničkih prostorija, te garaža. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište.

(2) Kod dvojnih i skupnih građevina te drugih građevina, koje se prislanjaju uz među i susjedne građevine treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i sl.).

(3) Prilikom izgradnje na prostorima ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro i u zaštićenim dijelovima prirode, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(4) Za potrebe stanovanja i komplementarnih poslovnih sadržaja obvezno je osigurati prometni pristup u skladu sa člankom 19., a na građevinskoj čestici predvidjeti manevarski prostor za dostavu kao i parkirna mjesta sukladno člancima 102. i 103. ovih Odredbi.

#### Članak 22.

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

- a) individualne stambene građevine,
- b) višestambene građevine.

##### 2.2.2.1. Individualne stambene građevine

#### Članak 23.

(1) Individualne stambene građevine su samostojeće, dvojne i skupne građevine stambene namjene s najviše tri stana, koje nemaju više od podruma i tri nadzemne etaže namijenjene stanovanju. Nadzemnom etažom smatra se i prostor tavana namijenjen stanovanju.

(2) Individualne stambene građevine mogu se graditi unutar svih građevinskih područja naselja Grada Opatije.

#### Članak 24.

(1) Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za individualne stambene građevine u građevinskim područjima naselja smještenih izvan Parka prirode Učka:

- a) najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:
 

- za samostojeće građevine	600 m <sup>2</sup>
- za dvojne građevine	600 m <sup>2</sup>
- za skupne građevine	400 m <sup>2</sup>

b) najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju individualne stambene građevine nije ograničena.

c) najmanja tlocrtna površina nove građevine - individualne stambene građevine - iznosi:

- za samostojeće građevine 80 m<sup>2</sup> izvan ZOP-a, a 100 m<sup>2</sup> u ZOP-u,
- za dvojne i skupne građevine 60 m<sup>2</sup>

d) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) određuje se:

- za samostojeće građevine 0,3
- za dvojne i skupne građevine 0,4

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

- za samostojeće građevine 0,9
- za dvojne i skupne građevine 1,0.

f) udaljenost individualne stambene građevine treba biti:

- do regulacijskog pravca za sve tipove građevina (slobodnostojeća, dvojna, skupna) iznosi najmanje 6,0 m
- do granica građevne čestice za sve tipove građevina (slobodnostojeća, dvojna, skupna) iznosi najmanje 4,0.

g) najveća dopuštena visina individualne stambene građevine ograničava se sa Po+P+2, a iznosi 11,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca ili 13,0 metara do sljemena krova, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu.

h) u naseljima navedenim u članku 125. ovih Odredbi uvjeti vezani uz najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice te najveću visinu građevine određuju se temeljem tog članka.

(2) Unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, smještenih izvan Parka prirode Učka, utvrđuju se za građenje individualnih stambenih građevina sljedeće granične vrijednosti:

- veličina građevne čestice treba imati najmanje 50% površine utvrđene u stavku (1) točka a) ovog članka,
- najveći dopušteni koeficijenti izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice mogu biti za 50% veći od veličina navedenih u stavku (1) točke d) i e) ovog članka,
- udaljenosti građevine određuju se na način:

o do regulacijskog pravca prema spojnoj liniji dvaju susjednih građevina ili na produžetku građevinskog pravca jedne susjedne građevine

o do ostalih granica građevne čestice iznosi najmanje 1,0 m, uz uvjet minimalne udaljenosti do građevine na susjednoj čestici od 4,0 m. Dozvoljava se izgradnja do bočnih međa u slučaju gradnje dvojne ili skupne građevine.

- visina građevine određena je uvjetima utvrđenim u stavku (1) točka g) ovog članka.

- u naseljima navedenim u članku 125., uvjeti vezani uz najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice te najveću visinu građevine određuju se temeljem tog članka.

(3) Individualne stambene građevine mogu na svim etažama imati poslovne prostore navedene u stavku (3) članka 20. ovih Odredbi.

#### Članak 25.

Na području Parka prirode Učka utvrđuju se za građenje individualnih stambenih građevina sljedeće granične vrijednosti:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 400 m<sup>2</sup>, maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,3,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi 0,6,
- ukupna površina pod građevinama na građevnoj čestici iznosi minimalno 60 m<sup>2</sup>, a maksimalno 150 m<sup>2</sup>,
- visina građevine iznosi 2 etaže (P+1) ili 7,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca odnosno 9,0 m do sljemena krova, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu.
- najmanja udaljenost od međe i regulacijskog pravca iznosi 4,0 m.

#### Članak 26.

(1) Uvjeti građenja individualnih stambenih građevina u naseljima na području Grada Opatije, osim naselja Vela Učka, Špadići utvrđuju se posredno planom uređenja užeg područja.

(2) Uvjeti građenja individualnih stambenih građevina u naselju Vela Učka, Špadići utvrđuju se neposredno temeljem članka 25., članka 32. i članka 33. ovih Odredbi, uključivo posebne uvjete zaštite nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

Pomoćne i manje poslovne građevine uz individualne stambene građevine

#### Članak 27.

(1) Pomoćne i manje poslovne građevine visine najviše podrum i jednu nadzemnu etažu mogu se graditi samo na građevnoj čestici uz individualnu stambenu građevinu.

(2) Manje poslovne građevine mogu sadržavati poslovne prostore navedene u članku 20. stavak (3) ovih Odredbi.

(3) Pomoćne i manje poslovne građevine mogu se graditi uz uvjet da:

- visina od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu ne prelazi visinu od 4,0 m (3,0 m na području Parka prirode Učka) do gornje kote vijenca (odnosno 5,0 m do sljemena krova).

(4) Uvjetuje se sljedeća najmanja udaljenost građevina iz stavka (1) ovog članka:

- najmanja dopuštena udaljenost pomoćne i manje poslovne građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m, a iznimno se mogu locirati i na manjoj udaljenosti sukladno lokalnim uvjetima.

- ako se grade kao samostojeće, dvojne i skupne građevine trebaju biti udaljene najmanje 3,0 m od drugih granice građevne čestice,

- ako se grade kao dvojne građevine, treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.), uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,

- ako se grade kao skupne građevine, treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.), uz uvjet da nagib krova nije prema susjednim građevnim česticama.

(5) Uvjeti gradnje vezano uz izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, te oblikovanje građevine utvrđuju se sukladno uvjetima gradnje individualnih stambenih građevina.

(6) Način utvrđivanja uvjeta građenja (posredno ili neposredno) za građevine iz stavka (1) i (2) ovog članka određen je člankom 26. stavak (1) i (2) kao i za individualne stambene građevine.

#### 2.2.2.2. Višestambene građevine

#### Članak 28.

(1) Višestambene građevine obuhvaćaju stambene građevine sa više od 3 stana, a mogu sadržavati i poslovni prostor.

(2) Višestambene građevine mogu na svim etažama imati poslovne sadržaje navedene u stavku (3) članka 20. ovih Odredbi. Poslovni sadržaji smješteni u etažama iznad prizemlja ili etaže ulaza u građevinu mogu obuhvatiti samo uredske prostore (odvjetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektne biroe i sl.).

#### Članak 29.

(1) Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za višestambene građevine u građevinskim područjima naselja:

- površina građevne čestice je najmanje 1200 m<sup>2</sup>,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,30,

- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 1,50,

- najveća dopuštena visina iznosi podrum i četiri nadzemne etaže (Po+P+3), ili 14,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 16,0 m do sljemena krova, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,

- najmanja udaljenost od međe i regulacijskog pravca iznosi 8,0 m.

(2) Iznimno, unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja utvrđuju se za građenje višestambenih građevina sljedeće granične vrijednosti:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 600 m<sup>2</sup>,

- maksimalna izgrađenost građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,4,

- maksimalna iskorištenost građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi 2,0,

- maksimalna visina građevine određuje se prema višoj susjednoj građevini ali ne više od Po+P+4+Pk, a iznosi 20,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca ili 22,0 m do sljemena krova mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,

- najmanja udaljenost od međe i regulacijskog pravca iznosi za stambeni dio građevine 5,0 m, a za poslovni i garažni prostor izgrađen u prizemnoj etaži građevine 1,0 m, odnosno 0,0 m u podrumskoj (podzemnoj) etaži. Navedene udaljenosti mogu u pojedinim dijelovima izgrađenog područja biti i manje, što se utvrđuje Planom uređenja užeg područja (UPU-a).

(4) Javna prometna površina za pristup višestambenim zgradama mora imati minimalnu širinu 5,5 m, a iznimno 4,50 m u izgrađenom dijelu građevinskog područja.

#### Članak 30.

Uvjeti građenja za izgradnju višestambenih građevina određuju se posredno planom uređenja užeg područja.

#### Članak 31.

Izgradnja višestambenih građevina nije dozvoljena u naseljima na području Parka prirode Učka.

#### Članak 32.

Arhitektonsko oblikovanje individualnih i višestambenih građevina stambene namjene provodi se temeljem sljedećih smjernica:

- građevina se prilagođava okolnom izvornom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora,

- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojanih materijala,

- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili bačvasta,

- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i kuple uz prirodno osvjetljenje, postaviti kolektori sunčeve energije ili istu izvesti dijelom kao ravnu terasu,

- na području ili u kontaktu sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost oblikovanje građevina provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

#### Članak 33.

Uređenje građevnih čestica individualnih i višestambenih građevina stambene namjene provodi se primjenom sljedećih smjernica:

- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkirna i zelena površina;

- oko građevne čestice može se izvesti ograda visine do 1,80 m, pri čemu se podnožje visine do 0,80 m izvodi kao puna ograda (kamen, opeka), a preostali dio kao »prozračna« ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže,

- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom sa visinom zida do 1,50 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uvjeti, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti i veće visine do 3,0 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine od 3,0 m, isti se gradi kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 1,50 m i visinom pojedine kaskade do 3,0 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju,

- ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja, te da su usklađeni sa oblikovanjem okolnog prostora,

- na području ili u kontaktu sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uređenje građevne čestice provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

### 2.2.3. GRAĐEVINE DRUŠTVENE (JAVNE) NAMJENE

#### Članak 34.

(1) Prostorni plan određuje građevine koje služe društvenim djelatnostima i ostalim sadržajima javnog značaja (obrazovne i zdravstvene ustanove, muzeji, galerije, vjerske građevine, sportske dvorane, kina i sl.), a grade se unutar građevinskog područja naselja.

(2) Uvjeti građenja za izgradnju građevina društvene (javne) namjene utvrđuju se posredno planom uređenja užeg područja.

(3) U svim građevinama društvene (javne) namjene može se graditi podrum i potkrovlje. Podrum može obuhvatiti i više podzemnih etaža u funkciji osnovne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija i garaža. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište.

(4) Parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi.

#### Članak 35.

(1) Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za građevine društvene (javne) namjene u građevinskim područjima naselja:

- građevine društvene namjene mogu se graditi pod uvjetom da je prometni pristup izveden u skladu sa člankom 19. ovih Odredbi;

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice za izgradnju građevine društvene namjene iznosi 1000 m<sup>2</sup>;

- udaljenost građevine društvene namjene od regulacijskog pravca je najmanje 8,0 m;

- udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje pola visine ( $h/2$ ) građevine, ali ne manje od 6,0 m;

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj će se graditi građevina društvene namjene ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,5,

- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 2,0,

- nemaju više od podruma i četiri nadzemne etaže (Po+P+3),

- najveća dopuštena visina građevine društvene namjene je 16 m do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 20 m do sljemena krova, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu (navedene visine ne odnose se na crkve i sl. građevine).

- iznimno, u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, prilikom izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina društvene javne namjene, pojedini uvjeti gradnje mogu biti i veći: maksimalni  $K_{ig} = 0,8$ , maksimalni  $K_{is} = 5,0$ , maksimalna visina  $V = 30$  m, dok se udaljenost od međa i regulacijskog pravca određuje prema lokalnim uvjetima.

(2) Prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti gradnje utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

#### Članak 36.

Uređenje građevnih čestica društvene (javne) namjene mora biti u skladu s njihovom funkcijom i položajem unutar urbanog područja, primjenom sljedećih smjernica:

- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkovna i zelena površina opremljena odgovarajućom urbanom opremom (klupe, i dr.). Kod građevina društvene (javne) namjene smještene uz javne, zelene ili pješačke površine (trgove) kao i za građevine unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja ova površina može biti i manja, što se određuje planom uređenja užeg područja,

- oko građevnih čestica društvene (javne) namjene ograda se u pravilu ne izvodi. U slučaju izgradnje ograde visina iste ograničava se sa najviše 1,20 m, a može se izvesti kao zelena ili uz korištenje kamena, opeke, drveta, metalne rešetke ili mreže. Iznimno prilikom ograđivanja površina specifične namjene (sportsko rekreativne površine i sl.) visina ograde može imati maksimalnu visinu 3,0 m,

- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom sa visinom zida do 1,50 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uvjeti, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog ambijenta, može se podzid izvesti i veće visine do 3,0 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine od 3,0 m, isti se gradi kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 1,50 m i visinom pojedine kaskade do 3,0 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju,

- ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja te da su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora,

- na području ili u kontaktu sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost uređenje građevne čestice provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

#### Članak 37.

Arhitektonsko oblikovanje građevina društvene (javne) namjene provodi se temeljem sljedećih smjernica:

- građevina se prilagođava okolnom izvornom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora,

- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog gradnje primjenom kvalitetnih i postojećih materijala,

- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili bačvasta,

- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i kuple uz prirodno osvjjetljenje i postaviti kolektori sunčeve energije,

- na području ili u kontaktu sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost oblikovanje građevina provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

#### Članak 38.

(1) Prostorni plan utvrđuje mogućnost izgradnje sadržaja polivalentne građevine turističko-kulturno-zabavne namjene »Otok« (»OTOK OPATIJA«).

(2) Tijekom istraživanja lokacije u postupku izrade plana uređenja užeg područja (UPU) potrebno je definirati optimalni program i njegove dimenzije na »Otoku«.

#### 2.2.4. GRAĐEVINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

#### Članak 39.

(1) Prostorni plan određuje sljedeće građevine ugostiteljsko-turističke namjene:

a) Građevine sa smještajnim kapacitetima:

1. hoteli s pratećim sadržajima (zdravstveni i lječilišni, ugostiteljstvo, rekreacija, zabava i sl.),

2. turistička naselja,

3. građevine seoskog turizma.

b) Građevine bez smještajnih kapaciteta:

4. restorani, kavane,

5. zabavni centri, klubovi, barovi, kockarnice i sl. sadržaji.

(2) Uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene utvrđuju se posredno planom uređenja užeg područja.

(3) Uvjeti za izgradnju građevine ugostiteljsko-turističke namjene obuhvaćaju:

- građevine se smještavaju izvan javnih površina koje su uz obalu,

- za građevine smještene uz obalu mora moguće je odrediti posebnu zonu kupališta, uz uvjet da se ne prekida obalna šetnica - lungomare (postojeća ili planirana),

- na udaljenosti od najmanje 400 m između građevinskih čestica uz obalu mora osigurava se javna površina za pristup morskoj obalnoj šetnici,

- rekonstrukcijom omogućiti podizanje kategorizacije postojećih hotela na razinu 4 i 5 zvjezdica i L kategorije,

- nove smještajne građevine planiraju se na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti,

- smještajne građevine s pratećim sadržajima potrebno je uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,

- nove smještajne građevine planiraju se na načelu uklopavanja u neposredno okolno okruženje s primjenom elementa autohtonog urbaniteta i tradicijske ili suvremene arhitekture,

- smještaj građevina i pratećih sadržaja treba biti kvalitativna i kvantitativna dopuna postojeće turističke ponude,

- izgradnja građevina treba biti usklađena sa zaštitom okoliša i poboljšati stanje infrastrukture,

- gustoća korištenja za nova ugostiteljska područja mora biti od 50-120 kreveta/ha,

- proračunski broj kreveta po smještajnoj jedinici (SJ) je za hotele 2 kreveta, a za turistička naselja 3 kreveta,

- prometni pristup osigurava se primjenom članka 19. ovih Odredbi,

- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi.

(4) Uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene bez smještajnih kapaciteta (restoran, caffe i dr.) utvrđuju se temeljem kriterija za građevine gospodarske (poslovne) namjene određenih u članku 46. ovih Odredbi.

#### Članak 40.

(1) Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene sa smještajnim kapacitetima, za područje izvan Parka prirode Učka:

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 1.200 m<sup>2</sup>,
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,3,
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) za naselja Opatija, Ičići i Ika iznosi 2,0, dok se za ostala naselja ograničava sa 1,5,
  - najveća dopuštena visina iznosi na područjima naselja Opatija, Ičići i Ika Po+P+3+PK ili 15,5 m do gornje kote vijenca odnosno 17,5 m do sljemena građevine, dok se za ostala naselja visina ograničava sa Po+P+2+PK ili 12,5 m do gornjeg ruba krovnog vijenca odnosno 14,5 m do sljemena krova, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,
  - najmanja udaljenost svih građevina od granice građevne čestice iznosi najmanje  $h/2$ , ali ne manje od 5 m,
  - udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6 m.
  - iznimno, unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, prilikom izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina odnosno prenamjene stambenih građevina, minimalna površina građevne čestice može biti 500 m<sup>2</sup>, a maksimalni  $K_{ig} = 0,6$ , te maksimalno  $K_{is} = 4,8$ , sa maksimalnom visinom do Po+P+5+PK ili  $V = 25$  m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca građevine, dok udaljenost od međa i regulacijskog pravca može biti i manja sukladno lokalnim uvjetima,
  - prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.
- (2) U svim građevinama ugostiteljsko-turističke namjene može se graditi podrum i potkrovlje. Podrum može obuhvatiti i više podzemnih etaža u funkciji osnovne namjene (noćni klubovi, disco, kasino i sl.), pomoćnih i tehničkih prostorija, te garaža. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište.
- (3) Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za građevine ugostiteljsko - turističke namjene sa smještajnim kapacitetima, za područje unutar Parka prirode Učka:
- minimalna veličina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>,
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,5,
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,8,
  - najveća dopuštena visina građevine na ravnom terenu iznosi P+1 ili 7,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 9,0 m do sljemena krova, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,
  - najveća dopuštena visina građevine na kosom terenu u nagibu većem od 30% iznosi P+2 ili 9,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 11,0 m do sljemena krova, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,
  - unutar građevine može se urediti stambeni prostor (jedna stambena jedinica),
  - najmanje 50% građevne čestice mora biti uređeno kao pejzažno zelenilo,
  - u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti manje rekreacijske površine.
- (4) Građevine seoskog turizma obuhvaćaju stambene građevine u naseljima smještenim izvan ZOP-a sa korištenjem dijela prostora za turističku djelatnost, a grade se unutar građevinskog područja naselja primjenom uvjeta iz članka 24., 25. i 125. ovih Odredbi.
- (5) Za potrebe smještajnih kapaciteta - seoski turizam mogu se uređivati i postojeće građevine kao smještajne jedinice uz sljedeće prateće sadržaje:

- agroturizam i etno park,
  - sportsko-rekreacijski sadržaji (mini golf, kuglana, stolni tenis, manja sportska igrališta i dr.),
  - ishodište biciklističkih, jahačkih i planinarskih staza.
- (6) Uvjeti za izgradnju ugostiteljsko-turističkih građevina i građevina u funkciji seoskog turizma na području naselja Vela Učka i Špadići utvrđuju se neposrednim provođenjem ovog Plana te primjenom posebnih uvjeta utvrđenih od nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

#### Članak 41.

Građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se prenamijeniti samo u građevine društveno-javne i poslovne namjene.

#### Članak 42.

- (1) Uređenje građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene provodi se temeljem sljedećih smjernica:
- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkirna i zelena površina, opremljena odgovarajućom urbanom opremom (klupe i dr.),
  - oko građevne čestice može se izvesti ograda visine do 1,80 m pri čemu se podnožje visine do 0,80 m izvodi kao puna ograda (kamen, opeka), a preostali dio kao »prozračna« ograda od zelenila, drveta i metalne rešetke ili mreže,
  - radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom sa visinom zida do 1,50 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uvjeti, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti i veće visine do 3,0 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine, isti se gradi kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 1,50 m i visinom pojedine kaskade do 3,0 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju,
  - ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja, te da su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora,
  - prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.
- (2) Arhitektonsko oblikovanje građevina ugostiteljsko-turističke namjene provodi se temeljem sljedećih smjernica:
- građevina se prilagođava okolnom urbanom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora,
  - oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojanih materijala,
  - krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili bačvasta,
  - na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori, kupole za prirodno osvjetljenje, postaviti kolektori sunčeve energije, a može se koristiti i kao krovna terasa,
  - na području ili u kontaktu sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost oblikovanje građevina provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

### 2.2.5. GRAĐEVINE GOSPODARSKE NAMJENE

#### Članak 43.

- (1) Prostorni plan određuje sljedeće građevine gospodarske namjene koje se mogu graditi unutar građevinskih područja naselja, a izvan Parka prirode Učka:

- građevine proizvodne namjene
- građevine poslovne namjene
- poljoprivredne gospodarske građevine

(2) Uvjeti za izgradnju građevina gospodarske namjene utvrđuju se posredno planom uređenja užeg područja.

(3) Uvjeti za izgradnju građevine gospodarske namjene obuhvaćaju:

- djelatnosti ne smiju imati negativan utjecaj na okoliš,
- prometni pristup osigurava se primjenom članka 19. ovih Odredbi,
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi,

(4) U okviru ili uz građevine iz stavka (1) ovog članka dozvoljena je izgradnja stambenog prostora (jedne stambene jedinice) građevne bruto površine do 100 m<sup>2</sup>.

#### 2.2.5.1. Građevine proizvodne namjene

##### Članak 44.

(1) Građevine proizvodne namjene obuhvaćaju pretežito zanatske djelatnosti tipa (I<sub>2</sub>).

(2) Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina proizvodne namjene smještenih izvan Parka prirode Učka:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 600 m<sup>2</sup>,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (K<sub>ig</sub>) iznosi 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (K<sub>is</sub>) iznosi 0,9,
- građevina obuhvaća podrum, te jednu ili više nadzemnih etaža,
- podrum obuhvaća jednu ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne proizvodne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija te garaže. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište,
- visina građevine proizlazi iz tehnoloških potreba i iznosi najviše 12,0 m do najviše točke građevine mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m, a do ostalih granica građevne čestice najmanje h/2 ali ne manje od 5,0 m,
- iznimno, unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, prilikom izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina proizvodne namjene unutar naselja, uvjeti građenja mogu biti: maksimalni K<sub>ig</sub> = 0,6, maksimalni K<sub>is</sub> = 1,8, maksimalna visina V = 15 m, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca građevine, a usklađuju se s lokalnim uvjetima.

- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

##### Članak 45.

(1) Uređenje građevne čestice proizvodne namjene provodi se temeljem sljedećih smjernica:

- najmanje 20% površine građevne čestice uređuje se sa visokom vegetacijom kao zaštitna zelena površina.
- ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 0,80 m, a preostali dio kao »prozračna« ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže.

- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do 1,50 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine isti se gradi kaskadno sa horizontal-

nim pomakom od najmanje 1,5 m i visinom pojedine kaskade do 1,50 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju,

- na području ili u kontaktu sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost uređenje građevne čestice provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(2) Arhitektonsko oblikovanje građevina proizvodne namjene provodi se temeljem sljedećih smjernica:

- građevina se prilagođava okolnom urbanom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora,

- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojanih materijala,

- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili bačvasta,

- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori, kupole za prirodno osvjetljenje i postaviti kolektori sunčeve energije,

- na području ili u kontaktu sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost oblikovanje građevina provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

#### 2.2.5.2. Građevine poslovne namjene

##### Članak 46.

(1) Građevine poslovne namjene obuhvaćaju pretežito uslužne i pretežito trgovačke djelatnosti.

(2) Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina poslovne namjene:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 400 m<sup>2</sup>
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (K<sub>ig</sub>) iznosi 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (K<sub>is</sub>) iznosi 0,9,
- građevina obuhvaća podrum, te jednu ili više nadzemnih etaža,
- podrum obuhvaća jednu ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne poslovne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija, te garaže. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište.

- visina građevine proizlazi iz tehnoloških potreba i iznosi najviše 12,0 m do najviše kote građevine mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,

- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m, a do ostalih granica građevne čestice najmanje h/2, ali ne manje od 3,0 m,

- iznimno, unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, prilikom izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina poslovne namjene, unutar naselja pojedini uvjeti građenja mogu biti: maksimalni K<sub>ig</sub> = 0,6, maksimalni K<sub>is</sub> = 1,8, maksimalna visina do gornjeg ruba krovnog vijenca V = 15 m, dok udaljenost od međa i regulacijskog pravca može biti i manja sukladno lokalnim uvjetima.

(3) Uređenje građevne čestice poslovnih građevina izvodi se u skladu sa člankom 45. stavak (1) ovih Odredbi.

(4) Arhitektonsko oblikovanje poslovnih građevina izvodi se u skladu sa člankom 45. stavak (2) ovih Odredbi.

##### Članak 47.

(1) Prostorni plan određuje građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i poljoprivredne) namjene koje se mogu graditi u građevinskim područjima naselja unutar Parka prirode Učka.

(2) Uvjeti građenja gospodarskih građevina proizvodne i poslovne namjene utvrđuju se:

- neposredno primjenom ovog Plana za naselja Vela Učka i Špadići, uz primjenu posebnih uvjeta utvrđenih od nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode,
- posredno planom uređenja užeg obuhvata za naselje Mala Učka (DPU).

(3) Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina proizvodne i poslovne namjene:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 300 m<sup>2</sup>,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti  $K_{ig} = 0,5$ ,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti  $K_{is} = 1,0$ ,
- ograničena visina građevine iznosi dvije etaže, odnosno 7,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca ili 9,0 m do sljemena krova mjereno do najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,

- minimalna udaljenost građevine od međe i regulacijskog pravca iznosi 4,0 m,

- građevine se svojim oblikovanjem i veličinom moraju prilagoditi okolnim građevinama, skladno uklopiti u ambijent naselja u cjelini, te uskladiti sa tipologijom krajolika,

- unutar građevina proizvodne i poslovne namjene dopušten je smještaj prostora stambene namjene (jedna stambena jedinica građevine bruto površine do 80 m<sup>2</sup>).

#### 2.2.5.3. Poljoprivredne gospodarske građevine

##### Članak 48.

(1) Prostorni plan određuje mogućnost izgradnje poljoprivrednih gospodarskih građevina na građevinskoj čestici uz stambene građevine ili kao samostalnu građevinu i to samo na dijelu izvan ZOP-a .

(2) Uvjeti građenja za poljoprivredne gospodarske građevine utvrđuju se:

- neposredno primjenom Odredbi ovog Plana za područje Parka prirode Učka, osim za naselje Mala Učka,

- posredno primjenom Odredbi plana uređenja užeg područja, za naselja smještena između ZOP-a i Parka prirode Učka, te naselje Mala Učka u Parku prirode Učka.

(3) Razlikuju se sljedeće vrste poljoprivrednih gospodarskih građevina:

A) Građevine s izvorima zagađenja (staje, kokošinjci, kunićnjaci, prerada maslina i sl.)

B) Građevine bez izvora zagađenja (sjenici, pčelinjaci, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata i sl.).

(4) Za građevine iz stavka (3) točka A. određuju se sljedeći uvjeti:

- građevni pravac je iza građevnog pravca građevine osnovne namjene, ali najmanje 10 m od regulacijskog pravca, a od granice građevne čestice najmanje 6,0 m,

- građevine moraju biti udaljene najmanje 5 metara od građevine osnovne namjene na istoj građevnoj čestici, odnosno 10,0 metara od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici,

- minimalna udaljenost jame za osoku i gnojžišta iznosi 10 m za stambene građevine na predmetnoj čestici i 15,0 m za stambene građevine na susjednoj građevnoj čestici,

- udaljenost građevina s izvorom zagađenja od građevina za opskrbu vodom (cisterne i sl.) iznosi minimalno 20 m.

(5) Za građevine iz stavka (3) točka B. određuju se sljedeći uvjeti:

Udaljenost ne može biti manja od 3 m od građevine osnovne namjene na istoj građevnoj čestici i najmanje 6,0 m od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici,

Udaljenost od građevina za opskrbu vodom (cisterne i sl.) iznosi minimalno 10 m,

Građevni pravac je iza građevnog pravca građevine osnovne namjene, ali najmanje 3,0 m od regulacijskog pravca,

Najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 3,0 m.

(6) Građevine poljoprivredne gospodarske namjene grade se uz primjenu uvjeta iz stavka (4) i (5) ovog članka i sljedećih dodatnih kriterija:

- površina građevne čestice iznosi najmanje 600 m<sup>2</sup>,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,4 i obuhvaća sve građevine na građevnoj čestici,

- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,6 i obuhvaća sve građevine na građevnoj čestici,

- najveća dopuštena visina građevine iznosi jednu etažu (P) odnosno 4,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca ili 6,0 m do sljemena, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu.

##### Članak 49.

(1) Oblikovanje građevina treba biti u skladu s namjenom i tehnološkim procesom, uz primjenu materijala i tipologije sukladno lokalnim uvjetima.

(2) Uređenje građevne čestice provodi se u funkciji namjene na način da ne rezultira negativnim utjecajem na susjedne čestice i građevine, uz obvezni zaštitni zeleni pojas prema susjednim građevinama za djelatnosti iz stavka (3) točke »A« članka 48.

(3) Prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

#### 2.2.6. Postavljanje jednostavnih građevina

##### Članak 50.

(1) Prostorni plan određuje mogućnost postavljanja jednostavnih građevina, kao što su kiosci, nadstrešnice, informativni i promidžbeni panoi i dr., na javnim površinama Grada Opatije, uz sljedeće uvjete:

- Smještaj predmetnih građevina dozvoljava se uz sadržaje i površine javne namjene (prometni terminali, stajališta javnog prijevoza putnika, tržnica, zgrade škola, kulture, javnih službi, športa i rekreacije, uređena kupališta i plaže, informativne punktove i groblja),

(2) Kiosci se mogu postavljati uz sljedeće uvjete:

- dozvoljene namjene su trgovina, usluge i ugostiteljstvo,
- moraju imati priključke na komunalnu infrastrukturu ovisno o namjeni,

- izvode se kao tipske građevine urbane opreme za čitavo područje Grada (s certifikatom proizvođača), veličine do 25 m<sup>2</sup> tlocrtnne površine i visine najviše 3,0 m.

(3) Nadstrešnice te informativni i promidžbene panoje na javnim površinama poželjno je unificirati kao prepoznatljiv oblik urbane opreme.

(4) Smještaj i postava predmetnih građevina i instalacija u prostoru ne smije ometati i predstavljati opasnost za kretanje vozila i pješaka, ne smije smanjivati preglednost prometnice ili ometati druge korisnike tog prostora,

(5) Predmetne građevine i instalacije smještajem i izgledom moraju biti uklopljene u prostor u kojem su smještene, a u zaštićenim dijelovima naselja i prostorima prirodnih vrijednosti primjenjuju se posebni uvjeti nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(6) Smještaj i izbor tipa jednostavne građevine te vremenski rok korištenja pojedine građevine na području Grada Opatije utvrđuje se Odlukom o privremenom korištenju javnih površina, odnosno posebnom studijom ili odlukom Gradskog poglavarstva.

2.2.7. Interpolacije i rekonstrukcije u građevinskim područjima naselja

#### 2.2.7.1. Interpolacije građevina

##### Članak 51.

(1) Prostorni plan određuje interpolacije građevina stambene, gospodarske (proizvodne-poslovne), ugostiteljsko-turističke i društvene (javne) namjene.

(2) Interpolacija građevina u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja provodi se:

- posredno, planom uređenja užeg područja, za stambene, društvene (javne) ugostiteljsko-turističke, gospodarske (proizvodne, poslovne i poljoprivredne) građevine,

- neposredno temeljem uvjeta ovog Plana na području naselja Vela Učka i Špadići, za sve namjene osim višestambenih građevina,

(3) Prilikom interpolacije građevine mora se postići usklađenost sa lokalnim uvjetima odnosno okolnom izgradnjom na način:

- visina građevine odrediti će se planom uređenja užeg područja sukladno lokalnim uvjetima,

- građevinski pravac mora poštovati građevinske pravce susjednih građevina, odnosno ne smije narušavati postojeći ulični niz građevina,

- u zaštićenim cjelinama iz članaka 124. i 125. i uz zaštićene građevine iz članaka od 126. do 130., odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, primjenjuju se posebni uvjeti nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

#### 2.2.7.2. Rekonstrukcije građevina

##### Članak 52.

(1) Prostorni plan određuje rekonstrukcije građevina unutar građevinskog područja naselja sa provedbom pod istim uvjetima kao za nove građevine, uz iznimke navedene u članku 53. ovih Odredbi.

(2) Za građevine koje se nalaze unutar ZOP-a ili područja za koja je propisana izrada planova užih područja, do donošenja tih planova uvjeti za rekonstrukciju su definirani u članku 159. prijelaznih i završnih odredbi ovog Plana.

(3) Kod rekonstrukcije kojom se povećava broj stanova ili građevinska bruto površina određene namjene potreban broj garažno-parkirnih mjesta treba osigurati prema članku 102. i 103. ovih Odredbi.

##### Članak 53.

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

(2) Ukoliko se građevina nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice od one koja je propisana za novu izgradnju, nadogradnja iste moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice.

(3) Dozvoljena je rekonstrukcija sanitarno-građevinski i konstruktivno neadekvatnih i ugroženih postojećih građevina na način da se iste uklone u cijelosti, te izgrade nove građevine u okvirima dokazivo legalnog gabarita u nadzemnom dijelu, uz zadržavanje postojećeg kapaciteta (broja stanova, hotelskih kreveta i dr.).

(4) Rekonstrukciju građevine iz stavka (3) ovog članka moguće je realizirati u okvirima zatečene lokacije bez obzira na manju površinu građevne čestice, te postignutu veću visinu građevine i višu izgrađenost - iskorištenost građevne

čestice i sa manjim udaljenostima do međa ili regulacijskog pravca u odnosu na Odredbe ovog Plana.

##### Članak 54.

(1) Rekonstrukcija postojeće građevine ili ruševine iz stavka (3) članka 53. u slučaju lokacije unutar Planom utvrđenog koridora prometne i infrastrukturne mreže provodi se prema članku 156. stavak (3) ovih Odredbi.

(2) Zahvati rekonstrukcije građevina opisani u članku 52. i 53. ovih Odredbi, koji se izvode uz građevine ili na područjima zaštićenim kao kulturna dobra odnosno zaštićene prirodne vrijednosti, provode se temeljem posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

#### 2.2.8. GRAĐEVINE INFRASTRUKTURE I GRAĐEVINE KOMUNALNE NAMJENE

##### Članak 55.

(1) Građevine infrastrukture na području Grada Opatije su građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje te sustava energetike. Navedene građevine, osim garaža i luka, mogu se do donošenja plana užeg područja određenog ovim Planom, graditi u izgrađenom dijelu građevinskog područja neposrednim provođenjem prema člancima 90-116 ovih Odredbi.

(2) Prostorni plan određuje mogućnost gradnje dijelova novih sustava javnog putničkog prometa, kao što su:

- trase žičara koje povezuju priobalne dijelove naselja s dijelovima naselja i turističkih sadržaja na višim kotama obronaka Učke,

- pješački tuneli i liftovi.

(3) Građevine komunalne namjene su groblja unutar građevinskog područja naselja. Organizacija i uređenje novih groblja (kao i proširenje postojećih u površini većoj od 20%) utvrđuje se posredno putem plana uređenja užeg obuhvata.

(4) Prostor građevina komunalne namjene - tržnica uređuje se posredno putem plana užeg područja prema uvjetima kao za poslovne građevine.

#### 2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA

##### Članak 56.

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

- površine izvan naselja - građevinsko područje za izdvojene namjene,

- površine i građevine izvan građevinskog područja.

#### 2.3.1. POVRŠINE IZVAN NASELJA - GRAĐEVINSKO PODRUČJE ZA IZDVOJENE NAMJENE

##### Članak 57.

(1) Površine izvan naselja za izdvojene namjene obuhvaćaju:

- gospodarsku namjenu (I2 - proizvodnu, pretežito zanatsku i K1 - poslovnu, pretežito uslužnu),

- ugostiteljsko-turističku namjenu (T1 - hoteli i T2 - turistička naselja)

- društvenu (javnu) namjenu (D1-posjetiteljsko-informacijski centri)

- sportsko-rekreacijsku namjenu

- R6 - kupališta s obalnom šetnicom,

- R7 - sportsko-rekreacijske zone,

(2) Ove površine prikazane su u kartografskom prikazu br. 1A »Korištenje i namjena površina« u mj. 1:25.000.

##### 2.3.1.1. Površine gospodarske namjene

## Članak 58.

(1) Prostorni plan određuje gospodarsku namjenu I2, proizvodna namjena - pretežito zanatska, na sljedećim površinama:

- I<sub>2</sub><sub>1</sub> uz naselje Konjsko 0,78 ha,
- I<sub>2</sub><sub>2</sub> uz naselje Puhari 1,75 ha,
- I<sub>2</sub><sub>3</sub> uz naselje Zagrad 3,77 ha,
- I<sub>2</sub><sub>4</sub> uz naselje Veprinac 2,28 ha.

(2) Uvjeti za izgradnju građevina proizvodne namjene na lokacijama i površinama navedenim u stavku (1) ovog članka utvrđuju se planovima uređenja užih područja.

## Članak 59.

Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju građevina proizvodne namjene u zonama navedenim u članku 58. ovih Odredbi,

- najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi  $h/2$ , ali ne manje od 5,0 m;
- najmanja udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 8 m;
- najmanje 30% građevne čestice uređuje se kao zaštitno zelenilo;
- prometni pristup osigurava se primjenom članka 19. ovih Odredbi;
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi;
- površina građevinske čestice za gradnju proizvodne građevine ne smije biti manja od 1000 m<sup>2</sup>,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 1,6;

- visina građevine je u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom, ali najviše 15 m, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do najviše kote građevine, ne računajući manje tornjeve, dimnjake i slične dijelove građevine koji nisu viši od 20 m,

- u svim građevinama proizvodne namjene može se graditi podrum, koji obuhvaća jednu ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne proizvodne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija te garaža, pri čemu podrumске etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište,

- ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 0,80 m, a preostali dio kao »prozračna« ograda od zelenila, drvetu, metalne rešetke ili mreže,

- arhitektonsko oblikovanje građevina proizvodne namjene provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama uz izvedbu krovne plohe kao ravne, kose ili bačvaste, te moguću postavu krovnih prozora, kupola ili kolektora sunčeve energije.

## Članak 60.

(1) Prostorni plan određuje gospodarsku namjenu K1, poslovna namjena - pretežito uslužna na površini:

- K1 poslovna namjena uz naselje Pabri 1,53 ha

(2) Uvjeti za izgradnju građevina proizvodne namjene K1 na lokaciji i površini navedenoj u stavku (1) ovog članka utvrđuju se Planom uređenja užeg područja.

(3) Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju građevina poslovne namjene iz stavka (1) ovog članka kao smjernice za izradu Plana uređenja užeg područja:

- najmanja udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi  $h/2$ , ali ne manje od 5,0 m;
- najmanja udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 8 m;

- najmanje 30% građevne čestice uređuje se kao pejzažno ili zaštitno zelenilo;

- prometni pristup osigurava se primjenom članka 19. ovih Odredbi;

- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi,

- površina građevinske čestice za gradnju poslovne građevine ne smije biti manja od 600 m<sup>2</sup>,

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4;

- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 1,6;

- visina građevine je u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali najviše 12 m do najviše kote građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,

- u svim građevinama poslovne namjene može se graditi podrum, koji obuhvaća jednu ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne poslovne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija te garaža, pri čemu podrumске etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište,

- ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 0,80 m, a preostali dio kao »prozračna« ograda od zelenila, drvetu, metalne rešetke ili mreže,

- arhitektonsko oblikovanje građevina poslovne namjene provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama uz izvedbu krovne plohe kao ravne, kose ili bačvaste, te moguću postavu krovnih prozora, kupola ili kolektora sunčeve energije.

## 2.3.1.2. Površine ugostiteljsko-turističke namjene

Smještajni kapaciteti - hoteli

## Članak 61.

(1) Prostorni plan određuje ugostiteljsko-turističku namjenu T1 hoteli - zone smještajnih kapaciteta i sadržaja na sljedećim lokacijama i površinama:

T <sub>1</sub> uz naselje Veprinac (Sv. Juraj)	3,19 ha,
T <sub>2</sub> Doli, unutar Parka prirode Učka	2,23 ha,
T <sub>3</sub> Poklon I, unutar Parka prirode Učka	0,81 ha,
T <sub>4</sub> Poklon II, unutar Parka prirode Učka	0,72 ha,
T <sub>5</sub> uz naselje Vedež	1,28 ha,
T <sub>6</sub> uz naselje Katinići	1,95 ha.

(2) Uvjeti za izgradnju novih i rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipologije »hotel« (T<sub>1</sub>-T<sub>6</sub>) na lokaciji i površini navedenoj u stavku (1) ovog članka utvrđuju se planovima uređenja užeg područja.

(3) Osnovni uvjeti koje moraju zadovoljiti građevine iz stavka (1) ovog članka:

- ugostiteljsko-turističke djelatnosti ne smiju imati negativan utjecaj na okoliš,

- prometni pristup osigurava se primjenom članka 19. ovih Odredbi,

- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi,

- pristupi svim javnim dijelovima površina i građevina moraju biti izvedeni u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05).

(4) Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene nije dozvoljena izgradnja stambenog prostora.

(5) Prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

## Članak 62.

Zahvati izgradnje i rekonstrukcije građevina ugostiteljsko-turističke namjene predviđeni su na pojedinoj lokaciji navedenoj u stavku (1) članka 61. sa sljedećim opsegom:

- lokacija T1<sub>1</sub> (Sv. Juraj - Veprinac), T1<sub>5</sub> (Vedež) i T1<sub>6</sub> (Katinići) kao planirani klub hotel kategorije najmanje 3 zvjezdice, sa pratećim sadržajima:
  - tereni za tenis i druge manje rekreativne površine (odbojka, košarka, boćalište),
  - zatvoreni - otvoreni bazen, wellness, fitness i dr.
  - prateći ugostiteljski sadržaji
  - ostali prateći sadržaji (trgovina i dr.)
- lokacija T1<sub>2</sub> »Doli« kao planirani apart-hotel Zatrep uz istočni portal cestovnog tunela (zamjena napuštenog radničkog naselja), u okviru čestice - zone radničkog naselja, kategorije najmanje 3 zvjezdice, sa pratećim sadržajima:
  - otvoreni bazen
  - manje rekreativne površine (košarka-odbojka, boćalište)
  - prateći sadržaji (ugostiteljstvo, trgovina i dr.)
- lokacija T1<sub>3</sub> »Poklon I« kao rekonstrukcija postojećeg hotela »INA« uz mogućnost nužnog proširenja - dogradnje najviše do 10% postojeće tlocrtne površine i moguće dodatno uređenje otvorenih površina kroz izgradnju:
  - otvorenog bazena
  - manjih rekreativnih površina (tenis, boćalište i dr.)
- lokacija T1<sub>4</sub> »Poklon II« kao rekonstrukcija postojećeg hotela »Učka« uz mogućnost nužnog proširenja - dogradnje najviše do 10% postojeće tlocrtne površine i moguće dodatno uređenje otvorenih površina kroz izgradnju:
  - otvorenog bazena
  - manjih rekreativnih površina (košarka-odbojka, boćalište i dr.).

## Članak 63.

Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipologije hotel (T<sub>1</sub>) u zoni i površinama navedenim u stavku (1) članka 61. uz primjenu uvjeta iz članka 62.:

- Zone T1<sub>1</sub>, T1<sub>5</sub> i T1<sub>6</sub>
  - najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m<sup>2</sup>;
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K<sub>ig</sub>) iznosi: 0,3,
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K<sub>is</sub>) iznosi 1,20,
  - udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,0 m,
  - udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi h/2 ali ne manje od 5,0 m,
  - elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz, tj. oni moraju biti tipološki usklađeni s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za područje u kojem se izgrađuju,
  - najmanje 40% građevne čestice mora se ozeleniti visokovrijednim zelenilom,
  - treba osigurati minimalno 85 m<sup>2</sup> površine građevne čestice na jedan krevet,
  - nemaju više od podruma i četiri nadzemne etaže, pri čemu podrum može obuhvatiti jednu ili više podzemnih etaža u funkciji pratećih sadržaja, pomoćnih i tehničkih prostorija te garaže, a može se koristiti i kao dvonamjenski prostor za potrebe skloništa,
  - najveća dopuštena visina građevine je P+2+Pk ili 12,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 14 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,

- opremanje pratećim sadržajima prema članku 62.

• Zona T1<sub>2</sub> »Doli« (Zatrep)

- Veličina građevne čestice određena je površinom postojećeg građevinskog područja radničkih nastambi,
- Izgrađenost građevne čestice treba biti identična postojećoj izgrađenosti zone radničkih nastambi i ne može se povećavati,
- maksimalni kapacitet građevine iznosi 200 ležajeva,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,0 m a od granice građevne čestice 5,0 m,
- maksimalna visina ugostiteljsko-turističke građevine iznosi P+1 ili 7,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 9,0 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,
- maksimalna visina pratećih građevina iznosi jednu etažu ili »P« odnosno 4,0 m do vijenca građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,
- opremanje pratećim sadržajima prema članku 62. ovih Odredbi.

• Zone T1<sub>3</sub> (Poklon I) i T1<sub>4</sub> (Poklon II)

- zadržavaju se postojeće građevne čestice sa zatečenom površinom,
- zadržavaju se zatečene visine građevina,
- dopušta se dogradnja postojećih građevina za 10% zatečene tlocrtne površine,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,0 m a od granice građevne čestice 5,0 m,
- dopuštena je rekonstrukcija i modernizacija postojećih građevina uz dodatak novih ugostiteljsko-turističkih sadržaja,
- opremanje pratećim sadržajima prema članku 62. ovih Odredbi.

Smještajni kapaciteti - turistička naselja

## Članak 64.

(1) Prostorni plan određuje ugostiteljsko-turističku namjenu T2 - turističko naselje, zone smještajnih kapaciteta i sadržaja na sljedećim lokacijama i površinama:

T2 <sub>1</sub> uz naselje Veprinac	1,64 ha,
T2 <sub>2</sub> uz naselje Dobreć	1,22 ha,
T2 <sub>3</sub> uz selo Škofi (Zagrad)	1,11 ha,
T2 <sub>4</sub> uz naselje Zagrad (na cesti za Vedež)	0,93 ha,
T2 <sub>5</sub> uz naselje Travičići	0,94 ha,
T2 <sub>6</sub> uz naselje Šavroni	0,92 ha,
T2 <sub>7</sub> uz naselje Okoli Dujmić	0,97 ha,
T2 <sub>8</sub> uz naselje Menderi	1,59 ha,
T2 <sub>9</sub> uz naselje Dobreć (Krasa)	0,43 ha.

(2) Uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipologije »turističko naselje« (T2<sub>1</sub>-T2<sub>9</sub>) na lokaciji i površini navedenoj u stavku (1) ovog članka utvrđuju se planovima uređenja užeg područja.

(3) Osnovni uvjeti koje moraju zadovoljiti građevine iz stavka (1) ovog članka:

- ugostiteljsko-turističke djelatnosti ne smiju imati negativan utjecaj na okoliš,
- prometni pristup osigurava se primjenom članka 19. ovih Odredbi,
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi,

(4) Na površinama građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene obvezno se planiraju i prateći sadržaji - sportski, rekreacijski, zabavni i uslužni sadržaji te građevine i parkovne površine koje upotpunjuju i obogaćuju osnovne sadržaje.

(5) U okviru ili uz građevine iz stavka (1) ovog članka nije dozvoljena izgradnja stambenog prostora.

(6) Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipologije turističko naselje (T2) u zonama navedenim u stavku (1) ovog članka:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2.000 m<sup>2</sup>;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi: 0,25,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,75,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6 m,
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi h/2, ali ne manje od 5 m,
- elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz, tj. oni moraju biti tipološki usklađeni s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za područje u kojem se izgrađuju,
- nemaju više od podruma i tri nadzemne etaže (Po+P+2), pri čemu podrum može obuhvatiti jednu ili više podzemnih etaža u funkciji pratećih sadržaja, pomoćnih i tehničkih prostorija te garaže, a može se koristiti i kao dvonamjenski prostor za potrebe skloništa,
- najveća dopuštena visina građevine je 9 m do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 11 m do sljemena, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,
- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkovna i zelena površina,
- najmanja kategorija je tri zvjezdice.

#### 2.3.1.3. Posjetiteljsko - informacijski centri

##### Članak 65.

(1) Prostorni plan određuje sljedeću javnu - društvenu namjenu D1, zone posjetiteljsko - informacijskih centara, koja obuhvaća područja:

D1 <sub>1</sub> Lokacija Poklon III, unutar Parka prirode Učka	1,07 ha,
D1 <sub>2</sub> Lokacija Poklon II, unutar Parka prirode Učka	0,51 ha,
D1 <sub>3</sub> Lokacija Doli uz južni portal tunela Učka, unutar Parka prirode Učka	0,87 ha,

(2) Uvjeti za izgradnju građevina za potrebe posjetiteljsko-informacijskih centara na lokaciji i površini navedenoj u stavku (1) ovog članka utvrđuju se planom uređenja užeg obuhvata i posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(3) Na površinama javne - društvene namjene mogu se graditi posjetiteljsko - informacijski centri sa pratećim sadržajima - ugostiteljski, zabavni i uslužni sadržaji te građevine i parkovne površine koje upotpunjuju i obogaćuju osnovne sadržaje.

(4) Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju građevina posjetiteljsko-informacijskih centara u zonama navedenim u stavku (1) ovog članka:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 300 m<sup>2</sup>;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi: 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,3,
- najveća dopuštena bruto tlocrtna površina građevine, iznosi 500 m<sup>2</sup>,
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 4,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,
- najveća dopuštena katnost je P,

- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 5 m,
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi najmanje 3 m,
- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkovna i zelena površina,
- elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz, tj. moraju biti tipološki usklađeni s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za područje u kojem se izgrađuju,
- prometni pristup osigurava se primjenom članka 19. ovih Odredbi,
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi.

#### 2.3.1.4. Površine kupališno-rekreacijske i sportsko-rekreacijske namjene

##### Članak 66.

(1) Prostorni plan određuje kupališno-rekreacijsku namjenu R6 kao uređena kupališta s obalnom šetnicom, koja obuhvaćaju sljedeće zone:

R6 <sub>1</sub> zona športa i rekreacije na moru - »Preluk«	1,02 ha,
R6 <sub>2</sub> kupalište »Črnikovica«	0,08 ha,
R6 <sub>3</sub> kupalište »Lipovica«	1,01 ha,
R6 <sub>4</sub> kupalište »Tomaševac«	1,11 ha,
R6 <sub>5</sub> kupalište »Lido«	0,68 ha,
R6 <sub>6</sub> kupalište »Slatina«	3,32 ha,
R6 <sub>7</sub> kupalište »Vasanska«	0,05 ha,
R6 <sub>8</sub> kupalište »Mali Raj«	0,94 ha,
R6 <sub>9</sub> Kupalište »Ičići«	1,92 ha,
R6 <sub>10</sub> Kupalište »Triestina«	0,99 ha,
R6 <sub>11</sub> Kupalište »Ika«	0,22 ha.

(2) Kupališta obuhvaćaju kopneni dio i pripadajući dio akvatorija širine 150 m, a namijenjena su kupanju, sportovima na vodi i u vodi i sl.

(3) Neposrednom provedbom ovog Plana dozvoljeno je isključivo uređenje, održavanje ili sanacija kupališta (dohranjivanje žala, obnova postojećih betonskih ili kamenih podloga, opločenja i sl.).

(4) Uvjeti za izgradnju pratećih građevina na površinama iz stavka (1) ovog članka utvrđuju se planom uređenja užeg područja.

##### Članak 67.

(1) Prostorni plan određuje sportsko-rekreacijsku namjenu R7, koja obuhvaća sljedeće zone:

R7 <sub>1</sub> sportsko-rekreacijska zona Ika	7,02 ha,
R7 <sub>2</sub> sportsko-rekreacijska zona Dobreć	1,21 ha,
R7 <sub>3</sub> sportsko-rekreacijska zona Dobreć	76,86 ha,
R7 <sub>4</sub> sportsko-rekreacijska zona Šavroni	1,47 ha,
R7 <sub>5</sub> sportsko-rekreacijska zona Veprinac	2,64 ha,
R7 <sub>6</sub> sportsko-rekreacijska zona Zagrad	1,41 ha,
R7 <sub>7</sub> sportsko-rekreacijska zona Pobri	1,58 ha,
R7 <sub>8</sub> sportsko-rekreacijska zona Poklon I	0,46 ha.

(2) Površine sportsko-rekreacijske namjene na području Grada Opatije određene su za uređenje prostora i izgradnju građevina namijenjenih športu i rekreaciji građana i turista.

(3) U zonama i površinama navedenim u stavku (1) ovog članka mogu se graditi građevine sportsko-rekreacijske namjene i uređivati površine za sportska igrališta (sa ili bez gledališta) te staze za rekreaciju uključivo prateće sadržaje (klubovi, sanitarne prostorije, spremišta, ugostiteljstvo), koji se smještavaju unutar sportsko-rekreacijskih građevina, a samo iznimno kao zasebne građevine.

(4) Uvjeti za izgradnju građevina i uređenje površina u zonama sportsko-rekreacijske namjene na lokacijama i površinama navedenim u stavku (1) ovog članka utvrđuju se planom uređenja užeg područja.

(5) Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju i uređenje prostora u zonama sportsko-rekreacijske namjene oznake R7<sub>1</sub>-R7<sub>7</sub> navedenih u stavku (1) ovog članka kao smjernice za izradu plana uređenja užeg područja:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice je 5.000 m<sup>2</sup>,

- najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice (uključivo uređenje sportsko-rekreacijskih površina)  $K_{ig} = 0,50$ ,

- najveća dopuštena iskorištenost građevne čestice (uključivo uređenje sportsko-rekreacijskih površina)  $K_{is} = 0,50$ ,

- moraju biti opremljene odgovarajućim sadržajima,

- najveća dopuštena građevinska bruto površina za prateće sadržaje iz stavka (3) ovog članka, ako se izvode kao zasebne građevine, iznosi 150 m<sup>2</sup>,

- najveća visina sportsko-rekreacijskih građevina iznosi 20,0 m, do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 25,0 m do sljemena krova, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,

- građevine za sport i rekreaciju mogu imati podrum u funkciji sportsko-rekreativnih, društvenih, poslovnih ili pomoćnih pratećih sadržaja, a može se koristiti i kao garaža,

- udaljenost građevine ili uređene površine za sport i rekreaciju od regulacijskog pravca i granice građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m,

- riješen pristup u skladu sa člancima 18. i 19. ovih Odredbi,

- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkovna i zelena površina,

- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi.

- Prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(6) Utvrđuju se granične vrijednosti za uređenje površine sportsko-rekreacijske namjene R7<sub>8</sub> na području Parka prirode Učka (Poklon I - postojeće površine uz hotel INA) temeljem sljedećih uvjeta:

zadržavaju se postojeće sportsko-rekreacijske površine uz mogućnost proširenja za dodatnih 2000 m<sup>2</sup>,

na proširenim površinama za sport i rekreaciju nije dozvoljena izgradnja građevina već samo uređenje:

- sportsko rekreacijskih površina (tenis, košarka, odbojka),

- pješačkih komunikacijskih površina,

- površina za boravak posjetitelja opremljenih drvenim stolovima i klupama,

- parkovnih i zelenih površina.

- uređenje predmetnog lokaliteta provodi se temeljem posebnih uvjeta nadležne službe zaštite prirode.

(7) U zoni R7<sub>3</sub> (sportsko-rekreacijska zona Dobroč) moguće je smještaj golf igrališta, odnosno drugih sportsko-rekreacijskih građevina i površina (igrališta, bazeni i dr.) prema uvjetima iz stavka (5) ovog članka.

(8) Unutar zone R7<sub>3</sub> moguća je izgradnja ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel (T<sub>1</sub>) i turističko naselje (T<sub>2</sub>), kapaciteta do 500 kreveta prema uvjetima iz članka 63. i 64. stavak (6) ovih Odredbi.

## 2.3.2. POVRŠINE I GRAĐEVINE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

### 2.3.2.1. Zatečene građevine izvan građevinskog područja

#### Članak 68.

(1) Ovim planom nisu posebno grafički označene katastarske čestice koje se nalaze izvan građevinskog područja na kojima su već izgrađene građevine temeljem građevinske dozvole, posebnog rješenja ili prije 15. veljače 1968. godine, odnosno za koje je izdana pravovaljana građevna dozvola, pa se iste tretiraju kao izgrađene građevne čestice s postojecom izgradnjom izvan građevinskog područja. Na navedene građevne čestice i građevine u njihovom daljnjem korištenju primjenjuju se svi uvjeti ovog Plana i drugi važeći propisi.

(2) Za postojeće pojedinačne građevine iz stavka (1) ovog članka smještene na lokacijama izvan ZOP-a koje ovim Planom nisu predviđene za izgradnju građevina ili uređenje površina druge namjene, dozvoljavaju se zahvati na građevinama neposrednom primjenom ovog Plana prema uvjetima kao za nove građevine.

(3) Unutar područja Parka prirode Učka postojeće građevine (pastirski stanovi) locirane izvan građevinskog područja mogu se rekonstruirati i prenamijeniti u »agroturistička« domaćinstva uz mogućnost povećanja tlocrtne površine za 25% i zadržavanje visine, uz uvjet da nisu smještene na trasama planirane prometne i komunalne infrastrukture, imaju osiguran kolni pristup širine najmanje 3,0 m sa površinom građevne čestice od minimalno 600 m<sup>2</sup>.

(4) Nije dopuštena prenamjena postojećih gospodarskih i drugih građevina izvan građevinskih područja u građevine stambene namjene, osim na području izvan ZOP-a za namjenu seoskog turizma, uz uvjet da imaju osiguran kolni pristup širine najmanje 3,0 m sa površinom građevne čestice od minimalno 600 m<sup>2</sup>, uz ostale uvjete gradnje prema članku 125. ovih Odredbi.

(5) Ukoliko se građevine iz stavka (1) ovog članka nalaze unutar trasa planiranih koridora prometne i komunalne infrastrukture nisu mogući zahvati utvrđeni u stavcima (2), (3) i (4) ovog članka već samo rekonstrukcije prema članku 159. stavak (3).

### 2.3.2.2. Izgradnja izvan građevinskog područja

#### Članak 69.

(1) Izvan građevinskog područja neposrednim provođenjem ovog Plana mogu se graditi građevine, kao što su:

- građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne i sl.),

- stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma, a svi u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti,

- planinarski domovi, skloništa i vidikovci,

- građevine za potrebe obrane.

(2) Radi očuvanja prirodnih vrijednosti izvan građevinskog područja nije dozvoljena izgradnja građevina zdravstvene i sportsko-rekreacijske namjene.

#### Članak 70.

(1) Kriteriji kojima se izvan građevinskog područja određuje vrsta, veličina i namjena građevine i zahvata u prostoru jesu:

- građevina mora biti u funkciji korištenja prostora,
- građevina ne smije imati negativan utjecaj na okoliš,
- građevinu treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva,

- građevina mora imati kolni pristup širine najmanje 3,0 m (sa proširenjima za mimoilaženje vozila na svakih 100 m), te osiguranu vodoopskrbu (putem priključka na sustav vodoopskrbe ili cisternu), odvodnju (putem javne mreže ili individualnog uređaja) i energetski sustav (putem javne mreže ili plinski spremnik, električni agregat i sl.).

(2) Građevine opisane u stavku (1) članka 69., koje se mogu graditi izvan građevinskog područja, smještavaju se prvenstveno na površinama nižeg boniteta označenim na kartografskom prikazu br. 1A »Korištenje i namjena površina« (mj. 1:25.000) kao P<sub>3</sub> (ostala obradiva tla), Š<sub>1</sub> (gospodarske šume) i PŠ<sub>1</sub> (ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište), odnosno prema uvjetima iz članka 9., 10 i 11. ovih Odredbi.

(3) Izgradnja se provodi na način da građevine ne mogu formirati naselja, ulice ili grupe građevnih čestica, te da se ne koristi prostor uz prometnice.

### 2.3.2.3. Građevine infrastrukture

#### Članak 71.

(1) Građevine infrastrukture su građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje i sustava energetike, smještene u infrastrukturne koridore.

(2) Unutar koridora planirane »Liburnijske obilaznice« Prostorni plan određuje područje u funkciji pratećeg uslužnog objekta (PUO) uz tu brzu cestu, unutar kojeg se utvrđuju slijedeće namjenske zone:

a) Zona benzinske crpke s parkiralištem i pratećim sadržajima (trgovina, servis, ugostiteljstvo i sl.), oznake (IS-K)

b) Zona ugostiteljsko-turističke građevine (motel) s parkiralištem i vidikovcem, oznake (IS-T)

c) Zona žičare sa stanicom i parkiralištem, oznake (IS-Ž).

(3) Namjenske zone iz stavka (2) ovog članka sa predviđenim građevinama nisu uvjetovane kao funkcionalna cjelina te se mogu realizirati pojedinačno i odvojeno.

(4) Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i infrastrukturnih sustava određeni su u poglavlju 5. ovih Odredbi. Prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(5) Područje pratećeg uslužnog objekta (PUO) sa pripadajućim namjenskim zonama (IS-K, IS-T i IS-Ž) prikazano je na kartografskom prikazu br. 1B »Promet, pošta i telekomunikacije« u mj. 1:25000, te na kartografskom prikazu br. 4A - Građevinska područja, u mj.1:5000.

### 2.3.2.4. Uređenje rekreacije u zelenilu

#### Članak 72.

Prostornim planom određena je zona rekreacije u zelenilu sa oznakom R8, smještena unutar ZOP-a na sljedećoj lokaciji:

R8<sub>1</sub> rekreacijska zona Preluk 18,37 ha.

#### Članak 73.

(1) Površina iz članka 72. namijenjena rekreaciji u zoni zelenila na području Grada Opatije određena je za uređenje prostora parkovnog tipa (šetnice, trim staza i sl.) namijenje-

nog rekreaciji građana i turista bez izgradnje građevina i uređenja rekreacijskih površina.

(2) U zoni iz prethodnog stavka mogu se samo urediti pješačke staze za šetnju i trim staze koje poštuju postojeću konfiguraciju terena i zatečenu vegetaciju.

(3) Uvjeti uređenja područja navedenog u stavku (1) članka 72. utvrdit će se planom uređenja užeg područja.

### 2.3.2.5. Stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma

#### Članak 74.

(1) Stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma, a svi u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva, obuhvaćaju:

- stambene i pomoćne građevine u sklopu poljoprivrednog gospodarstva,

- stambene građevine sa sadržajima seoskog turizma u sklopu poljoprivrednog gospodarstva,

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

- staklenici, plastenici i sl. građevine.

(2) Unutar ZOP-a, a izvan građevinskog područja, ne dozvoljava se gradnja stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma.

(3) Unutar obuhvata Parka prirode Učka, izvan građevinskog područja, mogu se samo postojeće građevine prenamijeniti u »agro-turistička« domaćinstva, prema uvjetima iz članka 68. stavak (3) ovih Odredbi.

(4) Prometni pristup osigurava se primjenom članka 70. ovih Odredbi.

(5) Parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi.

(6) Veličina poljoprivrednog posjeda ili čestice unutar koje se grade građevine iz stavka (1) ovog članka treba imati minimalnu površinu od 1,5 ha, a predmetne građevine mogu se graditi samo za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva.

#### Članak 75.

Utvrđuju se granične vrijednosti za građevine iz članka 74. stavak (1), alineja 1. i 2. ovih Odredbi koje se mogu graditi (osim na području Parka prirode Učka) neposrednom provedbom ovog Plana:

- međusobna udaljenost do najbliže susjedne građevine iznosi 300 m,

- udaljenost građevine od regulacijskog pravca i granica građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m,

- najveća dozvoljena površina za stambene građevine sa sadržajima seoskog turizma, uključivo prateće pomoćne građevine iznosi najviše 500 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine.

- sadržaji stanovanja i seoskog turizma mogu zauzeti najviše do 250 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine, kapaciteta do 10 kreveta sa pratećim sadržajima (ugostiteljski prostori, dnevni boravak i sl.),

- visina stambenih građevina i građevina seoskog turizma ograničava se sa podrumom i dvije nadzemne etaže (P+1) ili 7,0 m do gornje kote vijenca odnosno 9,0 m do sljemena krova, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,

- pomoćne i gospodarske građevine grade se sa najvećom dopuštenom visinom 6,0 m do sljemena krova, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,

- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz 102. i 103. ovih Odredbi,

- na prostoru uz stambenu građevinu sa sadržajima seoskog turizma treba osigurati uređene zelene površine minimalne veličine 10% površine građevne čestice, dok se na preostalom dijelu mogu realizirati i različite rekreacijske površine (bazen, igrališta tenisa, košarke i odbojke, bočalište i dr.) pri čemu ove površine mogu zauzeti najviše 10% površine građevne čestice,

- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

#### Članak 76.

(1) Utvrđuju se granične vrijednosti za građevine iz članka 74. stavak (1), alineja 3. ovih Odredbi koje se mogu graditi izvan građevinskih područja neposrednom provedbom ovog Plana:

- najmanja međusobna udaljenost do najbliže susjedne građevine iznosi 300 m,

- najmanja dopuštena površina čestice iznosi 1,5 ha,

- unutar građevne čestice može se izgraditi više građevina predmetne namjene koje zajedno čine prostornu i funkcionalnu cjelinu,

- prometni pristup osigurava se primjenom članka 70. stavak (1) ovih Odredbi,

- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 100 m kod državne ceste, 50 m kod županijske, 30 m kod lokalne te 10,0 m kod nerazvrstane ceste,

- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi 5,0 m,

- najveća dopuštena visina građevine od kote uređenog terena do sljemena krova iznosi 6,0 m,

- najveća dopuštena tlocrtna površina svih građevina na građevnoj čestici iznosi 1500 m<sup>2</sup>,

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,1,

- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,1.

- Prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(2) Udaljenosti građevina iz stavka (1) ovog članka od građevinskog područja naselja i izdvojene namjene izvan naselja ne mogu biti manje od onih iskazanih u sljedećoj tablici:

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

#### Članak 77.

(1) Utvrđuju se granične vrijednosti za građevine iz članka 74. stavak (1), alineja 4. ovih Odredbi koje se mogu graditi izvan građevinskih područja neposrednom provedbom ovog Plana:

- međusobna udaljenost do najbliže susjedne građevine iznosi 300 m,

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 1,5 ha,

- najmanja dopuštena udaljenost od granica čestice iznosi 3,0 m i 5,0 m od regulacijskog pravca javne prometne površine,

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) je 0,2,

- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,2,

- najveća dopuštena visina građevine od kote uređenog terena do sljemena krova iznosi 6,0 m,

- najveća dopuštena tlocrtna površina svih građevina bez obzira na veličinu građevne čestice iznosi 3000 m<sup>2</sup>,

- na građevnoj čestici može se izgraditi više predmetnih građevina koje čine funkcionalnu i proizvodnu cjelinu,

- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(2) Prometni pristup osigurava se primjenom članka 70. stavak (1) ovih Odredbi.

#### 2.3.2.6. Planinarski domovi, skloništa i vidikovci

##### Članak 78.

(1) Unutar granica Parka prirode Učka mogu se izvan građevinskog područja graditi novi i rekonstruirati postojeći planinarski domovi, skloništa za sklanjanje i boravak planinara, lovački domovi, ostale građevine u funkciji lova, vidikovci, lugarnice i slične građevine.

(2) Građevine iz stavka (1) ovog članka imaju javnu namjenu i ne mogu se prenamijeniti u druge namjene.

(3) Utvrđuju se granične vrijednosti za građevine iz stavka (1) iz ovog članka:

- najmanja površina čestice iznosi 100 m<sup>2</sup> za građevine lova, lugarnice i slične građevine, odnosno 500 m<sup>2</sup> za planinarske domove,

- prometni pristup osigurava se primjenom članka 70. stavak (1) ovih Odredbi,

- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m,

- najmanja udaljenost od granice čestice iznosi 4,0 m,

- najveća dopuštena visina građevine iznosi 2 nadzemne etaže, odnosno najviše 11,0 m od kote uređenog terena do sljemena krova,

- najveća dopuštena tlocrtna površina 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,

- rekonstrukcija postojećih građevina provodi se bez obzira na veličinu građevne čestice u skladu sa ostalim uvjetima iz ovog stavka,

- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(4) Izgradnja građevina iz stavka (1) ovog članka se neposrednom provedbom ovog Plana i posebnih uvjeta nadležne službe zaštite prirode.

#### 2.3.2.7. Građevine za potrebe obrane

##### Članak 79.

(1) Prostornim planom uređenja Grada Opatije utvrđen je i lokalitet od interesa za obranu, kao zona posebne namjene, a isti obuhvaća radarski položaj »Učka«.

(2) Predmetni lokalitet obuhvaćen je posebnim režimom korištenja prostora, u skladu sa Pravilnikom o zaštitnim i sigurnosnim zonama vojnih objekata (NN 175/2003).

(3) U skladu sa uvjetima iz Pravilnika navedenog u stavku (2) ovog članka uz predmetni lokalitet radarskog položaja »Učka« primjenjuje se režim zone zabranjene gradnje (potpuna zabrana bilo kakve izgradnje) na prostoru 700 m računajući od osi radara.

(4) Rekonstrukcija predmetne građevine provodi se prema posebnim zakonima uz ishođenje posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(5) Predmetno područje posebne namjene sa prostorom posebnog režima - zabrane gradnje prikazano je na kartografskom prikazu br. 3B »Područja posebnih ograničenja u korištenju« u mj. 1:25000.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### 3.1. ŠUMARSTVO

##### Članak 80.

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

(2) Gospodarenje šumama i šumskim zemljištem na području Grada Opatije 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 I RIBARSTVO

##### Članak 81.

(1) Razvoj poljoprivrede i ribarstva kao gospodarskih djelatnosti na prostoru Grada Opatije temelji se na obiteljskom gospodarstvu. Osnovne djelatnosti su, prvenstveno stočarstvo, te pčelarstvo, povrčarstvo, 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 podrazumijeva proizvodnju 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) Prostornim planom osigurani su prostorni i drugi uvjeti za smještaj poljoprivrednih gospodarskih građevina u građevinskom području naselja. Uvjeti građenja za navedene građevine određeni su članku 48. i 49. ovih Odredbi.

(4) Prostornim planom osigurani su prostorni i drugi uvjeti za smještaj gospodarskih građevina u funkciji poljoprivredne djelatnosti izvan građevinskog područja. Uvjeti građenja za navedene građevine određeni su člancima 75.-78. ovih Odredbi.

(5) U moru, unutar granica obuhvata ovog Prostornog plana, nije predviđen prostor za uzgoj ribe, a ribolovno područje određuje se na udaljenosti većoj od 300 m od obalne linije, pri čemu se u ribolovnoj aktivnosti trebaju koristiti alati utvrđeni važećom zakonskom regulativom koja regulira sektor pomorskog ribarstva.

### 3.3. UGOSTITELJSTVO I TURIZAM

##### Članak 82.

(1) Obalno područje Grada Opatije predstavlja najaktivniji dio prostora na kojem prevladavaju ugostiteljsko-turističke djelatnosti s dopunjujućim djelatnostima.

(2) Namjena predviđena za ugostiteljstvo i turizam planirana je u građevinskim područjima naselja i na površinama izdvojene namjene izvan naselja.

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

a) povećanje kvaliteta i proširenje strukture ponude smještajnih kapaciteta u korist više kategorije ponude,

b) obogaćivanje turističke ponude kroz infrastrukturno opremanje i bogatiju izvanpansionsku potrošnju, a time i produljivanje turističke sezone.

(4) Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko turističke namjene unutar građevinskog područja naselja određeni su člancima 39. - 42. ovih Odredbi.

(5) Uvjeti smještaja građevina i sadržaja ugostiteljsko turističke namjene na površinama izvan naselja za izdvojene namjene određeni su člancima 61. - 64. ovih Odredbi.

(6) Uvjeti smještaja planinarskih domova, skloništa i sl., određeni su člankom 79. ovih Odredbi.

### 3.4. PROIZVODNE I POSLOVNE DJELATNOSTI

##### Članak 83.

(1) Proizvodne i poslovne djelatnosti mogu se smještavati unutar građevinskog područja naselja ili u zonama izdvojene namjene izvan naselja.

(2) Proizvodna namjena predviđena ovim Planom obuhvaća pretežito zanatske djelatnosti ( $I_2$ ).

(3) Poslovna namjena predviđena ovim Planom obuhvaća pretežito uslužne djelatnosti ( $K_1$ ).

(4) Uvjeti smještaja za građevine proizvodnih djelatnosti unutar građevinskog područja naselja propisani su člancima 44.-45. a u zonama izdvojene namjene u članku 58. i 59. ovih Odredbi.

(5) Uvjeti smještaja za građevine poslovne namjene unutar građevinskog područja naselja propisani su člancima 46. i 47. a u zonama izdvojene namjene člankom 60. ovih Odredbi.

### 4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

##### Članak 84.

(1) Ovim Prostornim planom se unutar građevinskog područja naselja osiguravaju uvjeti smještaja i razvitka društvenih djelatnosti koje obuhvaćaju: predškolske i školske ustanove, zdravstvene i socijalne ustanove, građevine kulture i sporta, vjerske građevine te ostale građevine od javnog interesa, uz prostornu distribuciju istih po naseljima na način:

Raspodjela i opremljenost naselja javnim i osnovnim opskrbnim sadržajima		Opatija	Poljane	Pobri	Oprč	Veprinac	Ičići	Ika	Dobreč	V. Učka	M. Učka
Uprava i sudstvo (D)	Ispostava županijske uprave	D									
	Gradska uprava i samouprava	D									
	Općinski i prekršajni sud	D									
	Općinsko državno odvjetništvo	D									
	Policijska postaja	D									
	Vatrogasna postaja	D									
	Lučka uprava	D									
Lučka kapetanija	D										
Školstvo i obrazovanje	Jaslice i dječji vrtić	2DV	DV			DV	2DV				
	Područna škola		PŠ			PŠ	PŠ		PŠ		
	Osnovna škola	OŠ									
	Srednja škola	4SŠ									
	Glazbena, jezična i dr. škole	2GŠ						GŠ			
Fakultet							F				
Kultura i informacije	Kongresni centar	KC									
	Kino	K									
	Otvoreno učilište	OU									
	Muzej i galerija	2MG				MG					
	Knjižnica i čitaonica	KČ	KČ			KČ					
	Radio postaja	1									
Društveni dom	DD	DD	DD	DD	DD	DD	DD	DD	DD		
Zdravstvo i socijalna skrb	Prim.zaštita - dom zdravlja	DZ									
	Prim.zaštita - ambulanta	3A	A			A					
	Specijalna bolnica	H									
	Hitna pomoć	PP									
	Dom za starije	DS		DS							
Financijske i sl. institucije	Banka	B					B				
	FINA ispostava	FI									
	Pošta (HP) i ispostava (IP)	HP	IP			IP	IP	IP	IP	IP	
	OZ ispostava	OZ					OZ				
Vjerske ustan.	Pastoralni centar	PC									
	Vjerska građevina	4VG	VG			VG	VG		VG		
Šport i rekreacija	Športska dvorana	ŠD					ŠD				
	Zatvoreni bazen	ZB					ZB				
	Športski centar	2ŠC					ŠC				
	Polivalentno igralište	PI	PI	PI	PI	PI	PI	PI	PI	PI	
	Uredeno kupalište	8R6					R6	R6			

(2) Vrsta i broj građevina društvenih djelatnosti iz stavka (1) ovoga članka određuju se unutar građevinskog područja naselja mrežom građevina za svaku djelatnost na osnovi posebnih zakona i standarda, a njihov prostorni razmještaj i potrebnu površinu utvrdit će planovi uređenja užeg područja.

(3) Uvjeti smještaja građevina iz stavka (1) ovog članka unutar građevinskog područja naselja utvrđuju se člankom 34.-38. ovih Odredbi.

(4) Ovim prostornim Planom se u izdvojenom građevinskom području (izvan naselja) na području Parka prirode Učka osiguravaju uvjeti smještaja i razvitka sustava društvenih djelatnosti koje obuhvaćaju: posjetiteljsko-informacijske centre.

(5) Uvjeti smještaja građevina iz stavka (4) ovog članka unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja utvrđuju se člankom 65. ovih Odredbi.

#### 4.1. KULTURA

##### Članak 85.

(1) Postojeće građevine u funkciji sadržaja kulture proširivat će se i adaptirati u skladu s prostornim mogućnostima.

(2) Nove građevine sa sadržajima kulture smještavaju se prvenstveno u atraktivnim središnjim dijelovima naselja koristeći neizgrađene prostore ili lokacije uklonjenih neadekvatnih građevina, uz ostvarenje prostornog standarda prema posebnim propisima i uz uvjet više razine uređenja urbanog prostora (pješački trgovi, parkovne zelene površine i dr.).

(3) Najveću koncentraciju sadržaja kulture treba ostvariti u središnjem naselju Opatija, pa se postojeća ponuda proširuje novim višenamjenskom građevinom kongresnog centra (palača kulture), pučkog učilišta, gradskog kazališta - kina (multimedijalnog centra), uređenjem i opremanjem ljetne pozornice, te drugim manjim sadržajima interpoliranim u druge namjene (muzeji, likovne galerije i dr.).

(4) Uvjeti smještaja građevina kulture unutar građevinskog područja naselja utvrđuju se člankom 34-37 ovih Odredbi.

#### 4.2. PREDŠKOLSKO I ŠKOLSKO OBRAZOVANJE

##### Članak 86.

(1) Postojeće građevine predškolskog i školskog obrazovanja proširivati će se i adaptirati u skladu s prostornim mogućnostima.

(2) Nove predškolske ustanove, dječje jaslice i vrtići, te škole i visokoškolske ustanove smjestit će se na način da se ostvare najprimjerenija gravitacijska područja za svaku građevinu, uz ostvarenje prostornog standarda prema posebnim propisima.

(3) 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 od 76%,
- za osnovne škole 10,5%
- za srednje škole prema programu koji obuhvaća i učenike van prostora Grada Opatije.

(4) Uvjeti smještaja građevina predškolskog i školskog obrazovanja unutar građevinskog područja naselja utvrđuju se člankom 34.-37. ovih Odredbi.

#### 4.3. ZDRAVSTVENA ZAŠTITA I SOCIJALNA SKRB

##### Članak 87.

(1) Postojeće građevine u djelatnosti zdravstva i socijalne skrbi proširivati će se i adaptirati u skladu s prostornim mogućnostima.

(2) Građevine zdravstvene i socijalne djelatnosti (hotel za starije osobe, dom za starije osobe, rehabilitacijski centar, centar za dijagnostiku i dr.) graditi će se unutar građevinskog područja naselja uvažavajući raspored stanovništva, pristupačnost lokacija i raspored već izgrađenih takvih sadržaja.

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

(4) Uvjeti smještaja građevina zdravstvene zaštite i socijalne skrbi iz stavka (2) ovog članka unutar građevinskog područja naselja utvrđuju se člankom 34.-37. ovih Odredbi.

#### 4.4. SPORT I REKREACIJA

##### Članak 88.

(1) Građevine i površine za sportsko-rekreacijsku namjenu čine sastavni dio građevinskog područja naselja, a mogu se graditi i kao zone izdvojene namjene izvan naselja, uključivo i izvan građevinskog područja.

(2) Postojeće građevine i površine za sportsko-rekreacijsku namjenu proširivati će se i adaptirati u skladu s prostornim mogućnostima.

(3) Nove građevine i površine za sportsko-rekreacijsku namjenu smjestit će se na način da se ostvare najprimjerenija gravitacijska područja za svaku građevinu, uz ostvarenje prostornog standarda prema posebnim zakonima.

(4) Uvjeti smještaja građevina i površina iz stavka (1) ovog članka unutar građevinskog područja naselja utvrđuju se u člancima 34. - 37. ovih Odredbi.

(5) Uvjeti smještaja građevina i površina iz stavka (1) ovog članka u zonama izdvojene namjene se utvrđuju člankom 66.-67. ovih Odredbi.

(6) Uvjeti smještaja građevina i površina iz stavka (1) ovog članka na području Parka prirode Učka utvrđuju se člankom 67. ovih Odredbi.

(7) Uvjeti smještaja građevina i površina iz stavka (1) ovog članka izvan građevinskog područja utvrđuju se člancima 72. i 73. ovih Odredbi.

#### 4.5. VJERSKE GRAĐEVINE

##### Članak 89.

Vjerske građevine (crkve, kapele, samostani, vjerske škole i sl.) u pravilu se grade u građevinskim područjima naselja, na odgovarajućim lokacijama potrebne površine i pod uvjetima za građevine društvene namjene iz članka 34.-37. ovih Odredbi.

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

##### Članak 90.

(1) Površine infrastrukturnih sustava određuju se:

- pravcima infrastrukturnih koridora, smještenih uzduž infrastrukturnih instalacija i ostalih linearnih trasa, a određuju se obostrano od osi trase širinom zaštitnog pojasa u metrima,

- površinama predviđenim za infrastrukturne građevine, namijenjene smještaju uređaja, građevina, instalacija i sl.

(2) Površine infrastrukturnih sustava, ovisno o vrsti, razgraničavaju se na:

1. površine za građevine prometa:
  - a) kopneni promet (ceste),
  - b) pomorski promet (luke),
    - morske luke za javni promet: luka Opatija, Volosko, Ičići i Ika,
    - luke nautičkog turizma: marina Opatija (hotel »Admiral«) i marina »Ičići«,
    - priobalni promet morem;
  - c) zračne luke (ostale zračne luke - helidrom),
  - d) žičara za Učku i Veprinac - trase u istraživanju.

2. površine za građevine vodovoda i odvodnje, vodozahvat i prijenos vode, te odvodnju oborinskih i otpadnih voda,
3. površine za građevine telekomunikacije i pošte,
4. površine za energetske građevine za transformaciju i prijenos energenata (električna energija, plin).

## Članak 91.

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

Sustav	Podsustav		Građevina	Koridor građevine	
	vrsta	kategorija		vrsta	postojeći (m)
Prometni sustav	ceste	autocesta	brza cesta	-	85
		državna	ostale	70	100
		županijska	županijska	40	70
		lokalna	lokalna	9-12	20
		ostale	nerazvrstane	7	20
	žičare	lokalna	lokalna	-	50
	željeznica	državna	velikih učinkovitosti	-	400
Telekomunikacije	kablovska kanalizacija	županijski	međunarodni	1,5	1-3
		lokalni		1,2	1-2
Vodopskrba i odvodnja	vodovodi	županijski	ostali	6	10
		lokalni		4	4
	kolektori	županijski		6	6
		lokalni		4	4
Energetika	dalekovod	županijski	110 kV	19	50
		lokalni	35 kV	-	40
	plinovod	državni	međunarodni	40	100
		županijski	magistralni	-	60

(2) Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja širina postojećih koridora državne, županijske i lokalne ceste navedenih u tablici se smanjuje i iznosi najmanje 9,0 m (1,50+6,0+1,50), a za nerazvrstane ceste najmanje 7,0 m (1,50+5,50) odnosno sukladno posebnim uvjetima nadležnih upravnih tijela te pravnih osoba s javnim ovlastima.

## Članak 92.

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

- a) prometni sustav (kopneni, pomorski i zračni),
- b) sustav telekomunikacija i pošte,
- c) vodnogospodarski sustav,
- d) energetske sustav.

(2) Trase infrastrukturnih sustava prikazane su načelno. Ukoliko se prilikom daljnjih faza izrade dokumentacije postignu tehnički i ekonomski povoljnija i prihvatljivija rješenja, ista će se primijeniti u daljnjim realizaciji, bez obzira na

utvrđeni položaj trasa i profile cjevovoda definirane ovim Planom.

(3) Razvrstaj građevina infrastrukture od državnog, županijskog i značaja za Grad prikazan je u člancima 13., 14 i 15. ovog Prostornog plana.

(4) Koridori i površine infrastrukturnih sustava prikazani su na kartografskim prikazima br. 3B »Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju« u mj. 1:25.000 i br. 4A »Građevinska područja«, u mj. 1:5.000.

## 5.1. PROMETNI SUSTAV

## 5.1.1. KOPNENI PROMET

## 5.1.1.1. Cestovna infrastruktura

## Članak 93.

(1) Ovim Prostornim planom određena je osnovna mreža prometnica i prikazana na kartografskim prikazima Prostornog plana br. 1B »Promet, pošta i telekomunikacije« (u mj. 1:25.000) i br. 4A »Građevinska područja naselja« (mj. 1:5000) koju na području Grada Opatije sačinjavaju:

- državne ceste,
- županijske ceste,
- lokalne ceste,
- ostale - nerazvrstane ceste

(2) Za gradnju prometnica iz stavka (1) ovog članka čuvaju se planski koridori širina određenih u tablici članka 91. ovih Odredbi.

## Državne ceste

## Članak 94.

(1) Planirane autoceste (brze ceste) i ostale državne ceste na području Grada Opatije su:

- čvor Matulji - tunel Učka (s vezama na luku Rašica - Bršica, Pazin i Buzet),
- Pula - M. Draga (postojeća dionica) i Opatija - čvor Matulji (planirana dionica).

(2) Planom se postojeća državna cesta od Matulja prema tunelu Učka definira kao dio buduće autoceste sa planiranim koridorom 85 m (35+50), a za potrebe njenog proširenja.

(3) Prostornim planom utvrđen je koridor širine 100 m za planiranu dionicu državne ceste tzv. »Liburnijske obilaznice« - čvor Lovran - čvor Frančiči. Brza cesta je planirana sa četiri prometna traka (dvije prometne trake 2 x 3,5 m u jednom smjeru) na potezu od čvora Frančiči do čvora Opatija jug i dva prometna traka (jedna prometna traka 3,5 m u jednom smjeru) na potezu od čvora Opatija Jug do čvora Lovran na područja Grada Opatije.

(4) Povezivanje na sustav postojećih prometnica ostvarit će se za područje Grada Opatije preko čvorova Lovran, Poljane (Ičići), Opatija jug, Benčinići i Frančiči.

(5) Prijelazima u dvije razine potrebno je riješiti sve prijelaze »Liburnijske obilaznice« s postojećom prometnom mrežom, a posebno štiteći prijelaze povijesnih pješačkih puteva uz posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(6) PUO uz Liburnijsku obilaznicu rješava se na način da osigura smještaj postaje žičare i najmanje 50 dodatnih parkirališnih mjesta uz tu postaju.

(7) Na mjestu prijelaza žičare iznad »Liburnijske obilaznice« predvidjeti će se postavljanje zaštitne konstrukcije iznad ceste.

(8) U područjima doticanja »Liburnijske obilaznice« s vodnim građevinama (vodospreme i sl.) rješenjem odvodnje te ceste riješiti će se zaštita voda u skladu s vodopravnim uvjetima.

## Županijske ceste

## Članak 95.

(1) Ceste od županijskog značaja i planirane županijske ceste na području Grada Opatije su:

- Orehovica - Pašac - Grohovo - Drenova - Viškovo - Kastav - Matulji - Veprinac - Vela Učka,
- Ičići - nova državna cesta - čvor Veprinac - Veprinac (raskrižje),

a Planom se predviđaju kao nove ceste od županijskog značaja sljedeći planirani pravci:

- čvor Benčinići - (Varljenska ulica),
- čvor Opatija jug - Ulica A. Mihića,
- Veprinac - Lanišće (cesta u funkciji park šume Učka),

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

(2) Za postojeće županijske ceste, odnosno njihove pojedine dijelove, provest će se sljedeće rekonstrukcije:

- raskrižja u razini proširiti s dodatnim tracima za prestrojavanje vozila,
- izvesti ugibališta za autobus na stajalištima i uz njih nadstrešnice za putnike.
- reguliranje odvodnje,
- ugradnja odbojnika,
- mjestimične rekonstrukcije, proširenja i unaprjeđenja postojećih te dogradnja novih pločnika,
- potrebno je urediti sva križanja i poboljšati prometnu horizontalnu i vertikalnu signalizaciju.

## Lokalne ceste

## Članak 96.

Prostornim planom se predlaže da se sljedeće planirane ceste svrstaju u kategoriju lokalnih nakon njihove izgradnje:

- Konjsko - Ladeti,
- Dobreć - portal tunela Učka,
- čvor Opatija jug - ulica A. Dminaka.

## Ostale - nerazvrstane ceste

## Članak 96a.

Mrežu planiranih prometnica na razini ostalih nerazvrstanih cesta činiti će:

- spoj ulice A. Dminaka - Liburnijska ulica (kod restorana »Venezia«),
  - spoj na cestu (Orehovica - Pašac - Grohovo - Drenova - Viškovo - Kastav - Matulji - Veprinac - Vela Učka) - Tisva (općina Lovran)
- i ostale nerazvrstane ceste definirane unutar urbanističkih planova uređenja.

## Osnovni kriteriji za planirane ceste

## Članak 97.

Planerski parametri koji se moraju uzeti u obzir prilikom projektiranja novih prometnica su sljedeći:

- državna cesta (DC) - brza cesta
- računaska brzina 80 km/h
- maksimalni nagib nivelete 4-6%
- broj prometnih trakova i širina kolnika iznose 2x3,50 m, dok se na usponima većim od 4% dodaje treći trak za spora vozila
- raskrižja u nivou ili denivelirana, minimalni razmak između raskrižja 1000 (800) m
- prilaza zgradama, parkiranja i pješačkih hodnika na ovim cestama nema
- širina planskog koridora iznosi 100 m.

## županijska cesta (ŽC)

- računaska brzina 50 - 70 km/h
- maksimalni nagib nivelete 4-6%
- broj prometnih traka i širina kolnika 2x3,50 m
- raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za prestrojavanje vozila
- minimalni razmak između raskrižja 400 m
- prilaza zgradama, parkiranja i pješačkih hodnika nema
- ugibališta za autobusna stajališta (javni prijevoz putnika)
- širina planskog koridora 70 m.

## lokalne ceste (LC)

- a) gradska sekundarna prometnica (GSP)
- računaska brzina 50 km/h.

- maksimalni nagib 7% (9%)
- broj prometnih traka i širina kolnika 2x3,50 ili 2x3,25 m.
- raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za pre-strojavanje vozila
- minimalni razmak između raskrižja 300 m
- prilaza zgrada nema na novim cestama
- pješački hodnici obostrani sa trakom za bicikliste, po mogućnosti odvojeni zelenilom od prometnice (minimalna širina zelenog traka za drvored 2,75 m, a za živicu, grmlje i sl. 1,50 m. Širina hodnika i trake za bicikliste u zavisnosti od intenziteta kretanja
- parkiranje je posebno regulirano, a posebno organizirano na parkiralištima uz prometnicu s koncentriranim ulazom i izlazom
- ugibališta za JGP/JPP
- širina planskog koridora 20,00 m.

Ostale - nerazvrstane ceste

nerazvrstane ceste

- a) gradska sabirna prometnica (GsaP)
- računaska brzina 50 km/h
  - maksimalni nagib nivelete 7% (10%)
  - broj prometnih traka i širina kolnika 2x3,00 m (ako je na prometnici organiziran javni prijevoz 2x3,25 m)
  - raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za pre-strojavanje samo na raskrižjima sa gradskom sekundarnom prometnicom prema potrebi
  - sa prometnice postoje prilazi zgradama
  - minimalni razmak raskrižja 150 m (100)
  - pješački hodnici obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,50 (iznimno 1,00 m)
  - parkiranje posebno regulirano i organizirano na parkiralištima (garažama) uz prometnicu s koncentriranim ulazom i izlazom
  - ugibališta za autobusna stajališta ako je na prometnici organiziran javni promet
  - širina planskog koridora 20,00 m
- b) stambena ulica (Su)
- računaska brzina 40 km/h
  - maksimalni nagib nivelete 12% za nove trase
  - broj prometnih traka i širina kolnika 2x2,75 m
  - raskrižja u nivou
  - sa prometnice postoje prilazi zgradama
  - pješački hodnici, obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,50 (iznimno 1,00 m)
  - na prometnici dozvoljeno parkiranje uz dodatak potrebne širine kolnika za parkiranje,
  - širina planskog koridora 20,00 m
- c) ostale ceste
- računaska brzina 40 (30) km/h
  - maksimalni nagib nivelete 12% (iznimno do 17%)
  - broj prometnih traka i širina kolnika 2x2,75 m, jednosmjerni promet 4,5 m (iznimno 3,0 m)
  - raskrižja u nivou
  - sa prometnice postoje prilazi zgradama
  - pješački hodnici, jednostrani, minimalne širine 1,50 m (iznimno 1,0 m).

(2) Iznimno samo u težim terenskim uvjetima ili pri rekonstrukciji već izgrađenih prometnicama, mogu se primjenjivati vrijednosti koje su u zagradama u stavku (1) ovog članka.

(3) Lokalne i nerazvrstane ceste 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.

(4) Lokalne ceste na kojima je organiziran javni prijevoz imaju širinu trakova od najmanje 3,25 m.

(5) Prostor koridora planiranih prometnica namijenjen je projektiranju trase sa njezinim utvrđivanjem kroz građevinsku dozvolu. Unutar koridora prometnice se do utvrđivanja konačne trase i pripadajućeg prostora ne može locirati nova građevina, a nakon izgradnje prometnice primjenjuju se uvjeti iz stavka (1) i (2) članka 91. ovih Odredbi kao za postojeće prometnice.

(6) Neposrednom provedbom ovoga Plana dozvoljena je izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih cesta.

#### Članak 98.

(1) Izgradnja unutar građevinskog područja naselja razvija se uz postojeće i planirane javne ceste (državne, županijske i lokalne) te postojeće i planirane nerazvrstane ceste koje služe za promet motornih vozila, a određene su Odlukom Grada Opatije.

(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 (4) ovog članka.

(3) Neposrednim pristupom smatra se i kolni pristup minimalne širine 3,50 m (iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće građevine 3,0 m) i dužine do 50,0 m.

(4) Prilikom rekonstrukcije građevine koja nema ili ne može imati kolni pristupni put, neposrednim pristupom smatra se i pješački put ili pješačke stubbe najmanje dozvoljene širine 1,50 m.

(5) Za nerazvrstane ceste iznimno se dozvoljava širina od 3,0 m uz osiguranje ugibališta za mimoilaženje vozila svakih 100 m.

(6) Pristup s građevne čestice na prometnu 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 ili državni značaj, pristup s te čestice na javnu prometnicu mora se izvesti preko sporedne ulice.

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

#### 5.1.1.2. Javni gradski promet

##### Prometni terminali

#### Članak 99.

(1) Prostorni plan određuje potencijalnu lokaciju za terminal cestovnog prometa i to:

1. Autobusni kolodvor se dislocira s područja Slatine na novu lokaciju koja funkcionalno odgovara potrebama Grada.

2. Terminal za autobuse odredit će se u okviru komunalno servisnih zona.

(2) Lokacije iz stavka (1) ovog članka odredit će se planovima uređenja užih područja.

##### Prateći uslužni objekt (PUO)

#### Članak 100.

Prateći uslužni objekt (PUO) sa namjenskim zonama smješten je unutar građevne čestice planirane »Liburnijske obilaznice« između dijelova naselja Ičići i Opatija. Opseg izgradnje utvrđen je člankom 71. ovih Odredbi.

##### Žičara

#### Članak 101.

(1) Prostorni plan određuje trase za gradnju žičara kojom se povezuju dijelovi naselja uz obalu s dijelovima naselja i

sadržajima u višim stambenim i turističkim zonama Grada Opatije pa sve do vrha Učke.

(2) Širina koridora žičare određenog ovim Prostornim planom iznosi 50 metara, a sama žičara mora se izvesti bez većih prosjeka na površinama šuma.

(3) Trase žičare označene su na kartografskom prikazu br. 1B Promet, pošta i telekomunikacije, u mj. 1:25.000, te na kartografskom prikazu br. 4A - Građevinska područja, u mj. 1:5000.

5.1.1.3. Promet u mirovanju (parkirališna i garažna mjesta)

#### Članak 102.

(1) Minimalno potreban broj parkirališno-garažnih mjesta koji treba osigurati na građevnoj čestici građevine utvrđuje se prema veličini bruto površine ili broju korisnika (mjesta) / zaposlenika uz primjenu sljedećih normativa:

Namjena prostora u građevinama	Broj parkirališnih ili garažnih mjesta	Jedinica
Stanovanje do 40 m <sup>2</sup>	1 mjesto	stan
Stanovanje od 40-100 m <sup>2</sup>	2 mjesta	stan
Stanovanje od 100-200 m <sup>2</sup>	3 mjesta	stan
Stanovanje preko 200 m <sup>2</sup>	4 mjesta	stan
trgovine	1 mjesto	25 m <sup>2</sup> površine
drugi poslovni sadržaji	1 mjesto	25-40 m <sup>2</sup> površine
restorani i kavane	1 mjesto	4 sjedeća mjesta
gospodarska namjena	1 mjesto	40 m <sup>2</sup> površine
hoteli, pansioni	1 mjesto	1 smještajna jedinica
sportska dvorana i tereni	1 mjesto	20 sjedećih mjesta
sportska dvorana i tereni	1 mjesto za autobus	250 sjedećih mjesta
škole, predškolske ustanove	1 mjesto	3 zaposlenika

(2) Parkiranje turističkih autobusa osigurava se u okviru terminala utvrđenih člankom 99. stavak (2) na način da za 50 smještajnih jedinica treba osigurati jedno parkirališno mjesto.

#### Članak 103.

(1) Parkirališne potrebe rješavati će se korištenjem tablice i normativa iz članka 102. ovih Odredbi odnosno prema odredbama planova uređenja užih područja, a unutar raspona propisanih ovim Prostornim planom.

(2) 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.

(3) Kod rekonstrukcija građevina kojom se povećava broj stanova ili bruto građevna površina određene namjene, ukoliko se na vlastitoj građevnoj čestici ne može osigurati dovoljan broj parkirališno-garažnih mjesta prema standardu iz stavka (1) članka 102. ovih Odredbi. Isti je potrebno osigurati najmom ili zakupom GPM na području Grada Opatije.

(4) Na javnim parkiralištima treba od ukupnog broja parkiranih mjesta osigurati za automobile invalida najmanje 5% parkirališnih mjesta, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

(5) 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 osobe s poteškoćama u kretanju.

(6) Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Minimalan kriterij je jedno stablo na 3 parkirališna mjesta.

(7) 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.

#### Članak 104.

(1) Građevine javnih garaža grade se na površinama namijenjenim za promet u mirovanju.

(2) Na lokaciji za garažnu građevinu u njezinom nadzemnom dijelu može se uz osnovnu namjenu (garaža) predvidjeti mješovita namjena (poslovna, ugostiteljsko-turistička, sport i rekreacija, javno-društvena i sl.), ali bez stambene namjene. Površina mješovite namjene ne može prijeći 50% ukupnog BGP-a izgrađenog na čestici garažne građevine. U podzemnom dijelu garaže, koji može obuhvatiti više podzemnih etaža, dio prostora može se koristiti dvonamjenski kao sklonište.

(3) Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju građevina javnih garaža:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi najmanje 500 m<sup>2</sup>,

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 1,0 u podzemnom dijelu, a 0,80 u nadzemnom dijelu,

- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 8,0,

- najveća dopuštena visina nadzemnog dijela garaže iznosi (P+5) ili 22,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 25,0 m do sljemena građevine mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,

- javna garaža može sadržavati više podzemnih etaža,

- udaljenost građevine garaže u podzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa može iznositi 0,0 m,

- najmanja udaljenost dijelova građevine sa namjenom garaže u nadzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 1,0 m,

- najmanja udaljenost dijelova građevine garaže sa mješovitom namjenom do regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 5,0 m.

- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(4) Iznimno u izgrađenim dijelovima građevinskog područja nadzemni dio građevine garaže može se izvesti do linije regulacijskog pravca i ostalih međa sukladno lokalnim uvjetima.

(5) Podzemni dio građevine javne garaže može se izvesti ispod prometnih i zelenih površina odnosno pješačkih trgova uz uvjet da se nakon izgradnje garaže predmetne površine ponovno stave u raniju funkciju, što se određuje planom uređenja užeg područja.

(6) Uvjeti za izgradnju građevine garaže utvrđuju se posredno planom uređenja užeg područja.

(7) Gradnja garažnog prostora predviđa se i u sklopu građevina drugih namjena prvenstveno radi osiguranja potrebnog prostora za promet u mirovanju prema standardu iz članka 102. stavak (1) ovih Odredbi.

(8) Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju garaža u sklopu drugih namjena, u funkciji osiguranja potrebnih parkirališno-garažnih mjesta:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) za nadzemni dio iznosi 0,8, (podzemno, samo za namjenu garaže Kig = 1,0),

- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti predviđen za građevine određene namjene može se prilikom izgradnje javne garaže povećavati za 50% i to samo za namjenu garaže,

- najmanja udaljenost od regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi za dio građevine sa namjenom garaže 1,0 m (nadzemno) i 0,0 m (podzemno), a za ostale dijelove objekta prema uvjetima utvrđenim ovim Odredbama za predmetnu namjenu.

(9) Prometni pristup u garažu sa javne prometne površine treba izvesti na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa.

#### 5.1.1.4. Pješački promet

##### Članak 105.

(1) Prostorni plan određuje obalnu šetnicu (lungomare) kontinuirano uzduž cijele obale na području Grada Opatije, od Preluka do Ika.

(2) Uređenje obalne šetnice, s njoj pratećim sadržajima, temeljit će se na Studiji obalne šetnice i posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(3) Duž obalne šetnice, mora se na svakih 400 m omogućiti pristup moru putem jedne poprečne pješačke veze obalne šetnice s javnim površinama u njezinom zaleđu, te predvidjeti javna rasvjeta.

(4) Sve pješačke površine potrebno je urediti sa minimalnom širinom od 1,50 m, a na područjima gdje je to moguće sa max. uzdužnim nagibom od 8% za potrebe osoba sa poteškoćama u kretanju.

(5) Trg Slatina uređuje se kao glavni gradski trg uz mogućnost izgradnje sadržaja društvene (javne) i ugostiteljsko-turističke, uslužno-trgovačke i druge prihvatljive namjene te izgradnju podzemnih etaža za potrebe poslovnih i pratećih prostora, garaže i dr.

##### Članak 106.

(1) Sve šetnice, javne pješačke staze i javna stubišta dio su prometne mreže Grada Opatije.

(2) Povijesne šetnice, javne pješačke staze i stubišta (šetnica Carmen Sylva, Veprinački put, Put Baredi, Put Vrutki, put za Slavići, put za Dobreć i dr.), gdje god je moguće oslobodit će se od kolnog prometa i obnoviti.

(3) Građevine Liburnijske obilaznice moraju poštivati postojeće glavne tradicionalne pješačke pravce i omogućiti neometanu pješačku povezanost prostora s obje strane ove prometnice.

(4) Nakon donošenja planova uređenja užih područja dozvoljena je izgradnja pješačkih tunela s liftovima, koji bi povezali centralni dio Opatije sa područjima iznad Nove ceste, a detaljni uvjeti biti će propisani planovima uređenja užih područja.

(5) Pristupi svim javnim dijelovima površina i građevina moraju biti izvedeni u skladu s Pravilnikom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje arhitektonsko-urbanističkih barijera (NN 151/05).

#### 5.1.2. POMORSKI PROMET

##### Morske luke i plovni putevi

##### Članak 107.

(1) Razmještaj luka i plovni put na području Grada Opatije prikazani su na kartografskom prikazu br. 1B »Promet, pošta i telekomunikacije«, u mj. 1:25.000.

(2) Na području Grad Opatije morske luke otvorene za javni promet su:

a) luke županijskog značaja: luka Opatija,

b) luke lokalnog značaja: luka Volosko, luka Ičići i luka Ika,

c) luke nautičkog turizma: marina Opatija - hotel »Admiral« (200 vezova) i Marina Ičići (400 vezova).

(3) Luke iz stavka (2) ovog članka razvijati će se na postojećim lokacijama, uz mogućnost prostornog proširenja i dopune sadržaja potrebnih za standard najmanje druge više kategorije, a razgraničenje pojedine namjene na kopnu i moru utvrditi će se planom uređenja užeg područja.

(4) Na prostoru luka odvijati će se aktivnosti ukrajca i iskrcanja putnika, omogućiti će se privez brodova, sportskih plovila i brodica domicilnog stanovništva. Uz navedene aktivnosti u kopnenom dijelu luke dozvoliti će se lociranje pratećih građevina ugostiteljske, servisne i dr. namjene koje su komplementarne s djelatnostima luke.

(5) Prostornim planom određene su luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (Volosko, Ičići i Ika), kao dio sustava lokalnog prometa. U luci Ika se, između ostalog, osigurava i privezište ribarskih plovila. Područje plovidbe unutar akvatorija predviđeno je na udaljenosti 300 m od obale, pri čemu se osiguravaju pristupni koridori do lučkih akvatorija.

(6) Planom su određene lokacije za privezišta i sidrište na Preluku kao dio sustava lokalnog pomorskog prometa.

#### 5.1.3. ZRAČNI PROMET

##### Članak 108.

(1) Prostorni plan određuje smještaj javnog uzletišta za helikoptere (helidrom) uz južni portal tunela Učka na državnoj cesti D3, komunalnoj zoni Kosovo i na području Kuka, a prikazani su na kartografskom prikazu br. 1B »Promet, pošta i telekomunikacije«, u mj. 1:25.000.

(2) Ovim se Planom utvrđuje mogućnost smještaja koridora i prihvatnog prostora za obavljanje zračnog prometa putem hidroaviona.

(3) Točna lokacija i način uređenja površina za potrebe prometa helikoptera i hidroaviona odredit će se planovima uređenja užih područja.

#### 5.2. SUSTAV TELEKOMUNIKACIJA I POŠTA

##### Članak 109.

(1) Prostornim planom na kartografskom prikazu 1B »Promet, pošta i telekomunikacije«, u mj. 1:25.000 određen je sustav telekomunikacija i pošta.

(2) Glavne telekomunikacijske građevine su radio relejni sustav i radijski koridori, magistralni svjetlovodni kabel Rijeka-Pazin te mjesna pristupna centrala u Opatiji.

(3) Za daljnje poboljšanje pristupnih telekomunikacijskih mreža i dijelova pristupnih mreža izvedenih u razdoblju 1974.-1984. potrebno je izvršiti rekonstrukciju na pojedinim dijelovima radi dotrajlosti mreže i loše kvalitete ugrađenog materijala kako bi se osigurala kvalitetnija usluga korisnicima (ISDN, prijenos podataka, audio i video signala i sl.).

(4) Također je planom predviđeno i lociranje novih baznih postaja mobilne telefonije kako bi se osigurala bolja pokrivenost signalom pri čemu koncesionari na području mobilnih telekomunikacijskih mreža za svoje potrebe izgrađuju infrastrukturu pokretnih telekomunikacijskih mreža. Izgradnja takvih građevina ulazi u red građevina od državne važnosti, jer prema Zakonu i Pravilniku o javnim telekomunikacijama u pokretnoj mreži, područje pokrivanja mreže mora sadržavati sva županijska središta, gradove i naselja, kao i važnije cestovne i željezničke prometnice, te važnije plovne putove na unutrašnjim vodama i teritorijalnom moru Republike Hrvatske. Zbog potrebe izgradnje i nadogradnje infrastrukture pokretnih telekomunikacijskih mreža, grade se građevine takve telekomunikacijske infrastrukture na dotičnom području, uz poštivanje sljedećih uvjeta građenja:

A) Osnovne postaje pokretnih komunikacija koje se grade u građevinskim područjima:

- dozvoljava se izgradnja OP tipa A koji ne prelazi visinu građevine na koji se postavlja i OP tipa B1 visine 2 m iznad najviše točke građevine,

- dozvoljava se izgradnja OP tip B2 na građevinama od javnog i društvenog značaja, telekomunikacijskim građevinama, građevinama poslovne namjene i građevinama požarne zaštite visine 5 m od najviše točke građevine.

B) Osnovne postaje pokretnih komunikacija koje se grade izvan građevinskog područja:

- dozvoljava se izgradnja samostojećeg antenskog stupa visine do 60,0 m na minimalnoj udaljenosti 100,0 m od ruba građevinskog područja i pojedinačnih građevina, ali i više od zaštićenih povijesnih cjelina i pojedinačnih kulturnih dobara prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(5) Za izgradnju osnovnih postaja pokretnih komunikacija unutar područja Parka prirode Učka, osim uvjeta iz stavka (4) ovog članka, treba ishoditi posebne uvjete službe zaštite prirode.

### 5.3. SUSTAV VODOOPSKRBE I ODVODNJE

#### 5.3.1 VODOOPSKRBA

##### Članak 110.

(1) Prostornim planom na kartografskom prikazu 2B »Infrastrukturni sustavi - Vodnogospodarski sustav«, u mj. 1:25.000 određen je sustav vodoopskrbe za području Grada Opatije. Sustav vodoopskrbe obuhvaća izvorišta V. Učka, M. Učka, Tunel Učka, Rječina, sustav magistralnih i ostalih vodoopskrbnih cjevovoda, prekidnih komora, vodosprema i crpnih stanica.

(2) Razvoj vodoopskrbnog sustava grada Opatije temeljiti na osiguranju potrebnih količina vode iz vodoopskrbnog sustava Rijeka i to prvenstveno iz izvora Rječine i Zvir te povećanjem količina vode sa izvorišta Učke.

(3) Planom se predviđa gradnja vodosprema, crpilišta, izgradnja novih vodoopskrbnih cjevovoda kao i rekonstrukcija dotrajalih kako bi se smanjili gubici u mreži.

(4) Planom se predviđa priključenje budućeg pratećeg uslužnog objekta (PUO) na trasi planirane Liburnijske obilaznice u sustav vodoopskrbe.

(5) U svim naseljima ovim je Planom predviđena izgradnja vodovodne mreže, a do njezine izgradnje opskrba pitkom vodom riješiti će se iz cisterne na građevnoj čestici, ili iz najbližeg valjanog korištenoga zajedničkog izvora ili spremišta pitke vode.

(6) U građevinskim područjima naselja i izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, obavezno je priključenje svih vrsta građevina na sustav vodoopskrbe.

(7) Izgradnja i proširenje vodoopskrbnog sustava na području Grada Opatije provodi se neposrednom provedbom ovog Plana ili prostornim planovima užih područja određenih ovim Planom, a treba biti u skladu s Prostornim planom Primorsko-goranske županije.

(8) Prilikom gradnje vodoopskrbnog sustava mora se na adekvatan način riješiti i zbrinjavanje otpadnih voda sukladno propisanoj kategoriji urednosti zemljišta definiranih Planom kako bi se istovremenom izgradnjom sustavi doveli u ravnotežu.

##### Članak 111.

(1) Koridor za vođenje vodoopskrbnog cjevovoda određen je u smislu minimalnog potrebnog prostora za intervenciju na cjevovodu (min. potrebna širina rova pri iskopu), te minimalne udaljenosti u odnosu na druge ukopane instalacije, a utvrđuje se posebnim uvjetima pravnih osoba s javnim ovlastima ili trgovačkih društava koja grade i održavaju vodoopskrbnu infrastrukturu sa ciljem sprečavanja mehaničkog oštećenja instalacija drugih korisnika u prostoru.

(2) Vodoopskrbne cjevovode polagati u koridoru javnih prometnih površina gdje je to moguće.

(3) Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naseljima se obvezno planira hidrantski razvod i postava nadzemnih hidranata nazivnog promjera kojim će biti zadovoljeni propisani parametri tlaka i protoka, a udaljenost između hidranata treba biti manja od 150 m.

#### 5.3.2. ODVODNJA

##### Članak 112.

(1) Prostornim planom na kartografskom prikazu 2B »Infrastrukturni sustavi - Vodnogospodarski sustav«, u mj. 1:25.000 određen je sustav odvodnje za području Grada Opatije. Sustav odvodnje obuhvaća gravitacijske i tlačne cjevovode, postojeće i planirane crpne stanice, planirani uređaj za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji u Ičićima te postojeći podmorski ispust.

(2) Planirani sustav odvodnje definiran je kao razdjelni sustav, temeljem prihvaćenog idejnog rješenja sanitarne kanalizacije Liburnijske rivijere i zaleđa (IGH - Poslovni centar Rijeka, broj projekta 5110-1-515550/97 iz prosinca 2001. godine). Posebnim kanalizacijskim sustavom se odvođe sanitarno-otpadne vode i oborinske vode.

(3) Sve sanitarne otpadne vode koje se upuštaju u kanalizacijski sustav treba odvesti na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda te ih pročistiti do razine koja je propisana kriterijima za ispuštanje otpadne vode u recipijent (Pravilnik o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama i Izmjena i dopuna Pravilnika o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama).

(4) Komunalni mulj kao ostatak nakon pročišćavanja treba obraditi do te mjere da postane biološki neopasan te ga treba prikupiti i organizirati njegovo odlaganje na za to predviđeno mjesto (sanitarna deponija i sl.).

(5) Tehnološke otpadne vode koje mogu nastati u područjima komunalnih i poslovno-proizvodnih namjena i sl., treba prije ispuštanja u sustav javne odvodnje pročititi do razine dozvoljene za ispuštanje u sustav javne odvodnje (predtretman otpadnih voda).

(6) Unutar ZOP-a se sva naselja i dijelovi naselja priključuju na sustav javne kanalizacije. Obvezni priključak obuhvaća građevinska područja naselja Opatija, Ičići i Ika i dijelove drugih naselja (Dobreć, Oprčić, Poljane, Slavići, Kolačići i Pobri) odnosno GP<sub>1-16</sub>, GP<sub>2-22</sub>, GP<sub>3</sub>, GP<sub>4</sub>, GP<sub>5-52</sub>, GP<sub>6</sub> i GP<sub>65</sub>, GP<sub>811</sub>, GP<sub>812</sub>, GP<sub>814</sub>.

(7) U naseljima unutar ZOP-a, do izgradnje sustava javne kanalizacije, mogu se u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja stambene i stambeno-poslovne građevine priključiti na individualne sustave kapaciteta do 10 ES na način prihvatljiv za okoliš.

(8) U naseljima i dijelovima naselja izvan ZOP-a prihvaćanje otpadnih voda može se osim javne kanalizacije rješavati i putem individualnog zbrinjavanja sa septičkim taložnicama ili nepropusnim sabirnim jamama kapaciteta do 15 ES dok je za građevine kapaciteta preko 15 ES potrebno izgraditi odgovarajući uređaj za kondicioniranje otpadnih voda.

(9) Odvodnju otpadnih voda sa područja izdvojene namjene (proizvodne, poslovne, ugostiteljsko-turističke i dr.) smještenih izvan područja sa javnom kanalizacijskom mrežom treba riješiti putem zasebnog sustava sa odgovarajućim uređajem za pročišćavanje.

(10) Pri odabiru individualnog načina zbrinjavanja otpadnih voda za pojedine vrste građevina moraju se uvažiti sva ograničenja koja proizlaze iz Pravilnika o utvrđivanju zona sanitarne zaštite izvorišta, a odnose se na položaj građevine u odnosu na definirane zone sanitarne zaštite izvorišta.

(11) Oborinske vode zbrinjavati sustavom oborinske odvodnje i odvoditi ih prema prirodnim vodotocima (bujice) te nastavno prema moru.

(12) Za sve ceste, veće parkirališne i manipulativne površine (preko 200 m<sup>2</sup>) obavezna je ugradnja separatora mineralnih ulja. Sve oborinske vode prije ispuštanja u sustav oborinske odvodnje tretirati na separatoru ulja, kako bi se odvojile krute tvari i mineralna ulja.

(13) Sve aktivnosti na izgradnji sustava odvodnje vršit će se u skladu s odredbama Zakona o vodama, Državnog plana za zaštitu voda, vodopravnim uvjetima i drugim pravnim propisima, neposrednom provedbom ovog Plana ili prostornim planovima užih područja određenih ovim Planom.

#### Članak 113.

(1) Potreban koridor za polaganje planiranih cjevovoda utvrđuje se obzirom na profil samog cjevovoda.

(2) Pošto su od svih instalacija kanalizacijski kolektori najmanje fleksibilni u pogledu izmicanja kako u vertikalnom tako i u horizontalnom smislu detalji svakog paralelnog vođenja i križanja s drugim instalacijama riješiti će se u višim fazama projektiranja u skladu s posebnim uvjetima vlasnika istih.

(3) Svjetli razmak između kanalizacijskih cjevovoda i ostalih instalacija utvrđuje se posebnim uvjetima pravnih osoba s javnim ovlastima ili trgovačkih društava koja grade i održavaju kanalizacijsku infrastrukturu, sa ciljem osiguranja potrebnih uvjeta održavanja cjevovoda te zaštite drugih instalacija pri izvedbi istog. Razmak od drvoreda, zgrada i drugih građevina u prostoru mora biti usklađen s lokalnim uvjetima.

(4) Zbog jednostavnije izvedbe, te lakšeg pristupa mehanizaciji pri izvedbi i održavanju kanalizacijskog sustava, preporuča se vođenje trase svih kolektora u cestovnom pojasu u mjeri u kojoj je to moguće.

## 5.4. ENERGETSKI SUSTAV

### 5.4.1 Elektroopskrba

#### Članak 114.

(1) Prostornim planom na kartografskom prikazu 2A »Energetski sustav«, u mj. 1:25.000, određen je energetski sustav za području Grada Opatije u sklopu kojeg su prikazana transformatorska i rasklopna postrojenja.

(2) Postojeći 2x220 kV i 110 kV prijenosni dalekovodi, koji dijelom trase prolaze područjem ovog plana, zadržavaju se u funkciji koju imaju i danas.

(3) Izgradnja građevina ispod dalekovoda, ili u njihovom koridoru, ograničena je posebnim pravilnikom.

(4) Postojeći 20 kV zračni vod na području Grada Opatije Planom se predviđa substituirati s podzemnim 20 kV kabelskim vodom. Trasa planiranog kabela se planira rubno unutar koridora Liburnijske obilaznice.

(5) Neposrednom provedbom ovoga Plana dozvoljena je izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih trafostanica 20/0,4 kV kao i trase VN i NN mreže, te javne rasvjetete.

### 5.4.2. Plinoopskrba

#### Članak 115.

(1) Prostornim planom na kartografskom prikazu 2A »Energetski sustav«, u mj. 1:25.000 određeni su planirani magistralni i lokalni plinovodi te predajne redukcijske stanice za području Grada Opatije.

(2) Priključak plinoopskrbnog sustava Grada Opatije na opskrbni sustav Županije izvršiti će se u MRS »Rijeka-zapad« (Viškovo).

(3) Redukcijske stanice planirane na području Grada Opatije su RS Opatija 1 i RS Opatija 2.

(4) Razvod plinoopskrbne mreže na području Opatije planira se kao srednjetačna mreža max. tlaka 4 bara.

(5) Do izgradnje plinoopskrbne mreže na zemni plin dozvoljava se izgradnja plinskih stanica i mreža sa miješanim plinom.

(6) Planirani kapaciteti redukcijskih stanica moraju osigurati pokrivanje ukupnih potreba domaćinstava (grijanje, topla voda, kuhanje) kao i opskrbu plinom građevina svih djelatnosti.

(7) Neposrednom provedbom ovoga Plana dozvoljena je izgradnja redukcijskih stanica (plinskih stanica na miješani plin) i plinoopskrbne mreže.

### 5.4.3. Obnovljivi izvori energije

#### Članak 116.

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

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

(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.

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

### 6.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

## Članak 117.

Zaštićeni i za zaštitu predloženi dijelovi prirode (prema Zakonu o zaštiti prirode) opisani u člancima 119. i 120. označeni su planskim znakom na kartografskom prikazu br. 3A »Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih uvjeta korištenja«, u mjerilu 1:25.000.

## 6.1.1. ZAŠTIĆENI DIJELOVI PRIRODE

## Park prirode

## Članak 118.

Rješenjem o zaštiti u kategoriji parka prirode zaštićena je Učka. Uređenje prostora Parka prirode Učka temelji se na Prostornom planu Parka prirode Učka (NN 24/2006).

## Spomenik parkovne arhitekture

## Članak 119.

U kategoriji spomenika parkovne arhitekture na području Grada Opatije zaštićeni su gradski parkovi:

- a) park Angiolina i
- c) park Margarita.

## 6.1.2. DIJELOVI PRIRODE ZAŠTIĆENI PLANOM

## Članak 120.

(1) Ovim se Prostornim planom štite prirodne i krajobrazne vrijednosti te predlažu za registraciju:

a) Spomenik prirode u moru - Vrulja u luci Ika, temeljem smjernica prostornog plana Primorsko-goranske županije.

b) Značajni krajobraz, na području izvan Parka prirode Učka temeljem smjernica prostornog plana Primorsko-goranske županije za područja:

- Vodička Griža (Lisina)
- Vedež - Majkovac (Lisina)
- potok Banina

c) u kategoriji park šume:

- šume maruna na području Dobrec
- šuma Vrutki
- šume bora na području Preluk.

(2) Proširenje zaštite i na druge dijelove prirodnih vrijednosti (park Esperia, šetnica Carmen Sylva) ispitati će se tijekom izrade planova uređenja užeg obuhvata.

(3) Poglavarstvo Grada Opatije pokrenut će kod nadležnih državnih i županijskih tijela postupke s prijedlogom za registraciju vrijednih dijelova prirode iz stavka (1) ovog članka.

## Članak 121.

(1) Ovim se Prostornim planom u svrhu očuvanja prirodnih i krajobraznih vrijednosti predlažu sljedeće mjere korištenja i zaštite:

- za svaku intervenciju unutar navedenih područja potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležne službe za zaštitu prirode,

- očuvati sadašnji prostorni odnos šumskih i poljodjelskih površina,

- u autohtone šumske zajednice listača ne unášati kulture četinjača (pretežno bora). Sadašnji odnos kulture četinjača i listača zadržati, iz razloga što je to danas prepoznatljiva slika ovog prirodnog i kulturnog krajobrazna,

- šume su gotovo u cjelini u privatnom vlasništvu i u skladu s odredbama Zakona o zaštiti šuma nužno je snimiti

postojeće stanje šuma i izraditi šumsko gospodarsku osnovu,

- kestenove šume koje su tijekom vremena u kontaktu s naseljima postale dio okućnice seoskih gospodarstava stradavaju od truleži, te je potrebno sa znanstvenim institucijama izvršiti snimanje stanja, očuvati njihov prostor - stanište, do mogućnosti saniranja bolesti i obnove,

- obnoviti nekadašnje maslinike, vinograde i voćnjake na osunčanim padinama Učke i uz rubove ruralnih naselja i zaseoka,

- obnoviti nekadašnje pašnjačke livade, koje zbog propadanja stočarstva pomalo obrašćuju šume,

- očuvati otvorene proplanke i zaravni s kojih se pružaju vidici na Kvarnerski zaljev i masiv Učke.

(2) Zaštitu ugroženih i rijetkih stanišnih tipova prema nacionalnoj klasifikaciji staništa (bušci; kamenjarski pašnjaci i suhi travnjaci eumediterana i tenomediterana; kamenjarski pašnjaci i suhi travnjaci eumediterana i stenomediterana/bušci; mješovite, rjeđe čiste vazdazelene šume i makija; stenomediteranske čiste vazdazelene šume i makija; submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci; submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci/dračci) potrebno je provoditi sukladno Pravilniku o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima, te o mjerama za očuvanje stanišnih tipova (NN 7/06).

(3) Saniranje kamenoloma na području Vela Učka pripada prioritetnim zadaćama.

(4) Za obalnu šetnicu (lungomare) potrebno je snimiti postojeće stanje, ocijeniti vitalnost zelenila te izraditi projekt obnove.

(5) U zaštićenom obalnom području potrebno je izraditi studiju povijesnih perivoja radi daljnje obnove i zaštite.

(6) Za zaštićeno područje Parka prirode Učka Upravno vijeće javne ustanove Park prirode »Učka« donijeti će Pravilnik o unutarnjem redu, prema odredbi čl. 71. Zakona o zaštiti prirode.

(7) Za svaki zahvat i radnju unutar zaštićenog područja potrebno je ishoditi uvjete zaštite prirode odnosno dopuštenje sukladno člancima 38. i 127. Zakona o zaštiti prirode.

## 6.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

## Članak 122.

(1) Pregled registriranih, preventivno zaštićenih i evidentiranih kulturnih dobara temelji se na konzervatorskoj podlozi koju je izradio Konzervatorski odjel u Rijeci.

(2) Kulturna dobra (arheološke zone predložene za registraciju, registrirane i evidentirane povijesne graditeljske cjeline - gradska i seoska naselja te registrirane sakralne, civilne i javne građevine) označena su planskim znakom na kartografskom prikazu br. 3A »Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih uvjeta korištenja«, u mj. 1:25.000 i na kartografskom prikazu 4B »Građevinska područja - Zaštićena kulturna baština« u mj. 1:5000.

## Arheološke zone i lokaliteti

## Članak 123.

(1) Ovim se Prostornim planom u svrhu očuvanja štite sljedeći evidentirani arheološki lokaliteti:

a) Pećinski arheološki lokaliteti:

1. Topolska peć
2. Rupe I
3. Rupe II
4. Pećina na Dobreću
5. Pećina Kučina
6. Pećina kod Crkvenog vrha
7. Pećina na Pećničkom vrhu

8. Banjinska peć
9. Zaklon pećina
- b) Prapovijesni gradinski lokaliteti
  1. Mali Orljak iznad Opatije
  2. Veprinac
  3. Pećnički vrh (Petnički vrh)
  4. Gradina na Stražici iznad Vele Učke
  5. Ika
  6. Veprinac - Vas
  7. Veprinac - Zatka
  8. Vedež
  9. Ičići

(2) Ovim se Prostornim planom u svrhu očuvanja štite i predlažu za registraciju sljedeće evidentirane arheološke zone:

- Sv. Juraj, Veprinac
- Sv. Lovro, Šimetići.

(3) Svi zahvati u navedenim zonama uvjetovani su prethodnim arheološkim istraživanjima (rekognosciranje, sondiranje), te suglasnošću nadležnog konzervatorskog odjela.

Povijesne graditeljske cjeline

Gradsko naselje

#### Članak 124.

(1) Ovim se Prostornim planom kao kulturno dobro štite sljedeća povijesna gradska naselja (cjeline su određene granicama zone zaštite):

a) Registrirane cjeline:

1. Opatija (1.kategorija zaštite), upisano u Registar nepokretnih spomenika kulture 1969. kao urbanistička cjelina Opatija.
2. Veprinac (1.kategorija zaštite) upisano u Registar nepokretnih spomenika kulture 1968. kao urbanistička cjelina Veprinac
3. Volosko (1.kategorija) upisano u Registar nepokretnih spomenika kulture 1967. kao urbanistička cjelina povijesne jezgre naselja Volosko,
4. obalni pojas Preluk, stavljen je pod preventivnu zaštitu 2003.

b) Evidentirane cjeline:

1. Ičići (Ičići) - (zaštita kroz Prostorni plan, 3.kategorija zaštite) upisano u Registar nepokretnih spomenika kulture 1969. kao urbanistička cjelina Opatija
2. Ika (prijedlog za registraciju, 2. kategorija zaštite) upisano u Registar nepokretnih spomenika kulture 1969. kao urbanistička cjelina Opatija

(2) Registrirane cjeline gradskih naselja (u granicama zaštite utvrđenim na kartografskom prikazu br. 4B »Građevinska područja-Zaštićena kulturna baština« u mj 1:5000) podliježu I. stupnju zaštite. Zaštita obuhvaća strogo čuvanje povijesne planske matrice, prostornih odnosa unutar naselja i stare građevne strukture,

(3) Za sve građevne i urbanističke intervencije unutar zone zaštite, interpolacije, adaptacije, preoblikovanja, potrebno je ishoditi posebne uvjete uređenja od nadležnog konzervatorskog odjela.

(4) Za urbanističku cjelinu Veprinac, unutar zone zaštite, obavezna je izrada Detaljnog plana uređenja, kojim će se na temelju postojeće konzervatorske dokumentacije utvrditi mogući zahvati u predmetnom prostoru.

(5) Za registrirane i evidentirane povijesne graditeljske cjeline, navedene u stavku (1) ovog članka (osim Veprinca) obavezna je izrada urbanističkog plana uređenja na temelju postojeće konzervatorske dokumentacije. Detaljni pokaza-

telji namjene površina i uvjeti gradnje, rekonstrukcije, interpolacije i svih ostalih zahvata u prostoru definirati će se UPU-ima.

Seosko naselje

#### Članak 125.

(1) Ovim se Prostornim planom kao kulturno dobro utvrđuju sljedeća povijesna seoska naselja:

a) Registrirane cjeline:

1. Mala Učka (2.kategorija, Brumnjaki u obuhvatu PPUG-a, Brumnjaci izvan obuhvata) - upisano u Registar nepokretnih spomenika kulture 1976. kao ruralna cjelina Mala Učka

b) Evidentirane cjeline:

1. Andreti, Poljane (3. kategorija, zaštita kroz PP)
2. Antići, Dobreć (3. kategorija, zaštita kroz PP)
3. Boni, Veprinac (3. kategorija, zaštita kroz PP)
4. Dobreć, Opatija (3. kategorija, zaštita kroz PP)
5. Guštići (Guščići), Veprinac (3. kategorija, zaštita kroz PP)
6. Jakusi (Poljane) - (3. kategorija, zaštita kroz PP)
7. Katinići, Veprinac (3. kategorija, zaštita kroz PP)
8. Konjarići, Dobreć (prijedlog za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, 2. kategorija)
9. Konjsko, Opič (3. kategorija, zaštita kroz PP)
10. Korići, Poljane (3. kategorija, zaštita kroz PP)
11. Kožuli, Dobreć (3. kategorija, zaštita kroz PP)
12. Ladeti, Poljane (3. kategorija, zaštita kroz PP)
13. Menderi, Poljane (3. kategorija, zaštita kroz PP)
14. Opič, Opič (4. kategorija, ne podliježe režimu zaštite)
15. Orbani ili Kružići (3. kategorija, zaštita kroz PP)
16. Pići, Dobreć (prijedlog za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, 2. kategorija)
17. Poljane, Poljane (prijedlog za upis dijela naselja u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, 2. kategorija)
18. Puhari, Poljane (3. kategorija, zaštita kroz PP)
19. Strmice, Poljane (3. kategorija, zaštita kroz PP)
20. Sv. Petar, Poljane (3. kategorija, zaštita kroz PP)
21. Vela Učka (3. kategorija, zaštita kroz PP)

(2) Za povijesne seoske cjeline predložene za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, (sa II. stupnjem zaštite), obavezna je izrada urbanističkog plana uređenja, u sklopu kojeg će se izvršiti istraživanje i dokumentiranje naselja, te njegovo zoniranje.

(3) Za izgradnju građevina unutar građevinskog područja svih povijesnih seoskih naselja (osim naselja 4. kategorije) potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode, pri čemu uvjeti građenja utvrđeni ovim Planom obuhvaćaju:

- visina građevine ograničava se sa  $P_0 + P + 1$ , a iznosi 7,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 9,0 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,9,
- najmanja udaljenost do međe iznosi 3,0 m, a do regulacijskog pravca utvrđuje se sukladno susjednim građevinama,
- oblikovanje građevina i korištenje materijala usklađuje se sa tradicijskom arhitekturom, uz primjenu jednostavnih pravokutnih tlocrta građevine,

- preporuča se primjena manjih otvora uz obradu pročelja kamenom ili glatkom žbukom primjerenih boja sa kamenim okvirima oko otvora,

- izgradnja treba slijediti terasastu konfiguraciju terena, poštivati poljoprivredne površine i sačuvati kamene podzide.

(4) Za registriranu povijesnu seosku cjelinu Mala Učka obavezna je izrada detaljnog plana uređenja na temelju prethodno izrađene konzervatorske dokumentacije.

(5) Predlaže se revizija inventara povijesnih cjelina, kao i izrada inventara za povijesnu urbanističku cjelinu Veprinac. Potrebna je reambulacije registracija pojedinih povijesnih cjelina, kao i registracija 2. kategorije zaštite do sada nezaštićenih naselja:

- Konjarići (Dobreć)
- Pići (Dobreć)
- Poljane (dio naselja Poljane)

(6) Izgradnju u povijesnim seoskim naseljima provodi se temeljem uvjeta iz stavka (3) ovog članka i ostalih uvjeta određenih u člancima 23 -26. i 49. ovih Odredbi.

(7) Registrirane i evidentirane cjeline seoskih naselja potrebno je zaštititi u zonama utvrđenim na kartografskom prikazu br. 4B: Građevinska područja - Zaštićena kulturna baština u mj. 1:5000.

(8) Popis naselja i dijelova naselja četvrte kategorije:

Ovaj popis čine naselja i dijelova naselja valorizirani kao cjeline četvrte kategorije (bez posebnih kulturno-povijesnih vrijednosti), a ista ne podliježu definiranju zona zaštite i režima zaštite.

1. Aničići (Poljane)
2. Antinići (Veprinac)
3. Babiloni (Poljane)
4. Balači (Veprinac)
5. Biškupi (Oprič)
6. Brdo (Poljane) - rijetki primjeri tradicijske arhitekture
7. Dražice (Dobreć)
8. Gašparići (Veprinac)
9. Jurovići (Veprinac)
10. Kalina (Veprinac)
11. Kolavići (Veprinac)
12. Krasa (Dobreć)
13. Lučetići (Veprinac)
14. Maćuki (Poljane)
15. Oprič (Oprič)
16. Pehji (Veprinac)
17. Perinići (Veprinac)
18. Peršići (Oprič)
19. Pobri (Pobri)
20. Principi (Pobri)
21. Pužev Breg (Pobri) - izgubilo izvornu vrijednost
22. Šentinići (Dobreć)
23. Šavroni (Veprinac)
24. Šimetići (Veprinac) - izgubilo izvorne karakteristike
25. Škalnica (Veprinac)
26. Školarovo (Oprič)
27. Škofi (Veprinac)
28. Šmiti (Poljane)
29. Šori (Poljane)
30. Špadići (Poljane)
31. Travičići (Veprinac)
32. Tumpići (Veprinac)
33. Varljeni (Pobri)
34. Vas (Veprinac)
35. Vedež (Veprinac)
36. Vlašići (Veprinac)
37. Zagrad (Veprinac)
38. Zatka (Veprinac)

39. Zubinići (Veprinac)

(9) Za naselja 4. kategorije, nije potrebno ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela, a radi zaštite kulturnog krajolika i vizura, izgradnja građevina provodi se prema smjernicama iz stavka (3) ovog članka. Ostali uvjeti izgradnje određeni su člancima 23. - 26. i 49. ovih Odredbi.

(10) Uvjeti gradnje utvrđeni stavkom (3) ovog članka mogu se izmijeniti temeljem detaljnijih istraživanja obrazloženih u okviru konzervatorske podloge i urbanističkog plana uređenja (UPU) izrađenih za pojedino naselje, sukladno člancima 23.-26.

Povijesni sklop i građevina

Graditeljski sklop

Članak 126.

(1) Ovim Prostornim planom kao kulturno dobro štite se sljedeći graditeljski sklopovi:

Evidentirana kulturna dobra:

1. kamene stube Dobreć - Lovran
2. obalna šetnica Franza Josepha (lungomare) od Voloskog do Lovrana
3. povijesni putevi i stubišta

(2) Evidentirana kulturna dobra (graditeljski sklopovi) pod br. 2. iz stavka (1) predlažu se za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, 2. kategorija.

(3) Evidentirana kulturna dobra (graditeljski sklopovi) pod br. 1 i 3. iz stavka (1) štite se ovim Prostornim planom.

(4) Nalaže se cjelovita zaštita povijesnih vrijednosti uz poštivanje tradicije i funkcije prostora i njegovih sadržaja. Dopuštena je sanacija, konzervatorska rekonstrukcija i prezentacija povijesnih sklopova s pripadajućim vrtovima i zelenim površinama. Moguće je prilagođavanje funkcija i sadržaja suvremenim potrebama, uz minimalne izmjene povijesnih struktura. Za sve urbanističke i građevinske intervencije na ovim graditeljskim sklopovima potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

Sakralne građevine

Članak 127.

(1) Ovim Prostornim planom kao kulturno dobro štite se sljedeće sakralne građevine:

a) Registrirana kulturna dobra:

1. crkva Sv. Jakova sa samostanom, Opatija

b) Evidentirana kulturna dobra:

1. Crkva Sv. Marko, Veprinac
2. Crkva Sv. Ana, Veprinac
3. Sakralne građevine, Mala Učka
4. Evangelička crkva, Opatija
5. Crkva Marijina navještenja, Opatija
6. Crkva Sv. Petar, Sv. Petar, Poljane
7. Crkva Sv. Ana, Pužev Breg, Pobri
8. Ruševine crkvice Sv. Lovro, Šimetići, Veprinac
9. Crkva Sv. Jelena Križarica, Veprinac
10. Crkva Sv. Marija, Veprinac
11. Sv. Juraj, Veprinac
12. Crkva Sv. Ana, Volosko
13. Crkva Sv. Rok, Volosko

(2) Evidentirana kulturna dobra iz stavka (1) ovog članka predlažu se za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, 2. kategorija.

(3) Za sve građevinske intervencije na ovim sakralnim građevinama potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

(4) Obzirom na povijesni i umjetnički značaj, ove 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.

(5) Registrirana sakralna građevina označena je planskim znakom na kartografskom prikazu br. 3A »Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih uvjeta korištenja«, u mj.1:25.000 i na kartografskom prikazu br. 4B »Građevinska područja - Zaštićena kulturna baština« u mj. 1:5000.

#### Civilne i javne građevine

##### Članak 128.

(1) Ovim Prostornim planom kao kulturno dobro štite se sljedeće civilne i javne građevine:

a) Registrirana kulturna dobra:

1. Zgrada Zora, Opatija
2. Villa Rozalija, Opatija
3. Zgrada Casino di Lettura, Opatija
4. Villa Münz, Ičići

b) Evidentirana kulturna dobra:

1. hotel Kvarner,
2. vila Angiolina,
3. zgrada Gradskog poglavarstva (Seidl),
4. zgrada Suda (Seidl),
5. zgrade Maxa Fabiania,
6. gradska vrata s dijelom bedema i gradska loža u Veprincu

7. hotel Palace
8. hotel Imperijal
9. hotel Bellevue
10. vila Ariston
11. vila Schwegel
12. galerija Juraj Šporer

(2) Evidentirana kulturna dobra iz st. (1) ovog članka predlažu se za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, u kategoriji koju odredi nadležni Konzervatorski odjel.

(3) Navedene civilne i javne građevne zahtijevaju dodatno istraživanje, dokumentiranje i zaštitu. Potrebno je zaštititi građevine u cjelini sa pripadajućim vrtovima i zelenim površinama. Za svaki zahvat na navedenim kulturnim dobrima potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.

#### Memorijalna baština

##### Članak 129.

(1) Ovim Prostornim planom kao kulturno dobro štite se sljedeće građevine memorijalne baštine i određuju za registraciju:

1. groblje Opatija,
2. groblje Volosko
3. groblje Veprinac
4. groblje Poljane.

(2) Zaštita memorijalne baštine odnosi se na njihovo objektivno vrednovanje, uredno obilježavanje, redovito održavanje te uključivanje u edukacijske i kulturno-povijesne programe.

(3) Za sve građevinske intervencije na ovim memorijalnim građevinama i cjelinama potrebno je utvrditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.

(4) Za registraciju predlažu se cjeline groblja ali i pojedinačni grobni spomenici prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

#### Etnološka baština

##### Članak 130.

(1) Ovim Prostornim planom kao etnološko kulturno dobro štiti se:

- Etnološko područje Mala Učka.

(2) Etnološko područje Mala Učka registrirano je kao zaštićena seoska cjelina.

(3) Radi očuvanja tradicijskog ambijenta dijelova naselja potrebno je potaknuti gradnju građevina tipološki usklađenih s tradicijskim načinom gradnje i oblicima karakterističnim za ovo područje.

(4) Aktivna zaštita i sanacija graditeljske baštine treba se provesti izradom detaljnih konzervatorskih kartona, koji uključuju podrobno evidentiranje postojećeg stanja i sastavljanje programa predviđenih mjera za svaku građevinu posebno. Za svaki zahvat na navedenim kulturnim dobrima potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.

#### 7. POSTUPANJE S OTPADOM

##### Članak 131.

(1) Do uspostave budućeg centralnog sustava gospodarenja otpadom na razini Županije, odlaganje otpada sa područja Grada Opatije obavljati će se izvan područja obuhvata ovog Prostornog plana, a prema odluci nadležnog tijela Grada Opatije.

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

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

##### Članak 132.

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

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

(3) Uvjete za smještaj i uređenje prostora iz stavaka (1) i (2) ovog članka utvrđuje nadležno komunalno poduzeće u skladu s Planom gospodarenja otpadom iz članka 133. ovih Odredbi.

##### Članak 133.

U skladu sa Zakonom o otpadu (NN 178/04) Grad Opatija dužan je donijeti Plan gospodarenja otpadom koji sadrži sljedeće:

- mjere odvojenog skupljanja komunalnog otpada,
- mjere za upravljanje i nadzor odlagališta za komunalni otpad,
- popis otpadom onečišćenog okoliša i neuređenih odlagališta,
- redoslijed aktivnosti sanacije neuređenih odlagališta i otpadom onečišćenog okoliša,
- izvore i visinu potrebnih sredstava za provedbu sanacije.

## 8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 134.

(1) Grad Opatija Programom zaštite okoliša utvrđuje mjere za sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš i mjere usmjerene na unapređenje stanja okoliša.

(2) Osnovni postupci provođenja mjera Programa zaštite okoliša su:

- suradnja sa županijskim tijelima nadležnim za provođenje mjera zaštite okoliša,
  - suradnja sa susjednim jedinicama lokalne samouprave i uprave u provođenju mjera zaštite okoliša,
  - programom izgradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture Grada Opatije osigurati sredstva za rekonstrukciju i izgradnju građevina odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda,
  - provođenje mjera protupožarne zaštite i osiguranja sredstva za nabavu potrebne opreme,
  - provođenje mjera zaštite mora od onečišćenja,
  - putem komunalnog redarstva osigurati provođenje odredbi Odluke o komunalnom redu,
  - trajni nadzor provođenja mjera zaštite okoliša na području Grada Opatije.
- (3) Ovim Prostornim planom određuju se kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, vode, mora te zaštitu od prekomjerne buke i mjere posebne zaštite.

### 8.1. ZAŠTITA TLA

#### Članak 135.

Prostorni plan razgraničuje i razvrstava šumsko i poljoprivredno tlo od tla za izgradnju što je određeno na kartografskom prikazu br. 1A »Korištenje i namjena površina«, u mj. 1:25.000.

#### 8.1.1. ŠUMSKO TLO

##### Članak 136.

(1) Zaštita šuma i šumskih površina odnosno tla uglavnom prekrivena šumama (Š1, Š2, Š3) na području Grada Opatije određuje se sukladno sljedećim postavkama:

- povećati zaštitu šuma, prvenstveno od požara, zatim od onečišćenja, bolesti i drugih negativnih utjecaja,
- osnažiti djelovanje na očuvanju i unapređenju kvaliteta šumskih površina, prvenstveno na području Parka prirode Učka,
- održavati postojeće šumske površine na način da se njima gospodari po pravilima šumarske struke.

(2) Uređuju se šumski rub uz buduće prometnice s ciljem vizualne i biološke sanacije krajobraza, održavanjem ekološku stabilnost zaštitnih šuma i očuvanjem prirodnog značaja, estetskom i edukacijskom ulogom šuma posebne namjene.

(3) Posebnu pažnju posvećuje se šumama uz naselja i zone ugostiteljsko-turističke namjene, radi mogućnosti boljeg korištenja u razvoju turizma, sporta i rekreacije.

#### 8.1.2. POLJOPRIVREDNO TLO

##### Članak 137.

(1) Tlo za poljoprivredu razgraničeno je u tri kategorije zaštite, koje označavaju procijenjenu vrijednost proizvodne sposobnosti zemljišta obzirom na vrijednost tla te uvjete klime i reljefa. Kategorizirana su:

a) vrijedna obradiva tla (P2) na području Grada Opatije su tla IV bonitetne klase (I kategorija zaštite) To su najvrijednija tla koja se štite i namjenjuju primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji.

b) ostala obradiva tla (P3) su zemljišta V i VI 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 se može sačuvati za pašnjake.

c) zemljišta III kategorije zaštite kartirana su kao ostala poljoprivredna tla (PŠ1), te zemljišta na strmim padinama za koje je potrebno planirati mjere zaštite od erozije.

(2) Za očuvanje i korištenje preostalog kvalitetnog zemljišta za poljodjelsku i stočarsku svrhu određuju se sljedeće mjere:

- smanjiti korištenje kvalitetnog zemljišta za nepoljoprivredne svrhe,
- poticati i usmjeravati proizvodnju zdrave hrane,
- davati prednost tradicionalnim poljoprivrednim granama koje imaju povoljne preduvjete za proizvodnju.

### 8.1.3. TLO ZA PLANIRANJE IZGRADNJE

#### Članak 138.

Na području Grada Opatije izdvojeni su prostori koji se prema fizičko-mehaničkim značajkama svrstavaju u pet geotehničkih kategorija, koje obuhvaćaju:

1) 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.

2) 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.

3) Treća geotehnička kategorija obuhvaća zonu fliša.

U ovoj zoni fliška stijenska masa je djelomice pokrivena glinovitim 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.

4) 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. Djelovi 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.

5) 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.

#### Članak 139.

Za građenje na zemljištu opisanom u točki 2 i 4 članka 138. treba u okviru projektne dokumentacije dokazati stabilnost zemljišta.

### 8.2. ZAŠTITA ZRAKA

#### Članak 140.

(1) Kvaliteta zraka na predmetnom području ulazi u najvišu kategoriju, što je prvenstveno rezultat namjene prostora. Budućom namjenom i planiranim korištenjem prostora zadržavaju se isti pozitivni uvjeti uređivanja prostora koji neće rezultirati negativnim utjecajem na kakvoću zraka.

(2) Temeljna mjera za postizanje ciljeva zaštite zraka jest smanjivanje emisije onečišćujućih tvari u zraku i očuvanje njegovog kvaliteta.

(3) Za zaštitu zraka propisuju se sljedeće mjere:

a) ograničavanje emisije i propisivanje tehničkih standarda u skladu sa stanjem tehnike (BAT), te prema Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

b) visinu dimnjaka zahvata za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, do donošenja propisa treba određivati u skladu s pravilima struke (npr. TA-LUFT standardima),

c) 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,

d) najveći dopušteni porast emisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja o ovisnosti o kategoriji zraka određen je Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka.

e) stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema Zakonu o zaštiti zraka (NN 178/2004.) i Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

f) vlasnici odnosno 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 provjetranje i obnavljanje zraka.

(4) Osim mjera iz stavka (1) i (3) ovog članka zaštita zraka postiži će se također putem:

- smanjenjem tranzitnog prometa i uspostavljanjem povoljnijih prometnih režima (jednosmjerni promet, ograničenje brzine, pješačko-kolne i pješačke ulice),
- uvođenjem plina kao zamjenskog energenta,
- izvedbom zaštitnih zelenih površina i očuvanjem postojećeg zelenila.

### 8.3. ZAŠTITA VODA

#### 8.3.1. ZAŠTITA PODZEMNIH I POVRŠINSKIH VODA

#### Članak 141.

(1) Zone zaštite izvorišta vode za piće na području Grada Opatije prikazane su na kartografskom prikazu br. 3B »Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju«, u mj. 1:25000, a prema »Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Liburnije i zaleđa« (Odluka Županijske skupštine, SN PGŽ 19/2000).

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

#### Članak 142.

(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 (na području naselja Ičići).

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

- zabrana pranje automobila te drugih vozila i strojeva, odlijevanje vode onečišćene deterdžentima te odlaganje 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 svoje čestice te štiti 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 Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, otpadnih i drugih tvari i otpadnim vodama (NN 40/1999).

#### 8.3.2. ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA

#### Članak 143.

(1) Za Grad Opatiju zaštita od poplava provodi se u skladu sa Zakonom o vodama, te Državnim i Županijskim planom obrane od poplava. Izgradnja građevina sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava provodi se neposrednom provedbom ovog Prostornog plana.

(2) Sigurna zaštita postojećih i planiranih sadržaja u području mogućeg djelovanja bujica, kao i učinkovitije sprečavanje erozije strmih terena postiži će se izradom i provođenjem projekata odvodnje oborinskih voda za kojega podloga treba biti »Osnovni projekt uređenja bujica Kvarnerskog zaljeva« iz 1970. g. Idejno rješenje oborinske kanalizacije Grada Opatije (1998. g.), te prihvaćeno idejno rješenje sanitarne kanalizacije Liburnijske rivijere i zaleđa (IGH - Poslovni centar Rijeka, broj projekta 5110-1-515550/97 iz prosinca 2001. godine). Posebnim kanalizacijskim sustavom se odvođe sanitarno-otpadne vode i oborinske vode.

(3) Ograničenja na ovim vodotocima i njihovoj neposrednoj blizini sukladno Zakonu o vodama odnose se na restrikciju gradnje i korištenja prostora u koritu i uz korito vodotoka u svrhu obrane od poplava, gradnju vodnih građevina, te njihovog održavanja. Minimalna širina tog pojasa uz vodotok obuhvaća izgrađeno ili prirodno korito i obostrano po 6 m od definiranog gornjeg ruba korita.

(4) Sve objekte na vodotocima izvoditi na način da osiguraju zaštitu nizvodno branjenog područja za 50-100 godišnji povratni period.

#### 8.4. ZAŠTITA MORA

##### Članak 144.

(1) Mjere zaštite mora obuhvaćaju:

a) mjere ograničenja izgradnje u zaštićenom obalnom području mora,

- cijela obala Grada Opatije određuje se kao osobito vrijedno područje, koje se čuva u svrhu zaštite, uređenja i valoriziranja morske obale,

- uz cijelu morsku obalu, između obalne linije i šetnice Prostorni plan osigurava prolaz uz obalu i zabranjuje svaku novu izgradnju, osim one koja po prirodi svoje funkcije mora biti na samoj obali ili one koje pripada krugu općeg interesa, kao što je obalna šetnica,

- u zaštićenom obalnom području, na pojasu kopna širine 1000 m od obalne crte, zabranjuje se svaka izgradnja koja nije utvrđena urbanističkim planom uređenja, osim infrastrukture,

b) 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 naselja Ičići).

(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 prihvata zauljenih voda i istrošenog ulja, a po potrebi osigurati i postavljanje uređaja za prihvata i obradu sanitarnih voda s brodice te kontejnera za odlaganje istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda,

- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu.

(4) U svim lukama na području Grada Opatije određuje se kompletan sustav zaštitnih mjera mora od onečišćavanja koji obuhvaća:

- izviđanja radi utvrđivanja pojave onečišćenja,

- sustav obavješćivanja,

- organizacijsku shemu s utvrđenim nadležnostima i zadacima sa svrhom sprečavanja i uklanjanja onečišćenja te provedbe mjera.

#### 8.5. ZAŠTITA OD PREKOMJERNE BUKE

##### Članak 145.

(1) U skladu sa Zakonom o buci (NN 20/03) Grad Opatija provodi zaštitu od buke te u tom smislu izrađuje kartu buke i akcijski plan. Zaštita od prekomjerne buke osigurava se i primjenom Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj rade i borave ljudi (NN 145/2004).

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

a) odabir i uporabu malobučnih strojeva, uređaja, sredstava za rad i transport,

b) promišljeno uzajamno lociranje izvora buke ili građevina s izvorima buke (emitenata) i područja ili građevina sa sadržajima koje treba štiti od buke (imitenata),

c) izvedbu odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke radni i boravišni prostori,

d) primjenu akustičkih zaštitnih mjera na temelju mjerenja i proračuna buke na mjestima emisije, na putovima širenja i na mjestima imisije buke,

e) akustička mjerenja radi provjere i stalnog nadzora stanja buke,

f) povremeno ograničenje emisije zvuka.

(3) U naseljima Grada Opatija, a posebno na priobalnom dijelu, ugroženost bukom javlja se uz frekventnije prometne pravce, pa se u cilju zaštite trebaju poduzimati sljedeće mjere:

- uspostava pješačkih zona u vrijeme vrha turističke sezone,

- uspostava jednosmjernog prometa vozila u vrijeme vrha turističke sezone,

- smanjenje dopuštene brzine vozila noću,

- ozelenjavanje prometnica u funkciji zaštite od buke,

- učinkovit nadzor poštivanja propisa u području zaštite od buke i sl. mjere.

(4) Drugi izvori buke proizlaze prvenstveno iz ugostiteljsko-turističkih sadržaja (muzika na otvorenom, disco i dr.), pa se mjere zaštite poduzimaju kroz prostornu lokaciju takvih sadržaja, ograničenje trajanja njihovog rada, izvedbom odgovarajuće zvučne izolacije (zelenilo, paravani, način gradnje i dr.) kao i primjenom važeće zakonske regulative (Zakon i Pravilnik).

#### 8.6. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

##### Članak 146.

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

- Zakon o unutarnjim poslovima,

- Zakon o zaštiti od požara,

- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora,

- Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa,

- Prostorni plan Primorsko-goranske županije,

- Zakon o zaštiti i spašavanju

(2) Mjere posebne zaštite temelje se Procjeni ugroženosti za Grad Opatiju, s dodatnim mjerama zaštite građevina koje su u ovom Prostornom planu utvrđene od važnosti za Državu, Županiju i Grad Opatiju.

(3) U cilju umanjenja rizika naseljenog područja Grada Opatije, ovim Odredbama utvrđene su trase novih prometnica, najmanje dopuštene međusobne i udaljenosti građevina od javnih prometnih površina te najveće visine građevina.

(4) Ovom Prostornim planom određeni su prostori za izmicanje vitalnih javnih službi (vatrogasci, hitna pomoć, policija i sl.) na prometno pristupačnije lokacije.

##### 8.6.1. SKLANJANJE LJUDI

##### Članak 147.

(1) Temeljem Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu stanovništva (NN br. 2/91) utvrđuje se obveza izgradnje skloništa u naselju Opatija.

(2) Naselje Opatija sa prognoziranih 9073 stanovnika za plansku 2015. godinu ulazi u kategoriju gradova i naseljenih mjesta 3. stupnja ugroženosti.

(3) Unutar područja naselja Opatija treba Planom užeg područja odrediti zone u kojima se grade skloništa za zaštitu od radijacije odnosno zone sa zaštitom stanovništva u zaklonima, te porodična skloništa.

(4) Sklanjanje ljudi u Gradu Opatiji osigurava se također putem privremenog izmještanja stanovništva, prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u skladu s Planom zaštite i spašavanja za slučaj neposredne ratne opasnosti.

(5) Skloništa osnovne i dopunske zaštite u načelu se projektiraju kao dvonamjenske građevine s prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine, a s otpornošću od 100 kPa za osnovnu i 50 kPa za dopunsku zaštitu.

(6) Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta projektira se 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 148.

(1) Prometnice unutar novih dijelova naselja moraju se projektirati na način da razmak građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zapriječavaju 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) Planovima užih područja, a posebno za jezgre naselja, koje nisu izgrađene po protivpotresnim propisima gradnje, mora se pri projektiranju propisati obveza analize otpornost građevina na rušenje uslijed potresa i predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi i građevina od rušenja.

## 8.6.3. ZAŠTITA OD POTRESA

### Članak 149.

(1) Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje provodi se sukladno Zakonu o građenju i postojećim tehničkim propisima.

(2) Do izrade nove seizmičke karte Županije, protupotresno projektiranje provodi se u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima, računajući na potres jačine do VII stupnja MCS ljestvice.

(3) Zaštite od potresa stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se tijekom projektiranja sukladno pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima, kao i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara i pravilima struke.

(4) 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.

(5) Ceste i ostale prometnice štite se posebnim mjerama od rušenja zgrada i ostalog zaprećavanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara.

(6) Urbanističkim i detaljnim planovima uređenja za neizgrađene dijelove građevinskog područja potrebno je defi-

nirati i dimenzionirati sustav ulazno-izlaznih prometnica s neophodnim zaobilaznim brzim cestama.

(7) Naglašene zone ugroženosti (Opatija, Volosko) i važne građevine utvrđuju se kao prioritet u raščišćavanju terena.

(8) Za raščišćavanje terena u slučaju elementarne nepogode utvrđuju se privremeni deponiji:

- a) za čišćenje i odvoz građevinskog materijala i šute - Osojnica, Kuk
- b) sahranjivanje stradalih - groblje Opatija i Volosko, javna polja
- c) uklanjanje životinja - Planik, V. Sapca,
- d) opasni otpad - županijski deponij.

## 8.6.4. ZAŠTITA OD POŽARA

### Članak 150.

(1) Zaštita od požara na području Grada Opatije provodi se prema »Procjeni ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Grada Opatije«.

(2) Zaštite od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se tijekom projektiranja sukladno pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima, kao i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara i pravilima struke.

(3) Rekonstrukcije postojećih građevina u naseljima projektira se 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 pristupa se promjeni namjene poslovnih prostora s požarno opasnim sadržajima, odnosno zamijeniti ih požarno neopasnim sadržajima.

(5) Kod planiranja i projektiranja građevina na području Grada Opatije, radi zaštite od požara, primjenjuju se važeći zakoni i propisi te učinkovita suvremena oprema.

(6) Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naseljima se obvezno planira hidrantski razvod i postava nadzemnih hidranata nazivnog promjera kojim će biti zadovoljeni propisani parametri tlaka i protoka, a udaljenost između hidranata treba biti manja od 150 m.

(7) Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila. Nove ceste i rekonstrukcije postojećih cesta s dva vozna traka (dvosmjerne) treba projektirati minimalne širine kolnika od 5,5 metara, odnosno obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse.

(8) Za izgradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obvezno je ishođenje suglasnost nadležnih državnih upravnih tijela.

(9) Za zaštitu šuma od požara treba predvidjeti i održavati šumske prosjeke i vatrogasne putove na temelju uvjeta Hrvatskih šuma.

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

### 9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

#### 9.1.1. URBANISTIČKI PLANOVI UREĐENJA

### Članak 151.

(1) Urbanistički planovi uređenja utvrđuju se ovim Planom za sljedeća područja:

- UPU 1 - naselje Opatija

- UPU 2 - naselje Ičići
- UPU 3 - naselje Ika - Oprić
- UPU 4 - naselje Poljane
- UPU 5 - naselje Dobroč (uključivo namjene T2 i R7 i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica
- UPU 6 - naselje Pobri (uključivo namjene K1 i R7)
- UPU 7 - naselja Veprinac - Gašparići - Sv. Juraj (uključivo namjene I2, T2, R7 i povijesna jezgra)
- UPU 8 - naselje Zagrad (uključivo namjene T2 i R7)
- UPU 9 - naselja Šavroni - Dujmić (uključivo namjene T2 i R7)
- UPU 10 - naselje Slavići
- UPU 11 - naselje Kolavići
- UPU 12 - naselja Lukovići - Šimeki - Šimetići - Zatka
- UPU 13 - naselje Travičići
- UPU 14 - naselja Okoli Dujmić - Falalelići - Katinići
- UPU 15 - naselje Vedež (uključivo namjena T1)
- UPU 16 - naselja Poli Šori - Boni
- UPU 17 - naselje Andreti
- UPU 18 - naselje Puhari
- UPU 19 - naselje Šori
- UPU 20 - naselja Poljane - Menderi - Strmice
- UPU 21 - naselje Konjsko
- UPU 22 - naselje Kožuli
- UPU 23 - rekreacijska zona Ika
- UPU 24 - rekreacijska zona Dobroč
- UPU 25 - dio naselja Pobri

(2) Temeljem Programa mjera za unapređenja stanja u prostoru Grada Opatije u tijeku izrade nalaze se slijedeći urbanistički planovi uređenja:

- Urbanistički plan uređenja Opatije
- Urbanistički plan uređenja Ičića.

Izrada ovih Planova nastaviti će se u kontinuitetu uz obvezno usklađenje sa Prostornim planom uređenja Grada Opatije kao prostorno-planskim dokumentom više razine.

(3) Granice obuhvata urbanističkih planova uređenja prikazane su na kartografskom prikazu 3C »Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite« u mj. 1:25.000, te na kartografskom prikazu broj 4A »Građevinska područja«, u mj. 1:5000.

#### 9.1.2. DETALJNI PLANOVI UREĐENJA

##### Članak 152.

(1) Detaljni planovi uređenja utvrđuju se ovim Prostornim planom za sljedeća područja:

- DPU 1 - središte naselja Ičići
- DPU 2 - turistička zona Sv. Juraj (T1<sub>1</sub>) i dio naselja Dujmić
- DPU 3 - turistička zona uz naselje Zagrad (T2<sub>3</sub>)
- DPU 4 - povijesna jezgra Veprinac (s grobljem)
- DPU 5 - turistička zona Doli (T1<sub>2</sub>)
- DPU 6 - dio naselja Mala Učka (zona kulturnog dobra)
- DPU 7 - turistička i rekreacijska zona Poklon I (T1<sub>3</sub> i R7<sub>8</sub>)
- DPU 8 - turistička zona Poklon II (T1<sub>4</sub>)
- DPU 9 - turistička zona uz naselje Okoli Dujmić (T2<sub>7</sub>)
- DPU 10 - turistička zona uz naselje Katinići (T1<sub>6</sub>)
- DPU 11 - posjetiteljsko-informacijski centar Poklon III
- DPU 12 - posjetiteljsko-informacijski centar Poklon II
- DPU 13 - posjetiteljsko-informacijski centar lokacija Doli (južni portal tunela Učka)

(2) Urbanističkim planovima uređenja iz članka 151. može se odrediti obveza izrade i drugih DPU-a za pojedine površine i dijelove naselja.

(3) Na području Grada Opatije na snazi su slijedeći detaljni planovi uređenja i provedbeni urbanistički planovi:

a) Detaljni plan uređenja Dom socijalne skrbi Opatija (SN PGŽ br. 3/00)

b) Detaljni plan uređenja Vaga - Pavlovac - Preluka (SN PGŽ br. 23/00)

c) Detaljni plan uređenja Neptun (SN PGŽ br. 12/02)

d) Detaljni plan uređenja Mali Baredi (SN PGŽ br. 23/02)

e) Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja garaža i dječja igrališta Slatina (SN PGŽ br. 20/03)

f) Detaljni plan uređenja Belveder (SN PGŽ br. 20/03)

g) Provedeni urbanistički plan dijela Opatije (SN PGŽ br. 28/89, 14/90, 3/00)

(4) Prostorno-planski dokument naveden u stavku (3) ovog članka pod alinejom »c« realiziran je u cijelosti pa se arhivira u dokumentaciji prostora Grada bez daljnje procedure.

(5) Dio prostorno-planskih dokumenata navedenih u stavku (3) ovog članka pod alinejama »b, d, g« većim dijelom nisu realizirani, pa ih obzirom na vrijeme donošenja i nove uvjete u prostoru nije moguće u cijelosti realizirati te će se staviti izvan snage.

(6) Prostorno-planski dokumenti navedeni u stavku (3) ovog članka pod alinejama »a, e, f« predviđeni su za daljnju primjenu, nakon preispitivanja njihove usklađenosti sa ovim Planom, Urbanističkim planom uređenja naselja Opatija i Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (NN 128/04).

(7) Granice obuhvata detaljnih planova uređenja prikazane su na kartografskom prikazu 3C »Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite« u mj. 1:25.000, te na kartografskom prikazu broj 4A »Građevinska područja«, u mj. 1:5000.

#### 9.1.3. STUDIJE UTJECAJA NA OKOLIŠ

##### Članak 153.

Zahvati za koje je potrebno provesti postupak procjene utjecaja na okoliš određeni su Zakonom o zaštiti okoliša s donesenim izmjenama i dopunama (NN 82/94, i 128/99) te Pravilnikom o procjeni utjecaja na okoliš s donesenim izmjenama i dopunama (NN 59/00 i 136/04), uključivo uvjete Prostornog plana Primorsko-goranske županije.

#### 9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

##### Članak 154.

Primjena posebnih mjera obuhvaća aktivnosti koje prate i pospješuju realizaciju ovog Plana, a obuhvaćaju:

- Uređenje zemljišta uz koridore magistralne prometne infrastrukture,

- Pošumljavanje zemljišta na dijelovima klizišta i geološki nestabilnih područja u svojstvu zaštitnih šuma,

- izradu prostorno-planske dokumentacije za uža područja (UPU, DPU),

- obvezu određivanja površina za izgradnju parkova prilikom izrade prostorno-planske dokumentacije za uža područja (UPU, DPU) unutar građevinskih područja naselja utvrđenih ovim Planom,

- stvaranje uvjeta za ostvarenje razvitka u »dubinu« prostora kroz bolje povezivanje sa Parkom prirode Učka,

- Izradu studijske i analitičke dokumentacije radi definiranja ciljeva i prostornih potreba u okviru glavnih razvojnih sektora (turizam, malo poduzetništvo i sl.), te utvrđivanja područja razvitka u segmentu prometne i komunalne infrastrukture,

- izradu dokumentacije praćenja stanja u prostoru radi organizacije daljnje realizacije ovog plana te definiranja lo-

kacija, razine i načina financiranja budućeg uređenja građevinskog zemljišta.

#### Članak 155.

(1) Provedba i daljnja razrada ovog Prostornog plana ostvaruje se putem četverogodišnjeg Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru kojim će se utvrditi:

- izrada prostornih planova užeg područja,
- razina uređenosti građevinskog zemljišta sa fazama realizacije za pojedina područja,
- način financiranja i izvodi sredstava za pripremu i uređenje građevinskog zemljišta.

(2) Razvojne i druge mjere za svrhovito i racionalno korištenje prostora, te zaštitu utvrđenih prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti obuhvaćaju prvenstveno izradu prostorno-planske dokumentacije užih područja (a posebno naselja), kojima će se utvrditi detaljno razgraničenje površina za razvojne i druge potrebe, te definirati prometno-infrastrukturni koridori značajni za budući razvitak.

(3) Posebne razvojne mjere odnose se i na značajnije povezivanje priobalnog područja sa Parkom prirode Učka, te u tom cilju obuhvaćaju daljnju razradu Planom postavljenih smjernica prometnog povezivanja (prometnice, žičare) ostvarenje značajnijeg učešća seoskog turizma, te realizaciju drugih pratećih građevina i infrastrukture za prihvat posjetitelja sa obalnog turističkog područja.

(4) Predlaže se izrada sljedećih studija kao podloge za definiranje razvojnih i drugih mjera značajnih za ostvarenje ovog Plana i daljnju realizaciju planova uređenja užeg obuhvata:

- Studija turističkog razvitka
- Prometna studija
- Inženjersko-geološka studija za područje nestabilnih terena
- Studija uređenja i korištenja akvatorija i kontaktnog obalnog područja.

### 9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

#### Članak 156.

(1) Rekonstrukcija postojećih izgrađenih građevina smještenih na lokacijama koje su ovim Planom predviđene za izgradnju građevina ili uređenje površina druge namjene, moguća je kako radi usklađenja sa planiranom namjenom, tako i u cilju osiguranja neophodnih uvjeta života i rada.

(2) Na građevinama čija je namjena protivna planiranoj namjeni mogući su sljedeći zahvati:

- zahvati radi poboljšanja neophodnih uvjeta života i rada u skladu sa stavkom (3) članka 159.
- promjena namjene građevine, odnosno usklađenje sa planiranom namjenom, moguće je samo prema uvjetima za predmetnu namjenu propisanu ovim Planom.

### 10. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 157.

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, odnosno elemenata ovoga Prostornog plana koji se prikazuju u mjerilu 1:5000.

#### Članak 158.

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

(2) Granice akvatorija za uređenje luka i rekreaciju u moru utvrđene su samo načelno, dok će se detaljno razgraničenje odrediti planovima užih područja.

(3) Poglavarstvo Grada Opatije pokrenut će kod nadležnih državnih i županijskih tijela postupke s prijedlogom za registraciju kulturnih dobara i prirodnih vrijednosti iz članaka 120., 123.-129. ovih Odredbi.

#### Članak 159.

(1) Do donošenja planova uređenja užeg područja - urbanističkih planova uređenja iz članka 151., te detaljnih planova uređenja iz članka 152., čija je obveza izrade propisana ovim Odredbama, nije dozvoljeno utvrđivanje uvjeta za izgradnju, rekonstrukciju i adaptaciju građevine osim zahvata navedenih u stavku (2) ovog članka.

(2) Do donošenja planova uređenja užeg područja - urbanističkih planova uređenja i detaljnih planova uređenja iz stavka (1) ovog članka dopušteni su samo sljedeći zahvati u prostoru:

- izgradnja individualnih (samostojećih) stambenih građevina u izgrađenim dijelovima naselja izvan ZOP-a i izvan naselja Mala Učka, temeljem članka 125. stavak (3) ovih Odredbi, uz ograničenje maksimalne tlocrtnne površine do 250 m<sup>2</sup> za sve građevine na građevnoj čestici,

- rekonstrukcija individualnih (samostojećih) stambenih građevina unutar građevinskog područja naselja koje nisu suprotne namjeni propisanoj ovim Planom temeljem članka 125. stavak (3) ovih Odredbi, osim u građevinskom području naselja Opatija na prostoru između ceste Lovran - Opatija - Rijeka (D-66) i mora, uz ograničenje maksimalne tlocrtnne površine do 250 m<sup>2</sup> za sve građevine na građevnoj čestici,

- rekonstrukcija ostalih građevina unutar zatečene izgrađenosti (Kig) i iskorištenosti (Kis) građevne čestice, te visine građevine u okviru postojeće lokacije,

- dogradnja liftova uz građevine,

- izgradnja građevina infrastrukture (osim garaža i luka) samo unutar izgrađenog dijela građevinskog područja te rekonstrukcija postojećih građevina infrastrukturne namjene,

- izgradnja javnih garaža s mješovitom namjenom na lokacijama (uz moguće proširenje ispod i preko okolnih javnih površina) provodi se na temelju uvjeta iz članka 104. stavci 1, 2, 3, 4, 8 i 9.

A. Volosko-sklonište i market (Z.č. 138/1, 138/11 i 138/13),

B. Volosko - parking (z.č. 190, 191, 192, 194/1, 194/2, 198/2 i gr.č. 394)

C. Opatija - tržnica (z.č. 29, 102, 103, 903/2, te gr.č. 8, 268 i 458-TS).

- rekonstrukcija i adaptacija postojećih građevina u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada.

(3) Pod opsegom neophodnim za poboljšanje uvjeta života i rada iz stavka (2) ovog članka smatra se:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina u postojećim gabaritima,

- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija,

- uređenje potkrovlja ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita za stambeni ili/i poslovni prostor

- dogradnja sanitarnog čvora maksimalne površine 5 m<sup>2</sup>, garaže maksimalne površine 20 m<sup>2</sup> i kotlovnice, maksimalne površine 10 m<sup>2</sup>. Navedeni prostori se ne mogu prenamijeniti.

- rekonstrukcija (nadogradnja) potkrovlja odnosno mansardi na ravnim krovovima višestambenih zgrada unutar građevinskog područja naselja Opatija - GP 1<sub>1</sub> (stambeno naselje »Kosovo«), sa visinom nadozida do 1,80 m i maksimalnim nagibom krova od 22°.

Članak 160.

(1) Nakon stupanja na snagu ovoga Plana svi zahtjevi za izdavanje lokacijskih dozvola, rješavat će se prema ovim Odredbama.

(2) Stupanjem na snagu ovoga Plana stavlja se izvan snage Prostorni plan uređenja Grada Opatije (»Službene novine« PGŽ broj 8/01, 14/03 i 12/04) i Provedbeni urbanistički plan dijela Opatije (»Službene novine« PGŽ broj 3/00).

Članak 161.

Ovaj Plan stupa na snagu u roku od 8 dana od dana objave u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

*Klasa: 350-01/067-01/67*

*Ur. broj: 2156/01-01-06/1*

*Opatija, 28. prosinca 2006.*

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE

Predsjednik  
Gradskog vijeća  
**Adriano Požarić, v.r.**