



Grad Opatija

9.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

Na temelju zaključka gradskog vijeća Grada Opatije sa 42. sjednice održane 8. travnja 2021. godine Komisija za Statut, poslovnik i normativnu djelatnost na 6. sjednici održanoj dana 8. veljače 2022. godine utvrdila je pročišćeni tekst Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatije.

Pročišćeni tekst Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija obuhvaća:

- **Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija** koja je stupila na snagu 28.03.2009. godine (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 10/09)
- **Odluku o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija** koja je stupila na snagu 1.01.2013. godine (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 56/12)
- **Odluku o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija** koja je stupila na snagu 1.06.2019. godine (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 13/19)
- **Odluku o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija** koja je stupila na snagu 18.04.2021. godine (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 10/21)

KLASA: 021-05/21-01/09

URBROJ: 2156/01-01-21-2

Opatija, 8. veljače 2022. godine

Predsjednik Komisije
Alessandra Selak, v.r.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

**Urbanistički plan uređenja naselja Opatija
(pročišćeni tekst)****I. OPĆE ODREDBE****Članak 1**

- (1) Tekst članka 1 brisan je.

Članak 2

- (1) Urbanistički plan uređenja naselja Opatija (u daljnjem tekstu *Plan*) sadrži namjenu i uvjete korištenja površina, režime uređivanja prostora način opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom, uvjete gradnje, smjernice za oblikovanje, uvjete i smjernice za uređenje i zaštitu prostora, mjere za unaprjeđenje i zaštitu okoliša te područja s posebnim prostornim i drugim obilježjima druge elemente od važnosti za područje naselja Opatija.

Članak 3

- (1) Tekst članka 3 brisan je.

Članak 4

- (1) U *Planu* koriste se pojmovi određeni *Zakonom o prostornom uređenju*, *Zakonom o gradnji*, pojmovi opisani propisima donesenim na temelju tih *Zakona* i dodatni pojmovi na sljedeći način:

1. PLANIRANJE (UREĐENJE) PROSTORA

- 1.1. **Regulacijski pravac** je crta koja razdvaja građevnu česticu prometnice ili neke druge javne površine od građevne čestice bilo koje namjene.
- 1.2. **Građevinski pravac** je crta na kojoj se nalazi, ili je planirana izgradnja prednjeg (uličnog) pročelja zgrade ili pročelja zgrade prema nekoj od javnih površina s kojima građevna čestica graniči, odnosno crta kojom se određuje najmanja dozvoljena udaljenost zgrade od regulacijskog pravca.
- 1.3. **Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig})** - odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinama (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) i ukupne površine građevne čestice na kojoj su izgrađene predmetne građevine.
- 1.4. **Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is})** - odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na nekoj građevnoj čestici i površine te čestice.
- 1.5. **Krajobrazno uređeni dio građevne čestice** je dio građevne čestice uređen travnjacima, niskim ili visokim raslinjem. Najmanje 50% površine krajobrazno uređenog dijela građevne čestice mora se zadržati u prirodnom stanju, sa očuvanim niskim i visokim raslinjem.
- 1.6. **Kota zaravnatog i uređenog terena** - gornja kota konačno nasutog dijela zemljišta neke čestice ne smije biti više od 1,50 m iznad kote prirodnog (zatečenog) zemljišta. Kod nagiba zemljišta manjeg od 15% ne dozvoljava se ikakvo nasipavanje ni podizanje kote postojećeg terena na bilo koji drugi način. Pod postojećim terenom se podrazumijeva prirodno sraslo tlo koje nije izmijenjeno zemljanim radovima. Pri izradi projekta za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnica. Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice kao i izvorni nagib zemljišta.
- 1.7. **Niska vegetacija (raslinje)** obuhvaća grmove i stabla do visine 3,00 m te površine trajnica ili jednogodišnjih biljnih vrsta (cvjetnica i sl.) i druge pokrivače tla.
- 1.8. **Visoka vegetacija (raslinje)** obuhvaća grmove i stabla (listopadna i zimzelena) visine veće od 3,00 m.
- 1.9. **Lokalni uvjeti** su obilježja određene građevne čestice ili grupe građevnih čestica, a odnose se na položaj i visinu okolnih zgrada, vrstu i oblikovanje okolnih zgrada, mogućnost spoja građevne čestice/zgrade na osnovnu i ostalu komunalnu infrastrukturu. U načelu, lokalni uvjeti promatraju se kroz obilježja 100,00 m od promatrane građevne čestice na obje strane.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- 1.10. **Potporni zid** (podzid) je građevina koja se koristi kod izvedbe nasipa, zasjeka i/ili usjeka zemljišta, s ciljem poravnanja zemljišta, ili učvršćivanje tla loše povezanosti, a čija vidljiva visina pojedinog dijela zidne plohe ne smije biti veća od 1,50 metra. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od zida bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
2. **DIJELOVI (etaže) I VISINE ZGRADE:**
- 2.1. **Etaža zgrade** je prostor neke zgrade (između jedne podne i jedne stropne konstrukcije, odnosno podne i krovne konstrukcije) koji se vodoravno rasprostire cijelim, ili dijelom, tlorisa zgrade, a svjetla visina je određena u skladu s namjenom tog prostora.
- 2.2. **Nadzemna etaža zgrade** jest svaka etaža čija se kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nalazi na visini većoj od 1,00 metar iznad najniže kote zaravnatog i uređenog terena neposredno uz zgradu.
- 2.3. **Podzemna etaža zgrade** jest etaža (podrum) koja je sa svih strana ukopana u postojeći okolni teren, s time da je kota gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše 1,00 metar iznad najniže kote zaravnatog i uređenog terena neposredno uz zgradu. Kod nagiba zatečenog terena manjeg od 15%, ova etaža može imati jedan kolno-pješački ulaz/izlaz u podzemnu garažu širine do 5,00 m uz uvjet da je kota poda ulazne rampe u garažu najmanje 2,00 m ispod kote zaravnatog i uređenog terena neposredno uz zgradu. U tom slučaju se kota poda ulazne rampe ne računa kao kota zaravnatog i uređenog terena neposredno uz zgradu.
- 2.4. **Potkrovlje (Pk)** je nadzemna etaža zgrade koja se nalazi iznad stropne ploče zadnjeg kata, a ispod kosog krovišta nagiba krovne plohe od 17° do 23°.
- 2.5. **Tavan (T)** je dio prostora zgrade koji se nalazi iznad stropne ploče zadnjeg kata, a neposredno ispod kosog krovišta nagiba krovne plohe od 17° do 23°, bez krovnog nadozida i ne računa se kao nadzemna etaža zgrade.
- 2.6. **Ukupna visina zgrade** u metrima (**V**) mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog zemljišta na njegovom najnižem dijelu uz najotvorenije/najvidljivije pročelje zgrade pa sve do najviše točke zgrade (krovno sljeme, krovni vijenac ravnog krova s možebitnom ogradom, odnosno uključivo kućicu dizala, bilo koji dio sustava ventilacije, grijanja ili hlađenja i sl.).
- 2.7. **Visina zgrade** u metrima (**v**) mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog zemljišta na njegovom najnižem dijelu uz najotvorenije/najvidljivije pročelje zgrade pa sve do:
- kote točke spoja pročelja i završne obrade krova (kod ravnog krova bez krovnog nadozida),
 - kote točke spoja pročelja sa završnom obradom donje plohe krovnog vijenca (kod kosog krova s ili bez krovnog nadozida).
- 2.8. **Etažnost zgrade (E)** mjeri se brojem nadzemnih etaža vidljivih na najotvorenijem /najvidljivijem dijelu pročelja zgrade.
- 2.9. **Krovni nadozid zgrade** je produžetak pročelnog zida zgrade iznad stropne ploče zadnjeg kata.
- 2.10. **Krovni vijenac zgrade** je dio konstrukcije stropne ploče zadnjeg kata na koju se postavlja konstrukcija krovišta, ili gornja ploha nadozida kod ravnog krova.
- 2.11. **Loggia** je poluotvoreni dio pojedine etaže zgrade koji je potpuno uvučen u volumen zgrade ili djelomično (do najviše 1/3 svoje tlorisne površine, odnosno ne više od 0,80 m) izlazi izvan volumena zgrade. Loggia se može planirati samo na katovima, a bočne strane moraju biti zatvorene vanjskim zidom susjedne prostorije na istom katu ili posebnom pregradom.
- 2.12. **Balkon** je dio pojedine etaže zgrade, koji izlazi izvan obrisa zgrade s više od 1/3 svoje tlorisne površine.
- 2.13. **Terasa** je nenatkriveni ili natkriveni dio zgrade. Površina terase može biti natkrivena pomičnom nadstrešnicom do 25% svoje površine, ali bez bočnih pregrada ispod nadstrešnice. Površine ove terase ne uračunava se u građevinsku (bruto) površinu.
- 2.14. **Nadstrešnica** je lagana konstrukcija kojom se natkriva određena površina/prostor (terasa ili dio uređenog dijela zemljišta građevne čestice).
- 2.15. **Krovni prozor** je otvor za propuštanje svjetla.
3. **ZGRADE I GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI**
- 3.1. **Zgrada osnovne namjene** je građevina čija je namjena u skladu sa temeljnom namjenom prostora i namjenom površine utvrđenih UPU-om.
- 3.2. **Pomoćna građevina** je građevina (garaža, spremište, drvarnica, kotlovnica, nadstrešnica, vanjski (otvoreni) bazen, manja sportska igrališta i sl.) koja svojom namjenom upotpunjuje zgradu osnovne namjene ili služi za obavljanje poslovnih djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš. Ukupna visina krovnog vijenca pomoćne građevine, na najotvorenijem dijelu pročelja, ne smije biti veća od 4,50 m, a površina ne veća od 100 m², odnosno ne veća od 20% tlocrtne površine zgrade osnovne namjene.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- 3.3. **Samostojeća građevina** je građevina kod koje su sva pročelja vidljiva i dostupna preko neizgrađenog dijela građevne čestice ili s uređene javne (prometne) površine uz tu česticu.
- 3.4. **Polu-ugrađena ili dvojna građevina** je građevina kojoj je jedno bočno pročelje izgrađeno uz bočnu među građevne čestice. Na susjednoj građevnoj čestici, uz tu bočnu među, mora se već nalaziti, ili se planira gradnja druge dvojne zgrade. Zid između ove dvije zgrade može biti ili zajednički (kao vatrootporan) ili zaseban za svaku pojedinu zgradu.
- 3.5. **Ugrađena građevina** (građevina u nizu) je građevina izgrađena između dvije polu-ugrađene zgrade, ili ugrađene i polu-ugrađene, ili između dvije ugrađene zgrade.
- 3.6. **Stambena jedinica** je građevinski povezana cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više soba s odgovarajućim pratećim prostorijama (predsoblje, kuhinja, sanitarni čvor i sl.) i koja ima svoj zaseban ulaz izravno iz zajedničkog hodnika ili (unutrašnjeg ili vanjskog) stubišta, odnosno neposredno iz dvorišta ili ulice.
- 3.7. **Smještajna jedinica** je ugostiteljska prostorna jedinica koja može biti ili soba (sa sanitarnim čvorom i predsobljem), ili apartman (jedna ili dvije spavaonice, kuhinja, sanitarni čvor, predsoblje).
4. **ZGRADE PO NAMJENI**
 - 4.1. **Individualna stambena građevina** je građevina s najviše tri stambene jedinice i nadzemne građevinske (bruto) površine do 600 m². Ova zgrada može biti slobodnostojeća, dvojna ili ugrađena. Unutar ove zgrade može se planirati i urediti poslovni sadržaj u skladu sa zakonom čija površina ne smije biti veća od 33% nadzemnog GBP-a zgrade.
 - 4.2. **Višestambena građevina** je građevina s četiri ili više stambenih jedinica i nadzemne građevinske (bruto) površine veće od 600 m², ali manje od 3000 m², osim za zonu S6 gdje može biti i više. U višestambenim zgradama može se planirati i urediti poslovni sadržaj čija površina ne smije biti veća od 33% nadzemnog GBP-a.
 - 4.3. **Stambeno poslovna građevina** (individualna ili višestambena građevina) je građevina kod koje najmanje 51% nadzemnog GBP-a (najveća dopuštena nadzemna GBP za individualne stambene je 600 m², a za višestambene 3.000 m²) mora biti stambene namjene, odnosno najviše 49% GBP-a može se koristiti za poslovne sadržaje u skladu sa zakonom.
 - 4.4. **Poslovno-stambena građevina** (individualna ili višestambena građevina) je građevina kod koje najmanje 33% nadzemnog GBP-a (najveća dopuštena nadzemna GBP za individualne stambene je 600 m², a za višestambene 3.000 m²) mora biti stambene namjene, odnosno najviše 67% nadzemnog GBP-a može se koristiti za poslovne sadržaje u skladu sa zakonom.
 - 4.5. **Poslovni sadržaj/prostor** unutar građevina opisanih u prethodnim točkama je prostor u kojem se odvija rad, a obuhvaća djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, trgovine, zdravstvene sadržaje, ugostiteljske-turističke djelatnosti sa smještajnim kapacitetima (samo u individualnim građevinama, stambenim, stambeno-poslovnim i poslovno-stambenim) te drugi poslovni sadržaji (uredski prostori, odvjatničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biroi i sl.).
 - 4.6. **Poslovna građevina (K)** je građevina u kojoj je dopušteno obavljanje jedne ili više poslovno-trgovačko-uslužnih djelatnosti u skladu sa zakonom.
 - 4.7. **Manje poslovne građevine** su građevine u kojima se obavlja neka zanatska, uslužna, trgovačka, ugostiteljska i sl. djelatnost (s pratećim skladišnim prostorijama) površine do najviše 100 m² građevinske bruto površine.
 - 4.8. **Ugostiteljsko turistička građevina** je građevina u kojoj ugostitelj obavlja ugostiteljsku djelatnost odnosno pruža ugostiteljske usluge (smještaja, prehrane, pića i napitaka) u ugostiteljskim sadržajima (repcija, sanitarni čvorovi, smještajne jedinice, sadržaji za prehranu i drugo).
 - 4.9. **Građevina javne i društvene namjene** je građevina namijenjena obavljanju djelatnosti u području društvenih djelatnosti (odgoja, obrazovanja, prosvjete, znanosti, kulture, sporta, zdravstva i socijalne skrbi), radu državnih tijela i organizacija, tijela i organizacija lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba s javnim ovlastima i udruga građana i vjerskih zajednica.
 - 4.10. **Površina javne namjene** je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolazi, trgovine, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i ostale javne zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.).
 - 4.11. **Sportsko-rekreacijske građevine** su građevine i površine koje služe održavanju sportskih i/ili rekreacijskih aktivnosti (dvorane, igrališta, bazeni i sl.).
 - 4.12. **Jednostavne građevine** su kiosci, nadstrešnice, informativni i promidžbeni pano i dr.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 5

(1) Osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina detaljno su označeni rubnom linijom, bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu br. 1.: *Korištenje i namjena površina*.

(2) Površine za razvoj i uređenje unutar obuhvata *Plana* razgraničene su kao:

- površine u građevinskom području naselja,
- površine u izdvojenom građevinskom području izvan naselja,
- površine izvan građevinskog područja.

(3) *Plan* omogućava preparcelaciju: spajanjem bez ograničenja veličine čestice, dijeljenjem neizgrađenih i izgrađenih čestica do minimalno dozvoljenih površina i postotka zelenila te maksimalnih koeficijenata izgrađenosti i iskorištenosti. Unutar „A“ zone zaštite odvajanje pripadajuće parkovno uređene površine postojeće građevne čestice nije dozvoljeno, a u „B“ zoni zaštite iznimno je moguće samo uz suglasnost nadležne službe zaštite.

(4) *Plan* omogućava proširenje prometne površine izvan označenog koridora, na kontaktne namjene, a što će se utvrditi projektom dokumentacijom za lokacijsku dozvolu.

1.1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

1.1.1. STAMBENA NAMJENA (S)

Članak 6

(1) *Planom* su određene površine stambene namjene (S) na kojima se rekonstruiraju, održavaju, grade i uređuju:

- individualne stambene građevine,
- individualne stambeno-poslovne građevine,
- višestambene građevine,
- višestambene stambeno-poslovne građevine,
- javne i društvene građevine (dječji vrtić i dr.),
- javne zelene površine, dječja igrališta i sportska igrališta,
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

1.1.2. MJEŠOVITA NAMJENA (M1, M2)

Članak 7

(1) *Planom* su određene površine mješovite namjene razgraničene na: stambeno-poslovnu (M1) i poslovno-stambenu (M2) namjenu.

(2) Na površinama mješovite, stambeno-poslovne namjene (M1) grade se, rekonstruiraju, održavaju i uređuju:

- individualne stambene građevine,
- individualne stambeno-poslovne građevine,
- individualne poslovno-stambene građevine
- višestambene građevine,
- višestambene stambeno-poslovne građevine,
- javne i društvene građevine (dječji vrtić i dr.),
- ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel,
- javne „zelene“ površine (parkovi i dječja igrališta),
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

(3) Na površinama mješovite, poslovno-stambene namjene (M2) grade se, rekonstruiraju, održavaju i uređuju:

- individualne stambeno-poslovne građevine,
 - individualne poslovno-stambene građevine,
 - poslovne građevine,
 - ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel,
 - javne zelene površine (parkovi i dječja igrališta),
 - prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.
-

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

1.1.3. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)**Članak 8**

- (1) *Planom* su određene površine javne i društvene namjene razgraničene na:
- upravnu namjenu (D1),
 - socijalnu namjenu (D2),
 - zdravstvenu namjenu (D3),
 - predškolsku namjenu (D4),
 - školsku namjenu (D5),
 - kulturnu namjenu (D7),
 - vjersku namjenu (D8),
 - udruge (D9),
 - višenamjensku (javnu i društvenu) namjenu (D10).
- (2) Na površinama iz stavka (1) ovog članka grade se, rekonstruiraju, održavaju i uređuju:
- građevine uprave na površinama D1,
 - građevine socijalne skrbi na površinama D2,
 - građevine zdravstva s pratećim sadržajima i u zasebnim građevinama na površinama D3,
 - građevine predškolskih ustanova na površinama D4,
 - građevine školskih ustanova na površinama D5,
 - građevine kulture s pratećim sadržajima na površinama D7,
 - vjerske građevine na površinama D8,
 - građevine udruge na površinama D9,
 - višenamjenske građevine na površini D10, a obuhvaćaju hitnu medicinsku pomoć, policiju i vatrogasce sa službenim smještajem, komunalne službe, autobusni terminal i helidrom, parkovi i dječja igrališta,
 - prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

1.1.4. GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (K)**Članak 9**

- (1) *Planom* su određene površine gospodarske namjene - poslovne razgraničene na:
- višenamjensku poslovnu (K),
 - poslovnu - pretežito uslužnu (K1),
 - poslovnu - pretežito trgovačku (K2)
 - komunalno-infrastrukturnu (K3) namjenu - poslovnu – uslužno-trgovačku (K4)
 - poslovno-turističku (KD)
- (2) Na površinama iz stavka (1) ovog članka grade se, rekonstruiraju, održavaju i uređuju:
- višenamjenske građevine uslužne, trgovačke i sl. djelatnosti, na površinama višenamjensko-poslovne namjene (K), a u zoni na Kuku moguće i autobusni terminal i helidrom,
 - građevine uslužne djelatnosti, na površinama poslovno-uslužne namjene (K1), stajalište autobusa,
 - građevine trgovačke djelatnosti, na površinama poslovno-trgovačke namjene te građevine i sadržaji za potrebe vatrogasne postrojbe (K2),
 - građevine servisnih i komunalnih djelatnosti, na površinama servisno-komunalno-namjene (K3),
 - građevine uslužno trgovačke djelatnosti na površinama **K4**,
 - ronilački i *windsurfing* centar sa hotelskim smještajem i pratećim sadržajima (KD)
 - prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

1.1.5. GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T, U)**Članak 10**

- (1) *Planom* su određene površine ugostiteljsko-turističke namjene razgraničene na:
- površine hotela (T1),
 - površine turističkog naselja (T2),
 - površine za ugostiteljstva (U).
- (2) Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene grade se, rekonstruiraju i održavaju:
- zgrade građevine hotela, na površinama označenim s T1,
 - zgrade građevine turističkih naselja, na površinama označenim s T2,
 - zgrade građevine ugostiteljstva, na površinama označenim s U,
 - prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.
- (3) Nove smještajne građevine grade se u kategoriji 4* - 5*, a rekonstrukcijom, u ograničenim prostornim uvjetima, iznimno je moguća kategorija 3*.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

1.1.6. SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (R)**Članak 11**

- (1) *Planom* su određene površine sportsko-rekreacijske namjene (R) razgraničene na:
- sport (R1)
 - rekreaciju (R2).
- (2) Na površinama sporta (R1) grade se, rekonstruiraju i održavaju sljedeće građevine:
- sportski stadioni,
 - otvorena i natkrivena igrališta za sport i rekreaciju,
 - otvoreni i zatvoreni bazeni za sport i rekreaciju,
 - dvorane za sport i rekreaciju.
- (3) Na površini rekreacije (R2) grade se, rekonstruiraju i održavaju igrališta za rekreaciju.

1.1.7. JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1, Z2, Z3)**Članak 12**

- (1) *Planom* su određene javne zelene površine razgraničene na:
- javni park (Z1),
 - dječje igralište (Z2),
 - botanički vrt (Z3).
- (2) Javni park (Z1) je javni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom namijenjen šetnji i odmoru u prirodnom okruženju. Funkcionalno oblikovanje parka određuje prirodne karakteristike prostora i kontaktne namjene
- (3) Dječje igralište (Z2) predstavlja javni prostor s uređenim površinama za igru djece, pješačkim površinama i parkovnim zelenilom.
- (4) Botanički vrt (Z3) predstavlja površinu gdje se uzgajaju biljke iz različitih krajeva svijeta, ali je također namijenjen sadnji i uređenju autohtonih biljnih zajednica, a u svrhu edukacije i odmora.

1.1.8. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z, ZZ)**Članak 13**

- (1) *Planom* su određene zaštitne zelene površine (Z).
- (2) Zaštitne zelene površine uređuju se kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a u njima se mogu graditi građevine komunalne infrastrukture.
- (3) Izdvojeno zaštitno zelenilo (Zz) određuje se unutar "A" i "B" zone zaštite urbanističke cjeline i/ili uz vrijedne povijesne građevine.

1.1.9. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA**Članak 14**

- (1) *Planom* su određene površine infrastrukturnih sustava i razgraničene na:
- **površine za građevine prometa:**
 - o **kopneni promet:** javne prometne površine, pješačke površine i površine za građevine prometne infrastrukture: javno parkiralište (P), javna garaža (G), benzinska postaja (BP),
 - o **pomorski promet:** luka Opatija otvorena za javni promet županijskog značaja (LO), luka Volosko otvorena za javni promet lokalnog značaja (LO), luke posebne namjene – luka nautičkog turizma Opatija (LN) i sportska luka jedriličarskog kluba Opatija (LS), privezište (P), sidrište (S) i *taxi-boat* (TB),
 - o građevine zračnog prometa: helidrom (H)
 - **površine infrastrukturnih sustava i građevina:**
 - o **građevine vodovoda i odvodnje:** vodospreme (VS), crpne stanice za odvodnju (CS) te uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (UP),
 - o **energetske građevine za transformaciju i prijenos energenata:** plinska redukcijska stanica (RS).

1.1.10. POVRŠINE KOMUNALNE NAMJENE**Članak 15**

- (1) *Planom* su određene površine komunalne namjene razgraničene na:
- površinu gradske tržnice (TR),
 - površine groblja (+).

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

(2) Na površini gradske tržnice (TR) provodi se rekonstrukcija i održavanje postojeće strukture u skladu s posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela, a u cilju proširenja ponude u pogledu broja sadržaja te osiguranja potrebnog standarda i kvalitete opskrbe stanovništva.

(3) *Planom* se određuje obnova i uređenje te proširenje groblja u Opatiji i Voloskom. Na prostoru groblja mogu se graditi sve vrste građevina za ukop, prateće građevine koje služe osnovnoj funkciji groblja te potrebna komunalna infrastruktura.

1.2. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA U IZDVOJENOM GRAĐEVINSKOM PODRUČJU IZVAN NASELJA

1.2.1. KUPALIŠNO-REKREACIJSKA NAMJENA (R6)

Članak 16

(1) *Planom* su određene površine kupališno-rekreacijske namjene: uređene plaže (R6_u) i kupališta na stjenovitim obalama (R6_s).

(2) Površine uređenih plaža (R6_u) obuhvaćaju uređeni dio kopna i mora s pripadajućim dijelom akvatorija, a namijenjena su kupanju (prvenstveno) te sportsko-rekreativnim sadržajima i ostalim prema odredbama čl. 100.

(3) Površine kupališta na stjenovitim obalama R6_s koriste prirodnu stjenovitu obalu s mogućnošću samo instalacije tuševa na obali i drvenih pontona u moru.

1.2.2. POVRŠINE PROMETNE INFRASTRUKTURE

Članak 17.

(1) Planom su određene površine kopnenog prometa:

- javne prometne površine prometnica,
- pješačke površine.

1.3. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

1.3.0. REKREACIJSKA NAMJENA - REKREACIJA U ZELENILU (RZ)

Članak 18.

(1) *Planom* je određena površina rekreacije u zelenilu *Preluk* (RZ) u kojoj se zabranom gradnje štite krajobrazne i ambijentalne vrijednosti.

(2) Unutar zone iz stavka (1) ovog članka predviđeno je samo parkovno uređenje prostora bez izgradnje građevina osim infrastrukturnih građevina, pješačkih staza i stubišta.

(3) Iznimno, u prometnom koridoru kod kružnog toka na *Kuku*, na spoju Nove ceste (D66) i Kvarnerske ceste (D8) dozvoljena je izgradnja vidikovca s info-punktom i sličnim sadržajima uz uvjet da gornja kota krova - prohodne terase ne prelazi kotu ulice u referentnom presjeku. Od zone planiranog info-punkta uz postojeću benzinsku postaju moguće je izvesti denivelirani pješački pristup vidikovcu.

1.3.1. Površine prirodnih plaža (R7)

Članak 19.

(1) *Planom* su određene površine prirodnih plaža (R7).

(2) Površine prirodnih plaža obuhvaćaju neuređeni, prirodni prostor namijenjen kupanju.

1.3.2. Površine prometne infrastrukture

Članak 20.

(1) Planom su određene površine za građevine prometa:

- kopneni promet: javne prometne površine, pješačke površine te površine za građevine prometne infrastrukture: benzinske postaje (BP),
- zračni promet: helidrom (H)
- pomorski promet: morske luke otvorene za javni promet-luke Opatija i Volosko s privezištima, luke posebne namjene: luka nautičkog turizma- marina Opatija, sportska luka jedriličarskog kluba Opatija.

1.3.3. ZAŠTITNE ŠUME (Š2)

Članak 21.

(1) *Planom* su utvrđene zaštitne šumske površine (Š2) sa zabranom izgradnje koja nije u funkciji obavljanja šumarskih djelatnosti, osim infrastrukturnih građevina.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

1.3.4. MORSKE POVRŠINE**Članak 22.**

(1) Preostali dio površine morskog akvatorija unutar granica obuhvata *Plana* koristi se za potrebe pomorskih i sportsko-rekreacijskih djelatnosti.

1.4. PRIMJENA PLANSKIH UVJETA**Članak 23.**

(1) Kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevine kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP potrebno je osigurati *Planom* utvrđen minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici ili u okviru građevine osnovne namjene prema standardu iz stavka (2) članka 62. ili iznimno prema članku 63. ovih Odredbi.

(2) Prilikom izgradnje/rekonstrukcije građevina u zonama zaštićenim kao kulturno dobro ili prirodne vrijednosti ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro, odnosno rekonstrukcije građevine zaštićenih kao kulturno dobro, treba ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(3) U postupku ishoda lokacijske ili građevinske dozvole rješenja ili potvrde glavnog projekta potrebno je uz snimak postojeće visoke vegetacije koja se čuva od sječe priložiti hortikulturno rješenje uređenja čestice kao sastavni dio projekta. Za sječu postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama treba ishoditi suglasnost Grada Opatije, a uklonjeno zelenilo treba supstituirati novom sadnjom.

(4) Izvedba prometnih površina kao i pristup građevinama mora biti izveden u skladu s *propisima o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti*.

(5) Postojeći prostori i građevine, čija namjena nije u skladu s *Planom* mogu se zadržati sve do trenutka privođenja prostora ili građevina planiranoj namjeni.

(6) Kota najnižeg zaravnatog i uređenog terena uz građevinu može biti najviše 1,50 m iznad kote prirodnog terena. Nasipavanje zemljišta ne dozvoljava se kod ravnog zemljišta i zemljišta nagiba manjeg od 15%.

(7) Radi pridržavanja padina ili savladavanja visinskih razlika terena se, prilikom uređenja građevne čestice, izvode podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom s visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava gmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od zida bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem. Ograničenje i uvjeti se ne odnose na zahvate na prometnoj mreži i na građevnim česticama POS-a.

(9 8) Ukoliko se građevna čestica nalazi u dvije ili više zona na kojima je gradnja dozvoljena, ali s različitim uvjetima gradnje, za istu se primjenjuju uvjeti gradnje zone u kojoj se nalazi pretežiti (najveći) dio građevne čestice.

(10 9) Građevnu česticu nije moguće formirati iz dijelova zona označenih kao zelene ili javne površine. Princip formiranja građevnih čestica iz prethodnog stavka nije primjenjiv kod višestambene gradnje.

(11 10) Mjesto i način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je, načelno, strelicama na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*. Točno mjesto i način priključenja odredit će se aktom kojim se provodi *Plan*.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA POSLOVNE NAMJENE****Članak 24.**

(1) *Planom* je utvrđen smještaj poslovnih građevina na površinama prikazanim na kartografskom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina* i to:

- na površinama poslovne namjene (K, K1, K2, K3, K4 i KD),
- na površinama mješovite, poslovno-stambene namjene (M2).

(2) *Planom* je utvrđena gradnja i rekonstrukcija poslovnih građevina u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* i to:

- u zonama K, K_{PO}, K_S, K_T, K_V, M2₁ i M2₂ građevine uslužnih, trgovačkih i sl. djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: poslovni prostori, poslovni centri, različiti uslužni sadržaji (financijske

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- institucije, osiguravajuća društva, agencije, zdravstvene i osobne usluge i sl.). a u zoni K₇ i javni i društveni sadržaji.
- u zonama K₁ i K₁₂ građevine uslužnih djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: financijske institucije, osiguravajuća društva, agencije, zdravstvene i osobne usluge i sl.,
 - u zonama K₂₁, K₂₂, K₂₃ i K₂₄ građevine trgovačke djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: trgovački centri, prodavaonice za svakodnevnu potrošnju, specijalizirane prodavaonice, izložbeno-prodajni saloni i sl. te građevine za potrebe javne vatrogasne postrojbe,
 - u zoni K₃, građevine servisnih i komunalnih djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: različiti servisi, sjedišta komunalnih poduzeća i sl.,
 - u zoni K₄, građevine uslužnih djelatnosti (financijske institucije, osiguravajuća društva, agencije, zdravstvene i osobne usluge i sl.) te građevine trgovačkih djelatnosti (trgovački centri, prodavaonice za svakodnevnu potrošnju, specijalizirane prodavaonice, izložbeno-prodajni saloni i sl.),
 - u zoni KD građevine koje obuhvaćaju ronilački i *windsurfing* centar, centar za najam opreme, wellness i fitness centar, hotel i hotelskim smještajem te prateće uslužne i druge sadržaje.
- (3) Unutar građevina poslovne namjene navedenih u stavku (2) ovog članka, osim u zoni KD, moguće je stanovanje (kao prateći sadržaj osnovne namjene - domar i sl.) u veličini 1 stambene jedinice (stana) površine do 100 m², ali ne više od 30% GBP-a poslovne građevine.

Članak 25.

- (1) Opći uvjeti za smještaj građevina poslovne namjene primjenjuju se na članke 26. i 27. ovih Odredbi te obuhvaćaju:

a) Uređenje građevne čestice:

- unutar građevne čestice poslovne građevine može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
- u poslovnoj građevini ili u pomoćnim građevinama na građevnoj čestici poslovne građevine mogu se smjestiti i prateći sadržaji (ugostiteljstvo, rekreacija i dr.) koji mogu obuhvatiti najviše do 49% GBP-a, dok je veličina stambenog prostora u okviru poslovnih građevina utvrđena stavkom (3) članka 24. ovih Odredbi.
- građevinski pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini i *Planom* utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m,
- prilikom rekonstrukcije na postojećoj građevnoj čestici uređenje zelenila između regulacijskog i građevinskog pravca obvezno je samo kada je on i ranije postojao na toj građevnoj čestici, a izgrađene postojeće građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
- parkirališna mjesta na građevnoj čestici osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi,
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.,
- ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama, ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,
- ograde građevnih čestica izvode se u visini od najviše 1,50 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen), može izvesti do visine od 0,50 m, a preostali dio kao „prozračna“ ograda od metala ili drugog sličnog trajnog materijala. 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 najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
- pristup svim građevinama mora biti izveden u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07).

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- pri izradi arhitektonskog projekta za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnica (ne samo visinskih kota pojedinih točaka). Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice s postojećim i planiranim nagibom zemljišta.
- b) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:**
 - građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili javnu prometnu površinu na kojoj su izvedeni najmanje zemljani radovi,
 - građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe, način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je, načelno, strelicama na kartografskom prikazu br. 4. A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje.*
- c) Arhitektonsko oblikovanje građevina:**
 - građevina se svojom pojavnošću mora prilagoditi neposrednom okolišu. Pri izradi projektne dokumentacije treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu sa zakonskim odredbama.
 - kod obrade i oblikovanje pročelja mogu se koristiti i suvremeni materijali, ali ne oni koji bi mogli dovesti do svjetlosnog onečišćenja neposrednog okoliša (svjetlucavi/reflektirajući materijali i obloge).
 - krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa (nagiba između 17 i 23 stupnja), ili ravna. Fotonaponske ploče mogu se stavljati samo na ravnom krovu, iza krovnog nadozida.
 - na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i postaviti kolektori sunčeve energije.
 - na području ili u dodiru 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 za zaštitu prirode.
- d) Ostali uvjeti:**
 - zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema stavku (2) članka 23. ovih Odredbi,
 - mjere zaštite okoliša utvrđene su u članku 125, stavak (4).

Članak 26.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije poslovnih građevina u zonama poslovne namjene označenim s K₁₂, K₂₃, K₃₁, K_S i K_T, K₄₁ i KD iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 1.

Oznaka zone	Min. GČ (m ²)	Max. K _{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K _{is}	Max. TP (m ²)	Min. d _m (m)	Min. d _r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
K₁₂	1200	0,30	4	14 (16)	1,20	-	4,00	8,0	30
K₂₃	postojeća	0,40	4	14 (16)	1,60	-	4,00	5,00 (4,00)	30
K₃₁	postojeća	0,50	3	11 (13)	1,50	-	5,00	5,00	30
K_S	postojeća	0,40	3	11 (13)	1,20	-	4,00	5,00	30
K_T	5000	0,40	1	5	0,40	-	5,00	5,00	postojeća stabla
K₄₁	1200	0,40	4	14 (16)	1,60	-	5,00	8,00	30
KD -poslovno - hotel	postojeća	postojeći	postojeća	postojeća	postojeći 3,00	-	postojeća postojeća	postojeća	postojeći

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira poslovna građevina.
- (2) Minimalna površina građevne čestice.
- (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
- (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine.
- (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine v. Vrijednost u zgradi: ukupna visina građevine (V).
- (6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (odnosi se samo na nadzemni dio građevine).
- (7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.
- (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
- (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
- (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- (3) Iznimno se u zoni poslovne namjene označene s K_2_3 mogu smjestiti i uredski prostori i sl. (kancelarijski poslovni prostori, info-turistička agencija i dr.), a u zoni između Puta uz Dol i Katalinićeve ulice udaljenost građevine od Puta uz Dol je najmanje 3,00 m te je moguć smještaj autopraonice.
- (4) U zoni poslovne namjene označene s K_T može se u nadzemnom dijelu gradskog trga (Trg Slatina) izvesti poslovna građevina na dijelu površine Trga. Prostor ispod gradskog trga i poslovnih građevina može se koristiti za javnu garažu te prateće sadržaje trga, plaže i okolnih ugostiteljsko-turističkih građevina. Za planirane zahvate potrebno je provesti arhitektonsko-urbanistički natječaj.
- (5) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja više podrumskih etaža. Kod izgradnje podruma, isti može biti veličine do 50% površine građevne čestice u funkciji osnovne namjene ili pratećih sadržaja, uključivo pomoćnih i tehničkih prostorija te garaža.
- (6) U slučaju izvedbe podzemne garaže građevna čestica građevine poslovne namjene mora imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi. Udaljenost vanjskog zida podzemnih etaža od međa ne smije biti manja 4,00 m.
- (7) U zonama poslovne namjene označenim s K_{1_1} , K_{2_1} , K_{2_2} , K_{PO} , K_V i K_{2_4} moguća je rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita.
- (8) U zoni KD dozvoljava se proširenje postojećeg nadgrađa na cijelu površinu ravnog krova.

Članak 27.

- (1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije poslovnih građevina u zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s M_{2_1} i M_{2_3} iskazani su u narednoj tablici:–

Tablica 2.

Oznaka zone	Min. GČ (m ²)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Max. TPa (m ²)	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
M_{2_1}	1000	0,30	3	10 (12)	0,90	350	6,00	8,00	40
M_{2_3}	postojeća	postojeći	3	11 (13)	1,20	postojeća	postojeća	postojeća	postojeći

- (2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:
- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira poslovna građevina.
 - (2) Minimalna površina građevne čestice.
 - (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
 - (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine.
 - (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine (v). Vrijednost u zgradi: ukupna visina građevine (V).
 - (6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
 - (7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.
 - (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
 - (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
 - (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice.
- (3) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja više podrumskih etaža. Kod izgradnje podruma isti može biti veličine do 50% površine građevne čestice u funkciji osnovne namjene ili pratećih sadržaja, uključivo pomoćnih i tehničkih prostorija te garaža.
- (4) U slučaju izvedbe podzemne garaže građevna čestica građevine poslovne namjene mora imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi. a površina podzemne garaže može zauzeti do 50% površine građevne čestice. Udaljenost vanjskog zida podzemne garaže od međa ne smije biti manja 4,00 m.
- (5) U zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s M_{2_2} moguća je samo rekonstrukcija (prenamjena postojećih građevina u poslovne građevine) u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a. Etažiranje turističkih smještajnih kapaciteta nije dozvoljeno.
- (6) Pri izradi arhitektonskog projekta za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnica (ne samo visinskih kota pojedinih točaka). Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice s postojećim i planiranim nagibom zemljišta. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje. Duljina zgrade ne smije biti veća od 30,00 m

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

2.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE**Članak 28.**

- (1) *Planom* je utvrđen smještaj građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površinama prikazanim na kartografskom prikazu br. 1.: *Korištenje i namjena površina* i to:
- na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (T1, T2, U),
 - na površinama mješovite, stambeno-poslovne i poslovno-stambene namjene (M1 i M2).
- (2) *Planom* je utvrđena gradnja i rekonstrukcija građevina ugostiteljsko-turističke namjene u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* i to:
- u zonama T1₁₋₂₁, M1₁, M1₂, M1₃, M2₁ i M2₂ građevine hotela,
 - u zonama T2₁ i T2₂ građevine turističkih naselja,
 - u zonama U₁, U₂, U₃ i U₄ građevine ugostiteljstva.
- (3) U okviru smještajnih kapaciteta ugostiteljsko-turističke građevine najmanje 75% ležaja mora biti u zasebnim sobama, a 25% u apartmanima.
- (4) Građevine ugostiteljsko-turističke namjene ne mogu se *etažirati* jer čine jedinstvene uporabne cjeline.
- (5) Ugostiteljsko-turističke građevine, tipa hotel, trebaju zadovoljiti uvjete kategorizacije od najmanje 3*.

Članak 29.

- (1) Opći uvjeti za smještaj građevina ugostiteljsko-turističke namjene primjenjuju se na članke 30., 31., 32., 33. i 34. ovih Odredbi te obuhvaćaju:
- a) Uređenje građevne čestice:**
- unutar građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
 - u okviru ugostiteljsko-turističke građevine ili u pomoćnim građevinama na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke građevine mogu se smjestiti prateći sadržaji (društveno-zabavni, kulturni, trgovačko-uslužni, sportsko-rekreacijski i sl.) koji mogu obuhvatiti najviše do 49% GBP-a,
 - građevinski pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini i *Planom* utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca,
 - potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
 - prilikom gradnje na novim građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, na građevnoj čestici uređuje zelenila između regulacijskog i građevinskog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m,
 - prilikom rekonstrukcije ili zamjenske gradnje na postojećoj građevnoj čestici uređenje zelenila između regulacijskog i građevinskog pravca je obvezno samo kada je on i ranije postojao na toj građevnoj čestici, a postojeće građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati.
 - parkirališna mjesta osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi pri čemu kod rekonstrukcije građevina u zonama označenim s T1₅, T1_{7A}, T1₉ i T1₁₃ te nove gradnje najmanje 50% potrebnog kapaciteta parkirališnog prostora treba osigurati u podzemnoj garaži,
 - uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.,
 - ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,
 - ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,
 - ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,20 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen), može izvesti do visine od 0,50 m, a preostali dio kao „prozračna“ ograda od metala ili drugog sličnog trajnog materijala. zelenila, drveća, metalne rešetke ili mreže,
 - pristup građevinama mora biti izveden u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07).
- b) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:**
- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili javnu prometnu površinu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola,
 - građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je, načelno, strelicama na kartografskim prikazima br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.
- c) Arhitektonsko oblikovanje građevina:**
 - građevina se svojom pojavnošću mora prilagoditi neposrednom okolišu. Pri izradi projektne dokumentacije treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu sa zakonskim odredbama.
 - kod obrade i oblikovanje pročelja mogu se koristiti i suvremeni materijali, ali ne oni koji bi mogli dovesti do svjetlosnog onečišćenja neposrednog okoliša (svjetlucavi/reflektirajući materijali i obloge).
 - krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa (nagiba između 17 i 23 stupnja), ili ravna.
 - na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i postaviti kolektori sunčeve energije.
 - na području ili u dodiru 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 za zaštitu prirode.
 - pri izradi arhitektonskog projekta za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnica (ne samo visinskih kota pojedinih točaka). Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice s postojećim i planiranim nagibom zemljišta.
- d) Ostali uvjeti:**
 - zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema stavku (2) članka 23. ovih Odredbi,
 - mjere zaštite okoliša utvrđene su u članku 125, stavak (4).

2.2.1. UVJETI GRADNJE I REKONSTRUKCIJE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKIH GRAĐEVINA TIPA HOTEL**Članak 30.**

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel u zonama ugostiteljsko-turističke namjene iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 3.

Oznaka zone	Min. GČ (m ²)	Max. K _{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K _{is}	Broj ležaja	Min. d _m (m)	Min. d _r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
T1₁	2000	0,30	4	15 (17)	1,20	800	5,00	8,00	60
T1₂	postojeća	postojeći	postojeća	postojeća	postojeći	postojeći	postojeća	postojeća	postojeći
T1₃	postojeća	0,60	5	18 (20)	3,00	350	0,00	1,00	20
T1₄	1200	0,30	4	15 (17)	1,20	300	5,00	8,00	40
T1₅ hotel – H depand ansa – D	5000	0,50	4 H: post D: S/P+3	H postojeća depand. 15 (17)	3,00	H - 150 D - 200	postojeća	postojeća	postojeći
T1₉	postojeća	0,50	postojeća	postojeća	2,50	600	5,00	0,00	40
T1₂₀	600	0,50	4	15 (17)	3,00	150	3,00	postojeća	20
T1₂₁	600	0,50	5	18 (20)	3,50	250	3,00	postojeća	20

- (2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:
- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira građevina ugostiteljsko-turističke namjene.
 - (2) Minimalna površina građevne čestice.
 - (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
 - (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine
 - (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine v. Vrijednost u zagradi: ukupna visina građevine (V).
 - (6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice
 - (7) dozvoljeni broj ležaja određen načelno i ovisi o kategoriji hotela.
 - (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
 - (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
 - (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- (3) U zoni označenoj s T1₃ treba zadovoljiti i sljedeće uvjete:
- najviša točka krova građevine (sljeme) ograničena je višom kotom ulice Črnkovicova uz predmetnu zonu,
 - najmanje 50% dužine pročelja etaža iznad prizemnog dijela građevine orijentiranih prema moru, treba uvući za 2,00 m ili više u odnosu na prizemnu etažu,
 - udaljenost građevine od sjeveroistočne međe iznosi najmanje 4,00 m.
- (4) U građevinama iz stavaka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža, čije građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi, podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja 4,00 m).
- (5) Uvjeti rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel u zonama označenim s T1₈, T1₁₀₋₁₁ i T1₁₂ kojom se minimalno mijenja zatečeni gabarit radi funkcionalnog poboljšanja (realizacija „tople veze“ i sl.) su:
- povećanje K_{ig}-a i K_{is}-a za 0,20,
 - izvedba zahvata moguća je samo kao prizemne i/ili suterenske, odnosno podzemne dogradnje uz postojeće građevine hotela s maksimalnom tlocrtnom površinom dogradnje do 400 m².
 - podizanje potkrovlja građevine hotela do visine kućice lifta (samo za građevinu u zoni označenoj s T1₈).
 - iznimno za hotel Kvarner povećanje podzemne i suterenske etaže do ukupne površine prizemlja uključivo terasu, bazen i sunčalište, omogućavanje tople veze do ukupne tlocrtno površine 300 m² sa susjednim građevinama kao podzemne ili suterenske u zoni T1₈, kao i izgradnju garaže izvan čestice hotela unutar zone T1₈. Kota stropne konstrukcije posljednje etaže ove garaže ne smije prijeći kotu ulice Maršala Tita koja dodiruje predmetnu građevnu česticu.
 - u zonama T1₁₅ i T1₁₉ dozvoljavaju se zahvati isključivo unutar postojećih gabarita, uz iznimku podzemne veze između hotela Admiral i marine.
- (6) U zonu oznake T1₁ na Kuku omogućuje se proširenje građevne čestice info punkta. Uvjeti za izgradnju info punkta određeni su u članku 71.
- (7) Pri izradi projektne dokumentacije za zahvate na ovim građevinama treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu s posebnim konzervatorskim uvjetima (u pogledu oblikovanja, boje pročelja, veličine otvora na pročelju ...). Pri izradi projekta za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnica (ne samo visinskih kota pojedinih točaka). Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice s postojećim i planiranim nagibom zemljišta. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.

Članak 31.

- (1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel u zonama mješovite namjene označenim s M1₁, M1₂ i M2₁ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 4.

Oznaka zone	Min. GČ (m ²)	Max. K _{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K _{is}	Broj ležaja	Min. d _m (m)	Min. d _r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
M1₁, M1₂	1000	0,40	3	12 (14)	1,20	80	5,00	5,00	50
M2₁	1200	0,40	3	12 (14)	1,20	80	5,00	5,00	50

- (2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:
- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira građevina ugostiteljsko-turističke namjene.
 - (2) Minimalna površina građevne čestice.
 - (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
 - (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine.
 - (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine. Vrijednost u zagradi: ukupna visina građevine (V)
 - (6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice
 - (7) Maksimalno dozvoljeni broj ležaja.
 - (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
 - (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
 - (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

(3) U slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina ugostiteljsko-turističke zgrade tipa hotel jednaka je utvrđenoj vrijednosti ukupne visine građevine u tablici 4. Pri izradi projektne dokumentacije za gradnju ovih zgrada treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu sa zakonskim odredbama.

(4) U građevinama iz stavaka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja više podrumskih etaža, čije građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi, podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja 4,00 m.

Članak 32.

(1) Uvjeti prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel u zonama mješovite namjene označenim s M1₁, M1₂, M2₁ i M1₁₃ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 5.

Oznaka zone	Min. GČ (m ²)	Max. K _{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K _{is}	Broj ležaja	Min. d _m (m)	Min. d _r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
M1 ₁ , M1 ₂ , M2 ₁	800	0,50	3	10 (12)	1,50	80	postojeća	postojeća	50
M1 ₁₃	postojeća	postojeći	3	11 (13)	1,2	-	postojeća	postojeća	postojeći

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira građevina ugostiteljsko-turističke namjene.
 - (2) Minimalna površina građevne čestice.
 - (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
 - (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine.
 - (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine (v). Vrijednost u zagradi: ukupna visina građevine (V).
 - (6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice
 - (7) dozvoljeni broj ležaja određen načelno i ovisi o kategoriji hotela.
 - (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
 - (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
 - (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice.
- (3) Pri izradi projektne dokumentacije za gradnju ovih zgrada treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu sa zakonskim odredbama.
- (4) U građevinama iz stavaka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja više podrumskih etaža, a čije građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi, a površina podzemne garaže može zauzeti do 50% površine građevne čestice. Udaljenost vanjskog zida podzemne garaže od međa ne smije biti manja 4,00 m.
- (5) U zonama označenim s M1₃ i M2₂ moguća je samo rekonstrukcija (prenamjena postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel), u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a, pri čemu je smještajni kapacitet ograničen s 80 ležaja.

2.2.2. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa turističko naselje**Članak 33.**

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa turističko naselje u zonama ugostiteljsko-turističke namjene označenim s T2₁ i T2₂ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 6.

Oznaka zone	Min. GČ (m ²)	Max. K _{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K _{is}	Broj ležaja	Min. d _m (m)	Min. d _r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
T2 ₁	80% površine zone	0,30	3	11 (13)	0,90	400	10,0	10,0	60
T2 ₂	80% površine zone	0,30	3	11 (13)	0,90	600	10,0	10,0	60

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira građevina ugostiteljsko-turističke namjene.
 - (2) Minimalna površina građevne čestice.
 - (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
 - (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine.
 - (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine (v). Vrijednost u zagradi: ukupna visina građevine (V)
 - (6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice
 - (7) Maksimalno dozvoljeni broj ležaja određen načelno i ovisi o kategoriji hotela.
 - (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
 - (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
 - (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice.
- (3) U slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina ugostiteljsko-turističke građevine tipa turističko naselje jednaka je utvrđenoj vrijednosti ukupne visine građevine u tablici 6, a duljina zgrade ne smije biti veća od 30,00 m. Pri izradi projektne dokumentacije za gradnju ovih zgrada treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu sa zakonskim odredbama.
- (4) Građenje u zonama označenim s T₂₁ i T₂₂ provodi se na način da se zona promatra kao jedinstvena građevna čestica, bez mogućnosti parcelacije na pojedinačne manje površine.
- (5) U građevinama iz stavaka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja više podrumskih etaža a čije građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenosti od međa ne smije biti manja 4,00 m.

2.2.2. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljskih građevina**Članak 34.**

- (1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije u zonama označenim s U₁, U₂ U₃ i U₄ utvrđuju se u postojećim gabaritima, odnosno GBP-a.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**Članak 35.**

- (1) *Planom* je utvrđen smještaj građevina društvenih djelatnosti na površinama prikazanim na kartografskom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina* i to:
- na površinama javne i društvene namjene (D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10),
 - na površinama sportsko-rekreacijske namjene (R1),
 - na površinama stambene namjene (S)
 - na površinama mješovite, stambeno-poslovne namjene (M1)
- (2) *Planom* je utvrđena gradnja i rekonstrukcija građevina društvenih djelatnosti u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* i to:
- u zonama D1₁, D1₂ i D1₃ građevine uprave,
 - u zonama D2₁, D2₂, D2₃ i D2₄ građevine socijalne skrbi,
 - u zonama D3₁, D3₂, D3₃, D3₅ i D3₆ građevine zdravstva,
 - u zonama D4₂ građevine predškolskih ustanova,
 - u zonama D5₁, D5₂, D5₄ građevine školskih ustanova,
 - u zonama D7₁, D7₂, D7₃, D7₄ i D7₆ građevine kulture,
 - u zoni D7₅ građevina kongresnog centra,
 - u zonama D8₁, D8₂, D8₃, D8₄, D8₅ i D8₆ vjerske građevine ,
 - u zonama D9₁, D9₂ i D9₃ građevine udruga,
 - u zoni D10₁ hitnu medicinsku pomoć, policiju i vatrogasce sa službenim smještajem, komunalne službe, autobusni terminal i helidrom,
 - u zonama R1₁ i R1₂ građevine za sport,
 - u zoni R2₁ površine za rekreaciju,
 - u zonama S₁, S₂, S₃, S₄, M1₁, M1₂ i M1₃ sve građevine društvenih djelatnosti,
 - u svim zonama ovog *Plana* spomenici, spomen obilježja i manje vjerske građevine.

Članak 36.

- (1) Opći uvjeti za smještaj građevina društvenih djelatnosti na površinama javne i društvene, stambene i mješovite, stambeno-poslovne namjene primjenjuju se na članke 37. i 38. ovih Odredbi te obuhvaćaju:

a) Uređenje građevne čestice:

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- unutar građevne čestice građevina društvenih djelatnosti može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
 - u okviru građevine ili u pomoćnim građevinama na građevnoj građevine kulture (D7) i višenamjenske građevine (D10) mogu se smjestiti prateći sadržaji kompatibilni sa sadržajima osnovnu namjenu (društveno-zabavni, kulturni, poslovni, trgovačko-uslužni, ugostiteljski, rekreacijski sadržaji i sl.) koji mogu obuhvatiti do 49% GBP-a,
 - građevinski pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini i *Planom* utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca,
 - potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka,
 - prilikom gradnje na novim građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, na građevnoj čestici uređuje zelenilo između regulacijskog i građevinskog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine u ukupnoj širini od najviše 6,00 m. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje
 - prilikom rekonstrukcije na postojećoj građevnoj čestici uređenje zelenila između regulacijskog i građevinskog pravca obvezno se mora zadržati, a izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
 - parkirališna mjesta osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi,
 - uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.,
 - vanjski prostori građevina predškolskih i školskih ustanova, centra za djecu i mlade te građevina kulture moraju biti opremljeni urbanom opremom i odgovarajućim spravama na igralištima (ovisno o dobi djece koja koriste predmetne građevine),
 - oko građevnih čestica ograda se izvodi samo uz građevine predškolskih i školskih ustanova te centra za djecu i mlade, dok se uz ostale građevine u pravilu ne izvodi. U slučaju izgradnje ograde visina iste ograničava se s najviše 1,20 m, a može se izvesti kao zelena ili uz korištenje kamena, opeke, drveta ili metala. Iznimno, prilikom ograđivanja površina specifične namjene unutar građevnih čestica građevina društvenih djelatnosti (sportsko-rekreacijske površine i sl.) visina ograde može na dijelovima iznositi maksimalno 3,00 m,
 - ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,
 - pristup svim građevinama mora biti izveden u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07).
- b) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:**
- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili javnu prometnu površinu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola,
 - građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
 - način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je, načelno, strelicama na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.
- c) Arhitektonsko oblikovanje građevina:**
- građevina se svojom pojavnošću mora prilagoditi neposrednom okolišu. Pri izradi projektne dokumentacije treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu sa zakonskim odredbama. Pri izradi arhitektonskog projekta za ishodenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnica (ne samo visinskih kota pojedinih točaka). Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice s postojećim i planiranim nagibom zemljišta.
 - kod obrade i oblikovanje pročelja mogu se koristiti i suvremeni materijali, ali ne oni koji bi mogli dovesti do svjetlosnog onečišćenja neposrednog okoliša (svjetlucavi/reflektirajući materijali i obloge).
 - krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa (nagiba između 17 i 23 stupnja), ili ravna.
 - na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i postaviti kolektori sunčeve energije.
 - na području ili u dodiru 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 za zaštitu prirode.
- d) Ostali uvjeti:**
- zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema stavku (2) članka 23. ovih Odredbi,
 - mjere zaštite okoliša utvrđene su u članku 125, stavak (4).

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

Članak 37.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti u zonama javne i društvene namjene iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 8.

Oznaka zone	Min. GČ (m ²)	Max. K _{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K _{is}	Min. d _m (m)	Min. d _r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
D1 ₁ /sud i vila Schwegel građevine uprave	postojeća	0,60	postojeća	postojeća	2,40	4,00	5,00	30
D2 ₁ centar za socijalnu skrb	postojeća	postojeći	postojeća	postojeća	postojeći	postojeća	postojeća	20
D2 ₂ građevine socijalne skrbi	2000	0,50	4	16,0 (18,0)	2,00	6,00	8,00	30
D2 ₃ građevine socijalne skrbi	postojeća	0,60	5	18,0 (20,0)	4,2 3,00	4,00	5,00	30
D3 ₃ , D3 ₅ , D3 ₆ građevine zdravstva	postojeća	0,60	3	12,0 (14,0)	1,80	4,00	0,00	30
D3 ₆ - znan. centar Thalassotherapie	1100.	0,30	5	V 18	1,50	4,00	3,00	30
D4 ₂ predškolska ustanova	4000	0,30	2	8,0 (10,0)	0,60	6,00	8,00	50
D5 ₂ osnovna škola	postojeća	0,50	4	16,0 (18,0)	2,00	5,00	5,00	30
D7 ₃ ljetna pozornica	postojeća	0,80	3	18,0 (20,0)	2,40	0,00	0,00	0
D7 ₅ kongresni centar	prema programu ili projektnom zadatku	0,60	5	20,0 (24,0)	3,00	6,00	0,00	30
D8 ₆ pastoralni centar	10.000	0,30	3	11,0 (13,0)	0,90	10,00	10,00	50
D10 ₁ višenamjenska građevina	5000	0,40	3	12,0 (14,0)	1,20	6,00	6,00	30

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira građevina društvenih djelatnosti te namjena.
- (2) Minimalna površina građevne čestice.
- (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
- (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine.
- (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine v. Vrijednost u zgradi: ukupna visina građevine (V).
- (6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice
- (7) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
- (8) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
- (9) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice.

(3) U slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine društvenih djelatnosti jednaka je utvrđenoj vrijednosti ukupne visine građevine u tablici 8. Pri izradi projektne dokumentacije za gradnju ovih zgrada treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu sa zakonskim odredbama.

(4) U zonama označenim s D2₂, D2₃, D4₂ i D8₆ *Planom* je uvjetovan najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu - uključuju se površine za igru, površine za sport i rekreaciju i pješačke površine.

(5) U zoni označenoj s D2₃ se *Planom* je utvrđena visina dozvoljava po svakom izmaknutom presjeku građevine.

(6) U zoni označenoj s D8₆ ukupna visina građevine s tornjem - zvonikom iznosi 25,00 m.

(7) U zoni označenoj s D10₁ *Planom* je predviđena zajednička lokacija s jednom ili više građevina za hitnu medicinsku pomoć, policiju i vatrogasce s mogućnošću uređenja smještajnih jedinica samo za

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

potrebe djelatnika tih službi, komunalne službe, autobusni terminal i helidrom te druge javne sadržaje od interesa za Grad Opatiju.

(8) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja više podrumskih etaža čija građevna čestica u slučaju izvedbe podzemne garaže mora imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi, te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenosti od međa ne smije biti manja 4,00 m.

(9) U zonama označenim s D1₂, D1₃ (građevine uprave), D2₄ (građevine socijalne skrbi), D3₁, D3₂, (građevine zdravstva), D5₁, D5₄, D5₅, D5₆ (školske građevine), D7₁, D7₂, D7₄ D7₆ (građevine kulture), D8₁, D8₂, D8₃, D8₄, D8₅ (vjerske građevine), D9₁, D9₂ i D9₃ (građevine udruga) moguća je samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.

(10) Građevine društvenih djelatnosti mogu se prenamijeniti samo sukladno namjeni određenoj *Planom*.

(11) U zoni D7₅ (kongresni centar) dozvoljena je izgradnja ugostiteljskih smještajnih kapaciteta.

(12) U zoni D3₆ građevinu znanstvenog centra *Thalassotherapiae* locirati na dijelu postojećeg parkirališta, pored zgrade fizijatrije i trafostanice.

(13) Iznimno od odredbi stavka 1. ovoga članka (Tablice 8.) dozvoljava se povećanje etažnosti zgrade *Thalasso wellness centra* za jednu nadzemnu etažu.

(14) U zoni D1₁ nova je gradnja moguća samo iza zgrade suda, uz potpuno očuvanje parka oko zgrade porezne uprave.

Članak 38.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti u zonama stambene namjene označenim sa S₁, S₂, S₃ i, S₄ i S₆ i u zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s M1₁, M1₂ i M1₁₃ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 9.

Oznaka zone	Min. GČ (m ²)	Max. K _{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K _{is}	Min. d _m (m)	Min. d _r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
S₁, S₂, S₃, S₄, S₆	1000	0,40	3	10,0 (12,0)	1,20	5,00	5,00	30
M1₁, M1₂	1200	0,40	4	13,0 (15,0)	1,60	6,00	6,00	30
M1₁₃	postojeća	postojeći	3	11 (13)	1,2	postojeća	postojeća	postojeći

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira građevina društvenih djelatnosti te namjena.
- (2) Minimalna površina građevne čestice.
- (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
- (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine.
- (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine Vrijednost u zagradi: ukupna visina građevine (V).
- (6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice
- (7) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
- (8) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
- (9) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice.

(3) U slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine društvenih djelatnosti jednaka je utvrđenoj vrijednosti ukupne visine građevine u tablici 8. Duljina zgrade ne smije biti veća od 30,00 m. Pri izradi projektne dokumentacije za gradnju ovih zgrada treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu sa zakonskim odredbama.

(4) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja više podrumskih etaža čija građevna čestica u slučaju izvedbe podzemne garaže mora imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi, te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenosti od međa ne smije biti manja 4,00 m.

(5) U zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s M1₃ moguća je samo rekonstrukcija građevina, u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.

Članak 39.

(1) Spomenici, spomen obilježja i manje vjerske građevine (kapelice, poklonci, križevi i sl.) GBP-a do 30 m² mogu se graditi unutar svih zona ovog *Plana*.

(2)

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

Članak 40.

(1) Opći uvjeti za gradnju, rekonstrukciju i uređenje građevina i/ili površina sporta i rekreacije na površinama sportsko-rekreacijske namjene primjenjuju se na članak 41. ovih Odredbi te obuhvaćaju:

a) Uređenje građevne čestice:

- unutar građevne čestice građevina i/ili površina sporta i rekreacije može se smjestiti jedna ili više građevina, odnosno površina koje čine funkcionalnu i sadržajnu cjelinu,
- u okviru sportsko-rekreacijskim građevinama ili u pomoćnim građevinama na građevnoj čestici sportsko-rekreacijske građevine mogu se smjestiti prateći sadržaji (kulturni, zabavni, poslovni, trgovačko-uslužni, ugostiteljsko-turistički i sl.) kompatibilni sa sadržajima osnovne namjene, koji mogu obuhvatiti najviše do 49% GBP-a sportsko-rekreacijske građevine,
- građevinski pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini i *Planom* utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
- uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) treba osigurati zeleni pojas širine najmanje 5,00 m s visokom vegetacijom. Izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
- vanjski prostori građevina moraju biti opremljeni urbanom opremom,
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje parkovnih zelenih površina i sl.,
- oko građevnih čestica sportsko-rekreacijskih građevina i/ili površina izvodi se ograda, a visina iste ograničava se s najviše 1,80 m, a može se izvesti kao zelena ili uz korištenje metala. Iznimno prilikom ograđivanja površina specifične namjene (pojedine sportsko-rekreacijske površine i sl.) visina ograde može iznositi maksimalno do 4,00 m.
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07).
- ograde i potporne zidove treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja te su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora,

b) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili javnu prometnu površinu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola,
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
- način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je, načelno, strelicama na kartografskim prikazima br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

c) Arhitektonsko oblikovanje građevina:

- građevina se svojom pojavnošću mora prilagoditi neposrednom okolišu. Pri izradi projektne dokumentacije treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu sa zakonskim odredbama.
- kod obrade i oblikovanje pročelja mogu se koristiti i suvremeni materijali, ali ne oni koji bi mogli dovesti do svjetlosnog onečišćenja neposrednog okoliša (svjetlucavi/reflektirajući materijali i obloge).
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa (nagiba između 17 i 23 stupnja), ili ravna.
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i postaviti kolektori sunčeve energije.
- na području ili u dodiru 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 za zaštitu prirode.
- Pri izradi arhitektonskog projekta za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnica (ne samo visinskih kota pojedinih točaka). Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice s postojećim i planiranim nagibom zemljišta.

d) Ostali uvjeti:

- zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema stavku (2) članka 23. ovih Odredbi,
- mjere zaštite okoliša utvrđene su u članku 125, stavak (4).

Članak 41.

(1) Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i uređenja građevina i površina za različite sportove (nogomet, boćanje i sl.) u zoni sportsko-rekreacijske namjene označene s R1, obuhvaćaju:

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- unutar površine čestice mogu se graditi površine za različite sportske aktivnosti, a iste se mogu oblikovati kao zasebne cjeline (s igralištima i građevinama) unutar zajedničkog prostora sportskog centra Opatija,
 - najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 10.000 m²,
 - u okviru građevne čestice mogu se graditi građevine za sportsko-rekreacijske (boćarski dom i dr.) i prateće sadržaje (društveni i ugostiteljski sadržaji, sanitarni čvor, spremište rekvizita i sl.) najvećeg dopuštene izgrađenosti $K_{ig} = 0,30$ i iskorištenosti $K_{is} = 3,00$, visine dvije nadzemne etaže ili 8,00 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca, odnosno 10,00 m do sljemena građevine.
 - slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,00 m,
 - uz sportsko-rekreacijsku površinu mogu se u okvirima čestice izgraditi tribine visine najviše 8,50 m iznad kote uređene sportsko-rekreacijske površine,
 - sportsko-rekreacijska površine moguće je natkriti, pri čemu najveća visina natkrivanja iznosi 25,00 m iznad kote uređene sportsko-rekreacijske površine.
 - sva izgradnja unutar građevne čestice (sportsko-rekreacijske površine, prateći sadržaji, tribina) treba se izvesti na udaljenosti najmanje 3,00 m od međa i 5,00 m od regulacijskog pravca,
 - uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem te zatravljanjem površine treba izvesti uz rubove čestice u širini najmanje 3,00 m,
 - parkirališna mjesta osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi,
 - na površini 80% prostora čestice, udaljeno najmanje 1,0 m od njezinih rubova može se graditi više podzemnih ili suterenskih etaža za prihvat prometa u mirovanju te druge prateće sadržaje (ugostiteljski, trgovački i poslovni prostori, usluge i sl.) pa se u slučaju korištenja podzemne etaže za potrebe garaže K_{is} može povećati za 0,8 s time da se navedeno povećanje K_{is} -a može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani K_{is} za preostale dijelove građevine.
- (2) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina sportske dvorane i zatvorenog bazena s pratećim sadržajima (ugostiteljstvo, trgovina, usluge, wellness, društveno-zabavni-poslovni prostori, garaže i sl.) u zoni sportsko-rekreacijske namjene označene s R1₂ obuhvaćaju:
- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 5000 m²,
 - najveća dopuštena izgrađenost čestice ograničava se s $K_{ig} = 0,80$,
 - najveća dopuštena visina građevina ograničava se s visinom od $v=20,00$ m, a $V = 24,00$ m s najviše četiri nadzemne etaže.
 - najveća dopuštena visina dozvoljava se po svakom izmaknutom presjeku građevine,
 - najveća dopuštena iskorištenost čestice iznosi $K_{is} = 5,00$,
 - sve građevine unutar predmetne lokacije treba smjestiti na najmanjoj udaljenosti 5,00 m od međa i 10,00 m od regulacijskog pravca javnih prometnih površina (*Nova cesta* i *Ulica M. Tita*),
 - uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem te zatravljanjem površine treba izvesti uz rubove čestice u širini od najmanje 3,00 m,
 - unutar sportskog kompleksa pješačke površine i trgove treba izvesti na najmanje 10% površine čestice,
 - parkirališna mjesta osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi,
 - na površini 80% prostora čestice, udaljeno najmanje 1,0 m od njezinih rubova može se graditi suterenska i više podzemnih etaža za prihvat prometa u mirovanju te druge prateće sadržaje pa se u slučaju izvedbe podzemne etaže za potrebe garaže K_{is} može povećati za 50% s time da se navedeno povećanje K_{is} -a može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani K_{is} za preostale dijelove građevine.
- (3) Uvjeti uređenja površina za rekreaciju u zoni sportsko-rekreacijske namjene označene s R2₁ obuhvaćaju:
- najmanja dopuštena površina čestice iznosi 3.000 m²,
 - *Planom* nije predviđena izgradnja građevina u okviru građevne čestice,
 - *Planom* nije predviđeno natkrivanje rekreacijskih površina,
 - najmanja udaljenost uređenih rekreacijskih površina od međa i regulacijskog pravca prometne površine iznosi 6,00 m,
 - uređene površine za rekreaciju mogu zauzeti do 60% čestice,
 - uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem, opremljene urbanom opremom, te zatravljanjem površine treba izvesti na najmanje 30% čestice,
 - parkirališni prostor treba osiguravati kao proširenje pristupne prometne površine, kapaciteta 10 parkirališnih mjesta.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA**Članak 42.**

(1) *Planom* je utvrđen smještaj građevina namijenjenih stanovanju na površinama prikazanim na kartografskom prikazu br. 1.: *Korištenje i namjena površina* i to:

- na površinama stambene namjene (S),
- na površinama mješovite, stambeno-poslovne namjene (M1),
- na površinama mješovite, poslovno-stambene namjene (M2).

(2) *Planom* je utvrđena gradnja i rekonstrukcija građevina namijenjenih stanovanju u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* i to:

- individualne stambene građevine koje se dijele na:
 - stambene građevine u zonama S, M1,
 - stambeno-poslovne građevine u zonama S, M1, M2,
- poslovno-stambene građevine u zonama M1 i M2,
- višestambene građevine koje se dijele na:
 - stambene građevine u zonama S, M1,
 - stambeno-poslovne građevine u zonama S, M1.

(3) *Planom* je dozvoljena samo rekonstrukcija i održavanje postojećih individualnih stambenih građevina u nizu te rekonstrukcija, održavanje i zamjenska gradnja dvojnih građevina, stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih. Nova gradnja istih nije dozvoljena, osim navedene zamjenske gradnje.

Članak 43.

(1) Opći uvjeti za smještaj građevina namijenjenih stanovanju primjenjuju se na članke 45., 46. i 47. ovih Odredbi te obuhvaćaju:

a) Uređenje građevne čestice:

- na građevnoj čestici može se graditi jedna individualna građevina, stambena, stambeno-poslovna ili poslovno-stambena građevina, a uz istu je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina iz članka 4. ovih Odredbi.
- individualne građevine, stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine, grade se kao samostojeće, a poslovni prostor smještava se unutar građevine osnovne namjene ili pomoćne građevine na istoj građevnoj čestici uvažavajući uvjete iz članka 4. ovih Odredbi.
- u okviru poslovnog prostora individualnih građevina, stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina, moguć je planirati uređenje prostora za turistički smještaj i ugostiteljsko-turističke djelatnosti (smještajnih kapaciteta), koji se ne mogu *etažirati* kao samostalne uporabne cjeline, već isključivo kao pripadni dio jedne od stambenih jedinica.
- uvjeti gradnje i rekonstrukcije za pomoćne građevine obuhvaćaju:
 - o izgradnja pomoćne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti (K_{ig}) i iskorištenosti (K_{is}) utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici.
 - o pomoćne građevine grade se s maksimalnom visinom prizemlja (P) 4,00 m do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 5,00 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu.
 - o najmanja udaljenost pomoćne građevine do regulacijskog pravca iznosi 5,00 m, a iznimno 0,00 m ukoliko radi nagiba terena i već formiranih poteza potpornih ili ogradnih zidova nije moguće ostvariti veću udaljenost uz uvjet da se ispred tako locirane građevine nalazi pješački hodnik najmanje širine 1,50 m, dok udaljenost do drugih međa treba biti najmanje 4,00 m,
 - o iznimno se pomoćne građevine mogu graditi prislonjene uz granicu građevne čestice ako je i susjedna građevina izvedena na isti način pa u tom slučaju treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatro-otporni zid i dr.) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici.
- na građevnoj čestici višestambene građevine, stambene i stambeno-poslovne građevine, dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora u skladu sa člankom 4. ovih Odredbi, a isti se smještava samo unutar njezinog gabarita i to prvenstveno u prizemnu etažu građevine pri čemu se ne dopušta smještaj ugostiteljsko-turističke djelatnosti (smještajnih kapaciteta).
- građevinski pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini i *Planom* utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- prilikom gradnje na novim građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, na građevnoj čestici uređuje zelenilo između regulacijskog i građevinskog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine u ukupnoj širini od najviše 6,00 m,
 - prilikom rekonstrukcije ili zamjenske gradnje na postojećoj građevnoj čestici uređenje zelenila između regulacijskog i građevinskog pravca obvezno je samo kada je on i ranije postojao na toj građevnoj čestici, a izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
 - parkirališna mjesta osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi, pri čemu od ukupnog broja potrebnih parkirnih mjesta kod gradnje višestambenih građevina treba najmanje 50% osigurati u garaži (podzemno ili u suterenskoj odnosno prizemnoj etaži u sklopu osnovne građevine). Parkiranje nije moguće realizirati unutar uvjetovanog postotka površine predviđene za uređenje kao zelena površina, osim podzemne garaže na čijoj se površini može izvesti uređena zelena površina.
 - uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.
 - ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,
 - ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca,
 - najveća visina ulične ograde može biti 1,50 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od drveta, metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica),
 - visina ograde između građevnih čestica ne može biti veća od 1,80 m,
 - pristup građevinama mora biti izveden u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07).
- b) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:**
- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili javnu prometnu površinu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola,
 - građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
 - način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je, načelno, strelicama na kartografskim prikazima br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.
- c) Arhitektonsko oblikovanje građevina:**
- građevina se svojom pojavnošću mora prilagoditi neposrednom okolišu. Pri izradi projektne dokumentacije treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu sa zakonskim odredbama. Dužina individualnih stambenih, stambeno poslovnih i poslovno stambenih zgrada može biti najviše 20,00 m, a svih vrsta višestambenih 30,00 m, osim u zoni S6 gdje može biti i više.
 - kod obrade i oblikovanje pročelja mogu se koristiti i suvremeni materijali, ali ne oni koji bi mogli dovesti do svjetlosnog onečišćenja neposrednog okoliša (svjetlucavi/reflektirajući materijali i obloge).
 - krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa (nagiba između 17 i 23 stupnja), ili ravna.
 - na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i postaviti kolektori sunčeve energije.
 - na području ili u dodiru 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 za zaštitu prirode.
 - Pri izradi projekta za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnica (ne samo visinskih kota pojedinih točaka). Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice s postojećim i planiranim nagibom zemljišta.
- d) Ostali uvjeti:**
- zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema stavku (2) članka 23. ovih Odredbi,
 - mjere zaštite okoliša utvrđene su u članku 125, stavak (4).

Članak 44.

- (1) Poslovni prostor ugostiteljsko-turističke namjene (smještajni kapaciteti) uz stanovanje iz točke a) prethodnog članka ne može se *etažirati* nego čini jedinstvenu uporabnu cjelinu.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE I REKONSTRUKCIJE INDIVIDUALNIH GRAĐEVINA, STAMBENIH, STAMBENO-POSLOVNIH I POSLOVNO-STAMBENIH

Članak 45.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina u zonama stambene namjene označenim sa S₁, S₂, S₃, S₄, S₁₀ i u zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s M₁₁, i M₁₂ M₁₃ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 10.

Oznaka zone	Min. GČ (m ²)	Max. K _{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K _{is}	Max. TP (m ²)	Min. d _m (m)	Min. d _r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
S ₁	800	0,30	2	7 (9)	0,60	250	4,00	6,00	60
S ₂ , M ₁₁ , M ₁₅	600	0,30	3	9 (11)	0,90	250	4,00	6,00	60
S ₃ , M ₁₂	800	0,30	3	9 (11)	0,90	250	4,00	6,00	60
S ₄	1200	0,25	3	9 (11)	0,75	300	4,00	6,00	60
S ₁₀	800	0,30	3	9 (11)	0,90	250	4,00	6,00	60
M ₁₃	postojeća	postojeći	3	9 (11)	1,2	postojeća	postojeća	postojeća	postojeći

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira poslovna građevina.
 - (2) Minimalna površina građevne čestice.
 - (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice, nadzemno.
 - (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine
 - (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine (v) Vrijednost u zagradi: ukupna visina građevine (V)
 - (6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
 - (7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine .
 - (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
 - (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
 - (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice.
- (3) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja više podrumskih etaža a građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže, koja smije obuhvaćati i etažu suterena, moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenosti od međa ne smije biti manja 4,00 m.
- (4) U zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s M₁₃ i S₁₂ moguća je samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.
- (5) Građevine u zoni M₁₅ ne smiju prijeći visinu od 65 m.n.m.

Članak 46.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambeno-poslovnih građevina u zonama stambene namjene označenim sa S₁, S₂ i S₃, zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s M₁₁, M₁₂, M₁₃ i zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s M₂₁ i M₂₃ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 11.

Oznaka zone	Min. GČ (m ²)	Max. K _{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K _{is}	Max. TP (m ²)	Min. d _m (m)	Min. d _r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
S ₁	1000	0,30	2	8 (10)	0,60	300	5,00	6,00	60
S ₂ , M ₁₁ , M ₂₁	800	0,30	3	9 (11)	0,90	300	5,00	6,00	60
S ₃ , M ₁₂	1000	0,30	3	9 (11)	0,90	300	5,00	6,00	60
M ₂₃	postojeća	postojeći	3	11 (13)	1,2	postojeća	postojeća	postojeća	postojeći
M ₁₃	postojeća	postojeći	3	9 (11)	1,2	postojeća	postojeća	postojeća	postojeći

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- (2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:
- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira poslovna građevina.
 - (2) Minimalna površina građevne čestice.
 - (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice, nadzemno.
 - (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine
 - (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine (v) Vrijednost u zagradi: ukupna visina građevine (V)
 - (6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
 - (7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.
 - (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
 - (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
 - (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice.
- (3) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža a građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže, koja smije obuhvaćati i etažu razinu suterena, moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (na udaljenosti najmanje 4,00 m od rubova čestice).
- (4) U zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s M1₃ i zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s M2₂ moguća je samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.

Članak 47.

- (1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina u zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s M1₁, i M1₂, M1₁₃ i zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s M2₁ i M2₃ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 12.

Oznaka zone	Min. GČ (m ²)	Max. K _g	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K _{is}	Max. TP (m ²)	Min. d _m (m)	Min. d _r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
M1₁, M2₁	1000	0,30	3	9 (11)	0,90	350	6,00	8,00	60
M1₂	1200	0,30	3	9 (11)	0,90	350	6,00	8,00	60
M2₃	postojeća	postojeći	3	11 (13)	1,2	postojeća	postojeća	postojeća	postojeći
M1₁₃	postojeća	postojeći	3	9 (11)	1,2	postojeća	postojeća	postojeća	postojeći

- (2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:
- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira poslovna građevina.
 - (2) Minimalna površina građevne čestice.
 - (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice, nadzemno.
 - (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine
 - (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine (v) Vrijednost u zagradi: ukupna visina građevine (V)
 - (6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
 - (7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.
 - (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
 - (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
 - (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice.
- (3) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja više podrumskih etaža a građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže, koja smije obuhvaćati i etažu suterena, moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenosti od međa ne smije biti manja 4,00 m).
- (4) U zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s M1₃ i zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s M2₂ moguća je samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.

Članak 48.

- (1) Postojeća građevina, koja nema niti ne može imati kolni pristup pa se pristupom smatra pješački put ili stubište širine najmanje 1,50 m, može se rekonstruirati u ograničenom opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, a opseg tih zahvata obuhvaća:
- dogradnju ili nadogradnju postojeće građevine za površinu sanitarnog čvora do 5,00 m² te pomoćnu građevinu površine do 20,00 m²,
 - dogradnju liftova uz građevinu.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- uređenje potkrovlja ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita (postojećeg K_{ig} -a, K_{is} -a i visine građevine) za stambeni i/ili poslovni prostor.
- (2) Postojeća građevina, čija je građevna čestica manja od *Planom* utvrđene za novu gradnju, rekonstruira se uz primjenu ostalih uvjeta koji se odnose na najveću dopuštenu izgrađenost i iskorištenost čestice (K_{ig} i K_{is}), visinu i udaljenosti od regulacijskog pravca i međa.
- (3) Ukoliko se postojeća građevina nalazi na manjoj udaljenosti od međe u odnosu na *Planom* propisanu udaljenost, nadogradnja je moguća na zatečenoj udaljenosti samo prema javnim površinama.
- (4) Ukoliko u okviru građevne čestice nije moguće osigurati *Planom* utvrđen minimalni broj parkirališnih mjesta prema stavku (2) članka 62, rekonstrukcija građevine provodi se samo unutar postojećeg GBP-a bez mogućnosti povećanja broja stanova, osim za građevine u zonama označenim na kartografskom prikazu 2.A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - prometna mreža*.
- (5) *Planom* je dozvoljena samo rekonstrukcija i održavanje postojećih građevina u nizu te rekonstrukcija, održavanje i zamjenska gradnja dvojnih građevina, stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih. Nova gradnja istih nije dozvoljena.
- (6) Rekonstrukcija dvojnih građevina dogradnjom i nadogradnjom moguća je pod uvjetima:
- udaljenosti od regulacijskog pravca određuje se usklađenjem s građevinskim pravcima susjednih građevina i kada je manja od propisane za novu gradnju ili zadržavanjem postojeće,
 - udaljenost od ostalih međa na koju građevina nije prislonjena najmanje je 4,00 m,
 - najveća nadzemna etažnost za nadogradnju je $E=3$ osim u zoni S1 $E=2$,
 - minimalno zelenilo građevne čestice jednako propisanom za novu gradnju odgovarajuće zone, a ako je u postojećem stanju manje može se zadržati, ali se ne smije smanjivati,
 - promet u mirovanju mora se zadovoljiti na vlastitoj građevnoj čestici,
 - ostali uvjeti gradnje kao za samostojeće građevine navedeno u čl. 43 do čl. 48.

4.2. UVJETI I NAČIN GRADNJE VIŠESTAMBENIH GRAĐEVINA, STAMBENIH I STAMBENO-POSLOVNIH

Članak 49.

- (1) Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije višestambenih građevina, stambenih i stambeno-poslovnih, a prikazani su u narednoj tablici:

Tablica 13.

Oznaka zone	Min. PČ (m ²)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Max. T (m ²)	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
S₆	1200	0,30	4	13 (15)	1,20	-	8,00	8,00	40
S₇	postojeća	0,30	3	9 (11)	0,90	postojeća	8,00	8,00	60
S₈	postojeća	0,30	3	9 (11)	0,90	postojeća	8,00	8,00	60
S₉	5000	0,30	2	7 (9)	0,80	-	8,00	8,00	60
S₁₀	1200	0,30	3	9 (11)	0,9	-	8,00	8,00	60
M1₆	postojeća	0,30	3	9 (11)	0,90	postojeća	8,00	8,00	60
M1₇	postojeća	postojeći	postojeći	postojeći	postojeći	postojeća	postojeća	postojeća	postojeći
M1₈	postojeća	0,30	3	9 (11)	0,90	postojeća	postojeća	postojeća	60
M1₉	postojeća	0,30	3	9 (11)	0,90	postojeća	8,00	8,00	60
M1₁₀	postojeća	0,30	3	postojeća	0,90	postojeća	postojeća	postojeća	postojeći
M1₁₁	postojeća	postojeći	postojeći	postojeća	postojeći	postojeća	postojeća	postojeća	postojeći
M1₁₂	2000	0,30	3	9 (11)	0,90	-	8,00	8,00	60

- (2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:
- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira višestambena građevina.
 - (2) Minimalna površina građevne čestice.
 - (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice, nadzemno.
 - (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine
 - (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine (v) Vrijednost u zagradi: ukupna visina građevine (V)
 - (6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
 - (7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.
 - (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
 - (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
 - (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice.
- (3) U zoni označenoj sa S₉ treba zadovoljiti i sljedeće uvjete:

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- u predmetnoj zoni izgradnja složene građevine izvodi se kaskadno,
 - na 25% tlocrtne površine građevine može se mjestimice izvesti 3 nadzemne etaže, pri čemu se potez građevine-kaskade na najvišoj koti može u cijelosti izvesti s visinom od 3 nadzemne etaže,
 - kod 3 nadzemne etaže visina građevine iznosi najviše 10,00 m, a ukupna visina građevine (do sljemena) iznosi najviše 12,00 m, ukoliko se građevine oblikuju ravnim krovom, on mora biti ozelenjen,
 - slojnicama paralelan međuprostor između pojedinih dijelova građevine– kaskada mora se ozeleniti mješovitom - vazdazelenom i listopadnom visokom vegetacijom,
 - pješačke komunikacije (okomito na pružanje terena) treba izvesti na međusobnoj udaljenosti od najmanje 30,00 m, ukupne širine najmanje 7,50 m u koju ulaze staza/stube širine najmanje 1,50 m i obostrani pojasevi širine najmanje po 2,50 m visoke vegetacije.
- (4) U zonama označenim s M1₇, se unutar građevina minimalno na jednoj etaži obvezno smještavaju poslovni prostori.
- (5) Iznimno se u zoni M1₄, na području Kosova, za postojeće višestambene građevine omogućava izgradnja parkirno-garažne građevine prema sljedećim uvjetima:
- izgradnja više-etažne otvorene park-garaže moguća je uz uvjet usklađenja ulaznih kota s kotama ulice. Ukupna visina do 6,00 m.
 - najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 0,0 m,
- (6) U zoni M1₄, na području Kosova, dozvoljava se rekonstrukcija (nadogradnja) potkrovlja ili mansardi na ravnim krovovima višestambenih zgrada, s visinom krovnog nadozida do 1,80 m za mansarde odnosno do 1,20 m za potkrovlje i maksimalnim nagibom krova 22°. Nad 2/5 tlocrta ravnih krovova prislonjenih garaža ovih višestambenih zgrada moguća je nadogradnja stambenog dijela bez povećanja broja stambenih jedinica i bez ograničenja dozvoljenog K_{is}-a. Ove nadogradnje ne smiju onemogućiti djelovanje vatrogasne tehnike u slučaju požara.
- (7) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja više podrumskih etaža a građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže, koja smije obuhvaćati i etažu razinu suterena, moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenosti od međa česticama ne smije biti manja 4,00 m).
- (8) Višestambene građevine, izuzev onih u zonama iz stavka (1) ovog članka, rekonstruiraju se i održavaju u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.
- (9) Poseban uvjet za rekonstrukciju višestambene građevine opisanih u stavku (10) ovog članka kojoj se povećava broj stanova ili dio prostora prenamijenjuje u poslovnu namjenu predstavlja osiguran kolni pristup kolnog pristupa širine najmanje 5,00 m i dodatni parkirališni prostor za povećani kapacitet građevine prema standardu iz stavka (2) članka 62.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

Članak 50.

- (1) *Planom* su osigurane površine za razvoj infrastrukturnih sustava kao linijske i površinske infrastrukturne građevine i to za:
- sustav prometa:
 - kopneni (kolni, pješački),
 - pomorski (luka otvorena za javni promet županijskog značaja, luka otvorena za javni promet lokalnog značaja, luka nautičkog turizma, sportska luka jedriličarskog kluba Opatija, privezišta)
 - zračni (heliodrom, koridor hidroaviona)
 - sustav telekomunikacija,
 - komunalnu i ostalu infrastrukturnu mrežu:
 - vodno-gospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja otpadnih i oborinskih voda),
 - energetska sustav - građevine za transformaciju i prijenos energenata elektro-opskrba, plinifikacija,
 - tržnica na malo,
 - groblja.
- (2) Infrastrukturni sustavi utvrđeni su na kartografskim prikazima br. 2A, 2B, 2C, 2D i 2E: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža*, a površine za smještaj infrastrukturnih građevina na kartografskom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina* te zone u kojima je *Planom* utvrđena gradnja i rekonstrukcija infrastrukturnih građevina prikazane su na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

(3) Građevine i uređaji infrastrukturnih sustava iz stavka (1) ovoga članka grade se odnosno rekonstruiraju neposrednom provedbom na dijelu područja obuhvata ovoga *Plana* za koji nije utvrđena obveza izrade DPU-a sukladno ovim Odredbama, posebnim propisima te posebnim uvjetima nadležnih ustanova s javnim ovlastima kojima se određuju i mjere zaštite okoliša.

(4) Iznimno, trase komunalne infrastrukture moguće je voditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih *Planom*, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,50 m.

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Članak 51.

(1) Na području obuhvata *Plana* određene su površine za izgradnju i rekonstrukciju prometne infrastrukture prikazane na kartografskom prikazu br. 2A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - prometna mreža* te zone u kojima je *Planom* utvrđena gradnja i rekonstrukcija građevina prometne infrastrukture prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

(2) *Planom* je omogućena gradnja i drugih prometnih i pratećih površina i građevina potrebnih za funkcioniranje pojedinih namjena u prostoru, temeljem projektne dokumentacije.

(3) Javne prometne površine mogu se smjestiti i u zonama druge namjene unutar obuhvata *Plana*. *Plan* omogućava proširenje kartografski označene prometne površine izvan ucrtanog koridora, na kontaktne namjene, a što će se utvrditi projektnom dokumentacijom za lokacijsku dozvolu.

(4) *Planom* se sukladno *Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07) predviđa osiguranje nesmetanog pristupa građevinama, javnim površinama i sredstvima javnog prijevoza.

5.1.1. Kopneni promet

5.1.1.1. Ceste/ulice

Članak 52.

(1) Sustav cestovnog prometa, na području obuhvata *Plana*, utvrđuje trase planiranih i postojećih dionica glavnih mjesnih, sabirnih i ostalih ulica.

(2) Ulicom se smatra svaka javno prometna površina unutar obuhvata *Plana* uz koju se izgrađuju ili postoje građevine i na koju te građevine imaju izravan pristup.

(3) Podjela ulica prema funkciji i značaju provodi se na:

- **Glavne mjesne ulice** koje obuhvaćaju: Novu cestu (1), Ulicu Maršala Tita (2) (od gradskog poglavarstava do spoja s Novom cestom), Ulicu Rikarda Katalinića Jeretova (3), Ulicu Ivana Matetića Ronjgova (4).
- **Sabirne ulice** koje obuhvaćaju: Ulicu Dr. Ivana Pošćića (5), Ulicu Maršala Tita (6) (dio od ulice Rikarda Katalinića Jeretova do ulice dr. Ivana Pošćića), Ulicu Matka Laginje (7), Ulicu Velog Jože (8), Varljsku cestu (9), spojnu prometnicu čvor Benčinići - Varljska cesta (10), Šetalište Carmen Sylve (11), Ulicu Antuna Mihića (12) (od čvora Opatija - Jug do novoplanirane ulice), Put za Plahuti (13),
- **Ostale ulice** koje obuhvaćaju: druge ulice prema *Odluci o nerazvrstanim cestama grada Opatije*, koje služe za promet motornih vozila.

Članak 53.

(1) Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih ulica potrebno je očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prirodnim oblicima terena. U grafički označenom koridoru, u prometno logičnom slijedu dionica, mogući su različiti načini korištenja prometne površine (ulica, kolno-pješačka površina, stube).

(2) Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih ulica, ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, potrebno je obostrano (ili jednostrano) urediti drvorede.

(3) Ukoliko se ulica izvodi na nasipu ili usjeku, pridržavanje terena izvodi se potpornim zidovima u okvirima njene površine (trase) prema rješenjima koja osiguravaju uklapanje u krajobraz.

Članak 54.

(1) Minimalni tehnički elementi za izgradnju dionica novih planiranih ulica unutar obuhvata *Plana*, ovisno o kategorizaciji pojedine prometnice, su:

a) **Glavna mjesna ulica:**

- računaska brzina 50 km/h (40 km/h),
- maksimalni nagib nivelete, 8% (12%)

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- broj prometnih traka i širina kolnika: 2×3,00 m (2×2,75 m), a ako je na prometnici organiziran javni prijevoz: 2×3,25 m,
 - raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za prestrojavanje samo na raskrižjima sa sabirnim prometnicama prema potrebi,
 - s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
 - minimalni razmak raskrižja 150 m (100 m),
 - pješački hodnici, obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,50 (1,00 m),
 - parkiranje posebno regulirano i organizirano na parkiralištima uz prometnicu s koncentriranim ulazom i izlazom,
 - ugibališta za autobusna stajališta ako je na prometnici organiziran javni promet, širina planiranog poprečnog profila iznosi 9,00 m.
- b) Sabirna ulica:**
- - računska brzina 40 km/h,
 - maksimalni nagib nivelete 12% (17%) za nove trase,
 - broj prometnih traka i širina kolnika: 2×2,75 m,
 - raskrižja u nivou,
 - s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
 - pješački hodnici, obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,50 (1,00 m),
 - na prometnici dozvoljeno parkiranje uz dodatak potrebne širine kolnika za širina planiranog poprečnog profila iznosi 9,00
- c) Ostale ulice:**
- - računska brzina 40 (30) km/h,
 - maksimalni nagib nivelete 12% (iznimno do 17%),
 - broj prometnih traka i širina kolnika 2×2,75 m, jednosmjerni promet 4,50 m (3,00 m),
 - raskrižja u nivou,
 - s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
 - pješački hodnici, jednostrani, minimalne širine 1,50 m (1,00 m),
 - širina planiranog poprečnog profila iznosi 7,00 m.
- (2) Iznimno samo u težim terenskim uvjetima ili pri rekonstrukciji već izgrađenih ulica, mogu se primjenjivati vrijednosti koje su u stavku (1) ovog članka u zgradama.
- (3) **Kolno-pješačke površine** čini posebna kategorija „ostalih ulica“ tj. one postojeće prometne površine koje se *Planom* zadržavaju, kojima se pristupa građevnoj čestici i čiji je maksimalni nagib nivelete ukupno ili mjestimično veći od 17%. Planom je omogućeno njihovo produženje samo kada je ucertano u kartografskim prikazima. Ostali elementi su:
- širina poprečnog profila ne manja od 3,00 m
 - s prometne površine postoje prilazi zgradama
 - prometna površina smije biti uređena kao jedinstvena za pješake i vozila
 - dozvoljeno je produženje trase za najviše 100 m.

Članak 55.

- (1) Izgradnja unutar područja naselja razvija se uz postojeće i planirane ulice.
- (2) Svaka građevna čestica mora imati neposredni pristup na ulicu u jednoj od kategorija navedenih u stavku (1) članka 54 ili neposredni pristup utvrđen u članku 56 ovih Odredbi.

5.1.1.2.a Pristupni putovi**Članak 56.a**

- (1) Neposrednim pristupom smatra se i kolni / kolno-pješački pristup dužine do 100 m, uzdužnog nagiba do 17% i s okretištem za komunalna i interventna vozila, minimalne širine 4,50 m za individualne građevine, stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene i 5,50 m za ostale građevine (višestambene, javno-društvene, poslovne, ugostiteljsko-turističke, sportsko-rekreacijske građevine te javne garaže. a samo iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće individualne stambene građevine 3,00 m te za ostale građevine 5,00 m s dužinom do 50,00 m.
- (2) Iznimno se prilikom rekonstrukcije građevina koje nemaju ili ne mogu imati kolni pristupni put, neposrednim pristupom smatra i pješački put ili pješačke stubbe širine najmanje 1,50 m.

5.1.1.2.b Ostali elementi prometnih površina**Članak 56.b**

- (1) Za ostale ulice unutar izgrađenih dijelova naselja iznimno se dozvoljava širina od 3,50 m uz osiguranje ugibališta za mimoilaženje vozila na svakih 100 m.
- (2) Najveća dozvoljena dužina slijepe ulice iznosi 200 m. Na završetku ulice potrebno je izgraditi okretište.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- (3) Ulice koje nemaju zadovoljavajući profil s odvojenim kolnikom i pješačkim hodnikom tretiraju se kao ostale ulice s posebnim režimom odvijanja prometa.
- (4) Postojeće ulice treba proširiti do širine planiranog poprečnog profila prometnice na svim dijelovima gdje za to postoje prostorni uvjeti.
- (5) Na prometnim površinama dozvoljava se uređenje postojećih i izgradnja novih gradskih ulica s kolnim i pješačkim površinama.
- (6) Neposrednim pristupom individualne stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine smatra se i pristupni put minimalne širine 3,50 m i dužine do 50,00 m na kojem je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

5.1.1.3. Javni autobusni promet, kolodvor, terminal i stajališta

Članak 57.

- (1) *Planom* se za javni autobusni promet predviđa korištenje prometnica u rangu glavne i sabirne gradske ulice. Druge ulice se mogu koristiti za istu namjenu ako zadovoljavaju tehničkim karakteristikama.
- (2) U ulicama iz stavka (1) ovog članka moraju se na mjestima određenim ovim *Planom* za stajališta, izgraditi ugibaldišta s nadstrešnicama pri čemu njihova međusobna udaljenost iznosi najviše 800 m. Stajalište s mogućim zaustavljanjem do 15' vozila javnog i turističkog autobusnog prijevoza planirano je sa zapadne strane Ul. Velog Jože, u zoni K1.
- (3) *Planom* se predviđaju moguće lokacije izgradnje autobusnog kolodvora odnosno terminala:
 - u zonama K4 i G1 na Kuku
 - unutar zone D10
- (4) Prilikom utvrđivanja veličine autobusnog kolodvora potrebno je, temeljem projektnog zadatka, osigurati smještaj za:
 - perone/autobusna stajališta
 - parkirališna mjesta za autobuse
 - parkirališna mjesta za osobne automobile (povremeno zaustavljanje, taxi stajališta i mjesta za zaposlenike)
 - prateće pješačke površine i kolne površine
- (5) Na površini namijenjenoj za autobusni kolodvor planiraju se prateći sadržaji (prodaja karata, čekaonice, sanitarne, servisne i pomoćne prostorije, uključivo druge uslužne trgovačke djelatnosti za potrebe korisnika i zaposlenika).
- (6) *Planom* se utvrđuje mogući smještaj autobusnog terminala za turističke autobuse u zoni označenoj s K4 i G1. U okviru autobusnog terminala treba osigurati najmanje 25 parkirnih mjesta za autobuse.

5.1.1.4. Javna parkirališta i javne garaže

Članak 58.

- (1) *Planom* se promet u mirovanju rješava izgradnjom javnih parkirališta i javnih garaža.
- (2) Parkirno mjesto na javnim parkiralištima i u javnim garažama mora biti minimalnih dimenzija 2,50×5,00 m za okomito parkiranje, a 2.30 x 5,00 m za koso parkiranje.
- (3) Na javnim parkiralištima i u javnim garažama treba osigurati propisani broj parkirališnih mjesta za automobile osoba s poteškoćama u kretanju. Njihov broj, položaj i veličina trebaju se odrediti u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti*.

5.1.1.4.1. Javna parkirališta

Članak 59.

- (1) *Planom* su utvrđene površine označene s P na kojima se grade javna parkirališta.
 - (2) Za parkiranje osobnih vozila kao javno parkiralište može se koristiti prostor uz kolnik sabirnih i ostalih ulica, kad širina kolnika to omogućava i kada parkiralište ne ometa promet i prolaz za pješake i invalide, bicikliste, vatrogasna i vozila hitne pomoći te ostala vozila.
 - (3) Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Minimalan kriterij je jedno stablo na 3 parkirna mjesta). Ovaj uvjet vrijedi za sve druge namjene i način korištenja, osim za individualne stambene građevine.
-

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

5.1.1.4.2. Javne garaže

Članak 60.

(1) *Planom* je utvrđena gradnja i rekonstrukcija građevina koje imaju funkciju javne garaže u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* i to:

- G1 (lokacija Kuk), s društveno-zabavnim, trgovačko-uslužnim, poslovnim, ugostiteljsko-turističkim i sportsko-rekreacijskim sadržajima i sl.,
- G3 (lokacija parking Volosko), s ugostiteljsko-turističkim sadržajima i sl.,
- G4 (lokacija „Ambasador“), s društveno-zabavnim, poslovnim i ugostiteljskim sadržajima i sl.,
- G5 (lokacija parking uz tržnicu), s poslovnim, ugostiteljskim i servisno-komunalnim sadržajima i sl.,
- G6 (lokacija „Gorovo“), s društvenim, trgovačkim, ugostiteljskim i sl. te sportsko-rekreacijskim i rekreacijskim sadržajima i sl.,
- G7 (lokacija teniski tereni), s društvenim, trgovačkim, ugostiteljskim i rekreacijskim sadržajima i sl.,
- G9 (lokacija Slatina uz ulicu J. Rakovca), s poslovnim, uslužnim i ugostiteljskim sadržajima i sl.
- G10 (lokacija park „Esperia“) s poslovnim, uslužnim, ugostiteljskim sadržajima i sl.
- G11 (lokacija „Imperija“) garaža i/ili parkiralište. Visina do kote Ul. palih hrvatskih branitelja.
- G12 (lokacija „Dom umjetnosti“) garaža u nadzemnom dijelu smije imati samo 1 etažu.

(2) Osim u zonama iz stavka (1) ovog članka, javna garaža može se po potrebi izgraditi i na parkirališnim površinama u zonama označenim s P, pri čemu se u nadzemnom i podzemnom dijelu predmetne javne garaže može uz osnovnu namjenu predvidjeti mješovita namjena: poslovna, trgovačka, ugostiteljsko-turistička, sportsko-rekreacijska, javno-društvena i sl., ali bez stambene namjene.

(3) U garažnim građevinama iz stavka (1) i (2) površina osnovne namjene (garaža) mora zauzeti najmanje 51% GBP-a. U podzemnom dijelu garaže, koji može obuhvatiti više podzemnih etaža, dio prostora može se koristiti dvonamjenski kao sklonište.

(4) U zoni označenoj s K_T moguće je u sklopu poslovne građevine izgraditi javnu garažu ispod razine gradskog trga (Trg Slatina). Ovaj zahvat treba biti dio anketnog urbanističko-arhitektonskog natječaja.

(5) Javna garaža može se smjestiti i u okviru građevina druge namjene, a prema uvjetima iz članka 64. ovih Odredbi.

(6) Jedna etaža poslovnih prostora unutar građevine G9 može se rekonstruirati i prenamijeniti u stambeni prostor, ali uz uvjet zadržavanja postojećih gabarita građevine. Garažu G10 može se podzemno povezati s hotelom *Admiral*.

Članak 61.

(1) *Planom* se utvrđuju uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevine javne garaže u zoni G1:

a) Veličina građevne čestice

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 25.000 m².

b) Veličina i površina građevine

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,65,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 5,00,
- najveći dozvoljeni GBP iznosi 130.000 m²,
- najveća dozvoljena visina nadzemnog dijela javne garaže iznosi 5 nadzemnih etaža ili 22,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do krovnog vijenca odnosno 25,0 m do sljemena građevine,
- u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi 25,0 m,
- javna garaža može sadržavati više podzemnih etaža,

c) Smještaj građevina na građevnoj čestici

- udaljenost građevina javne garaže u podzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi najmanje 4,00 m,
- najmanja udaljenost nadzemnih dijelova građevine javne garaže od regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 6,00 m.

d) Ostali uvjeti:

- zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema) članku 23. ovih Odredbi,
- mjere zaštite okoliša utvrđene su u članku 125, stavak (4)

(2) *Planom* se utvrđuju uvjeti gradnje novih i rekonstrukcije postojećih građevina javnih garaža u zonama G2, G3, G4, G5, G6, G7, G10, G11 i G12 te u zonama iz članka 60. stavak (2) i (4):

a) Veličina građevne čestice

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 500 m², dok je za garažu u zoni označenoj s G7 minimalna čestica jednaka površini zone,

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

b) Veličina i površina građevine

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 1,0,
- najveći dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 5,00,
- Najveća dozvoljena visina nadzemnog dijela javne garaže iznosi 4 etaža ili 15,00 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do krovnog vijenca, odnosno 18,00 m do sljemena građevine. Iznimno se za garažu G4 („Ambasador“) ukupna visina određuje maksimalno do kote Ulice Feliksa Peršića.
- u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine je visina do vrha krovnog vijenca,
- javna garaža može sadržavati više podzemnih etaža,
- javna garaža G3 (Volosko) ne smije biti viša od kote Ulice Črnikovica,
- za javnu garažu G5 (lokacija parking uz tržnicu) propisuje se obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja“ (vidi poglavlje 10. Mjere provedbe *Plana*, Čl. 142.),
- javna garaža G11 (lokacija „Imperijal“) garaža i/ili parkiralište s visinom do kote Ul. palih hrvatskih branitelja.
- G12 (lokacija uz „Dom umjetnost“) garaža u nadzemnom dijelu smije imati samo 1 etažu, K_{ig} i $K_{is} - 0,50$. Podzemni k_{ig} i podzemni k_{is} nije propisan.

c) Smještaj građevina na građevnoj čestici

- najmanja udaljenost građevine javne garaže u podzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 0,00 m,
- najmanja udaljenost dijelova građevine (u nadzemnom dijelu) od regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 0,00 m,
- najmanja udaljenost dijelova građevine javne garaže s mješovitom namjenom u nadzemnom dijelu do regulacijskog pravca iznosi 0,00 m, a do ostalih međa 3,00 m,
- iznimno, najmanja udaljenost javne garaže za sve namjene u nadzemnom dijelu može biti i manja sukladno lokalnim uvjetima,
- podzemni dio građevine javne garaže može se izvesti i ispod prometnih površina odnosno pješačkih trgova uz uvjet da se nakon izgradnje garaže predmetne površine ponovno stave u raniju funkciju.
- zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema članku 23. ovih Odredbi,
- mjere zaštite okoliša utvrđene su u članku 125.

5.1.1.5. Uvjeti za parkiranje**Članak 62.**

(1) Na građevnoj čestici uz građevinu određene namjene ili u garaži u okviru građevine osnovne namjene treba osigurati potreban prostor za promet u mirovanju prema standardu iz stavka (2) ovog članka ili iznimno prema članku 63. ovih Odredbi.

(2) Minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta dimenzije 2,50×5,00 m koji se utvrđuje prema veličini neto površine stana ili za ostale namjene GBP-a ili broju korisnika (mjesta)/zaposlenika prikazan je u narednoj tablici:

Tablica 14.

Namjena prostora u građevinama	Broj parkirališnih ili garažnih mjesta	Jedinica
stanovanje do 40 m ² neto stambene površine	1 mjesto	stan
stanovanje od 40-100 m ² neto stambene površine	2 mjesta	stan
stanovanje od 100-200 m ² neto stambene površine	3 mjesta	stan
stanovanje preko 200 m ² neto stambene površine	4 mjesta	stan
trgovine	1 mjesto	25 m ² GBP
drugi poslovni sadržaji	1 mjesto	25-40 m ² površine GBP
restorani i kavane	1 mjesto	4 sjedeća mjesta
hoteli prema kategoriji, ne manje od	1 mjesto	1 smještajna jedinica
sportska i druge dvorane i tereni	1 mjesto	20 sjedećih mjesta
sportska dvorana i tereni	1 mjesto za autobus	250 sjedećih mjesta
škole, predškolske ustanove	2 mjesta	na razrednu ili vrtićku jedinicu
turistički smještaj uz stanovanje, apartmani za smještaj gostiju	1 mjesto	na svakih započelih 40 m ² sobe ili apartmana
kulturni centar, ljetna pozornica i sl.	1 mjesto	10 sjedećih mjesta
crkve	1 mjesto	40 sjedećih mjesta

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

Članak 63.

- (1) Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina s različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.
- (2) Ukoliko prilikom rekonstrukcije građevine ugostiteljsko-turističke namjene nije moguće izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema standardu iz članka 62. stavak (2), isti se treba s najmanje 50% traženog kapaciteta osigurati unutar predmetne čestice, dok se preostalih 50% kapaciteta može osigurati i izvan građevne čestice u okviru druge lokacije na udaljenosti najviše do 500 m, uz uvjet da se ista izgrade do završetka osnovne građevine.
- (3) Iznimno se kod rekonstrukcije građevine u određenim zonama stambeno-poslovne (M1) i poslovno-stambene (M2) namjene te za građevinu u zoni K2₅ utvrđenim na kartografskom prikazu br. 2A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - prometna mreža*, i za građevine ugostiteljsko-turističke namjene tipa hotel u zonama označenim s T1₈, T1₁₀₋₁₁, T1₁₆, T1₁₇ T1₁₉ mogu se potrebna ili dio potrebnih, a u zoni i T1₂₁ dio potrebnih parkirališna mjesta osigurati izvan površine čestice na udaljenosti do 500 m uz uvjet da se izgrade do završetka građevine kojoj se namjenjuju.
- (4) Ukoliko prilikom rekonstrukcije građevine javne i društvene namjene i izgradnje u zoni D7₆ nije moguće izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema standardu iz članka 62. stavak (2), moguće je svih 100% parkirališnih mjesta osigurati izvan građevne čestice u okviru druge lokacije na udaljenosti najviše do 500 m, uz uvjet da se ista izgrade do završetka osnovne građevine.
- (5) Rekonstrukcija građevina, kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP određene namjene, moguća je uz uvjet da se u okviru predmetne građevne čestice osigura dovoljan broj parkirališno-garažnih mjesta prema standardu iz članka 62. stavka (2). Iznimno, unutar zona zaštite povijesne cjeline ili pojedinačne građevine s okućnicom prema ovom članku.
- (6) Postojeće garaže i parkirališno-garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici.

Članak 64.

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

5.1.1.6. Trgovi i druge veće pješačke površine**Članak 65.**

- (1) Sustavom pješačkih površina, na području obuhvata *Plana*, utvrđuje se trase pješačkih putova kao i pješačkih stubišta, pješačkih nathodnika i pothodnika te obalne šetnice.
- (2) Širina pješačkih komunikacija utvrđuje se s 2,50 m, a iznimno, s prostornim ograničenjima, s najmanjom širinom od 1,50 m.
- (3) Pješački nathodnici i pothodnici moraju imati najmanju širinu 2.50 m, a moraju se izvesti vodoravno ili nagiba najviše do 8%. Najmanja visina slobodnog profila za pješačke pothodnike iznosi 2,50 m.
- (4) Pješačke površine uz kolnike ulica naselja, a gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju, trebaju biti minimalne širine 1,50 m.
- (5) *Planom* se dozvoljava prijelaz kolne površine preko pješačke komunikacije u dužini do 10,00 m.

Članak 66.

- (1) *Planom* se određuje prostor obalne šetnice (lungomare) cijelim potezom obale na području obuhvata *Plana*, od Preluka do Ičića
- (2) Uređenje obalne šetnice provodi se temeljem uvjeta ovog *Plana* i posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.
- (3) Duž obalne šetnice, na svakih 400 m mora se omogućiti pristup moru putem jedne poprečne pješačke veze obalne šetnice s javnim površinama u njezinom zaleđu te predvidjeti javna rasvjeta.
- (4) U sklopu javnih zelenih i zaštitnih zelenih površina dozvoljeno je uređenje pješačkih komunikacija.
- (5) Unutar područja s namjenom rekreacija u zelenilu (RZ) Preluk moguće je uređenje pješačkih staza i putova te pješačkih stubišta.
- (6) Postojeći pješački pravci (šetnice, stubišta) koji nisu ucrtani na grafičkom dijelu *Plana*, a unutar su planiranih zona, moraju se zadržati na način da ostaju u postojećem obliku ili, ako je potrebno, izvode se na rubovima zona ili kao rješenje kroz planirani (javni) objekt.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

(7) *Planom* je predviđena izvedba pješačkih pothodnika ili nathodnika na povezivanju gradskog trga unutar zone označene s K_T (Trg Slatina) s plažom Slatina. Ovaj zahvat treba biti dio anketnog urbanističko-arhitektonskog natječaja.

Članak 67.

(1) *Planom* je predviđeno uređenje glavnog gradskog trga (Trg Slatina) u zoni označenoj s K_T uz izgradnju podzemne etaže za potrebe poslovnih i pratećih prostora, javne garaže. Rubno uz regulacijski pravac glavnog gradskog trga mogu se planirati i izgraditi društvene (javne), ugostiteljsko-turističke, uslužno-trgovačke i druge građevine. Ovaj zahvat treba biti dio anketnog urbanističko-arhitektonskog natječaja.

Članak 68.

(1) *Planom* je predviđena obnova i uređenje povijesnih šetnica, javnih pješačkih staza i stubišta (šetnica Carmen Sylva, Veprinački put, Put Baredi, Put Vrutki, put za Slavići, put za Dobroč i dr.), a gdje god je moguće treba ih osloboditi kolnog prometa.

(2) Realizacijom Liburnijske obilaznice ne smiju se narušiti postojeći glavni tradicionalni pješački pravci te treba osigurati nesmetanu pješačku povezanost prostora s obje strane ove prometnice.

(3) Radi boljeg povezivanja gradskog područja s većim visinskim razlikama, omogućava se izgradnja pješačkih tunela s liftovima.

(4) Pristupi svim javnim dijelovima površina i građevina moraju biti izvedeni u skladu s općim uvjetima iz članka 51 stavak (4).

(5) Sva komunalna oprema (klupe, stolovi, znakovi, rasvjetni stupovi, koševi, držači za bicikl, reklamne ploče i sl.) postavljaju se na način da ne predstavlja prepreku za kretanje pješaka, osoba s invaliditetom i poteškoćama u kretanju.

5.1.1.7. Biciklistički promet**Članak 69.**

(1) Biciklistički promet odvijat će se u sklopu poprečnog profila javnih prometnih površina, na prostoru kolnika, budući da prostorna ograničenja ne omogućavaju formiranje zasebne biciklističke staze u većoj kontinuiranoj dužini.

5.1.1.8. Benzinske postaje**Članak 70.**

(1) *Planom* se određuju površine za smještaj benzinskih postaja:

- BP1 (na području Kuka uz Novu cestu),
- BP2 i BP3 (uz trasu spojne prometnice Varljijska cesta - čvor Benčinići, obostrano),
- BP4 (u luci otvorenoj za javni promet županijskog značaja u Opatiji)
- BP5 (na području Kuka uz Novu cestu, nasuprot BP1, uz planirani vidikovac).

(2) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije za građevinu benzinske postaje označene s BP4 utvrđuju se u okvirima postojećeg gabarita. Prilikom proširenja kopnenog dijela luke (izgradnjom novih gatova) moguće je planirati izgradnju nove benzinske postaje, kao prizemne građevine ukupne visine do 5,00 m, s brojem agregata koji će odgovarati potrebama prihvatnog kapaciteta luke.

(3) *Planom* se utvrđuju uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina benzinskih postaja označenih s BP1, BP2, BP3 i BP5:

a) Veličina građevne čestice:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice:
- BP1 i BP5 (lokacija Kuk) iznosi 800 m²,
- BP2 i BP3 (uz trasu spojne prometnice Varljijska cesta - čvor Benčinići) iznosi 1500 m²,

b) Veličina i površina građevine

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,40,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 1,60,
- najveća dopuštena etažnost nadzemnog dijela građevine iznosi 2 etaže ili visina $v=8,00$ m odnosno ukupna visina $V=10,00$ m.

c) Smještaj građevine na građevnoj čestici:

- najmanja udaljenost građevina do ruba građevne čestice iznosi 3,00 m,
- najmanja udaljenost građevina do regulacijskog pravca iznosi 5,00 m,
- najmanja udaljenost podzemnih građevina (ukopani rezervoari i dr.) i drugih instalacija do ruba građevne čestice iznosi 3,00 m.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- (5) U sklopu benzinske postaje mogu se smjestiti prateće površine i sadržaji koji obuhvaćaju: parkirališta i manipulativne površine te građevinu s prostorom trgovine, ugostiteljstva, servisa, pomoćnih i sanitarnih prostorija i sl.
- (6) Benzinske postaje s pratećim sadržajima moraju se graditi na način da se osigura:
- sigurnost svih sudionika u prometu,
 - zaštita okoliša,
 - smještajem benzinske postaje ne smije doći do negativnog utjecaja na okolni prostor.
- (7) Uređene zelene površine trebaju obuhvatiti najmanje 30% građevne čestice. Iznimno, za BP5 obvezno zelenilo je najmanje 10% površine građevne čestice.
- (8) Unutar građevne čestice treba osigurati potreban broj parkirališnih mjesta sukladno članku 62., stavak (2).

5.1.1.9. Info punkt**Članak 71.**

- (1) Radi pružanja turističkih, prometnih i drugih informacija sudionicima u cestovnom prometu predviđena je izgradnja info punkta (IP) na ulazu u grad s istočne strane. Lokacija je predviđena uz zonu ugostiteljsko-turističke namjene T1₁, na Kuku sa sadržajima turističkih informacija, ugostiteljstva, manje trgovine i sl.
- (2) Uvjeti gradnje info punkta:
- građevina može biti smještena na zasebnoj građevnoj čestici površine minimalno 400 m² s mogućim proširenjem na zonu turističkih sadržaja,
 - maksimalni K_g = 0,30,
 - maksimalni K_{is} = 0,60,
 - maksimalna etažnost je 2,
 - maksimalna ukupna visina V = 7,00 m,
 - minimalno zelenilo 10 %,
 - minimalni d_m = 1,00 m,
 - minimalni d_r = 6,00 m,
 - osigurati minimalno 3 PM za osobna vozila.
- (3) Sadržaje info-punkta moguće je smjestiti i u sklopu vidikovca kod rotora na Kuku.

5.1.2. Pomorski promet**Članak 72.**

- (1) *Planom* se na području naselja Opatija predviđaju sljedeće luke otvorene za javni promet (LO) županijskog i lokalnog značaja:
- luka Opatija (županijski značaj),
 - luka Volosko (lokalni značaj).
- (2) *Planom* se osigurava prostor za luku posebne namjene - luku nautičkog turizma (LN) sa 200 vezova.
- (3) *Planom* se osigurava prostor za potrebe privezišta (PO) na sljedećim lokacijama:
- privezište na Preluku
 - privezišta u Opatiji
- (4) *Planom* se ne osigurava prostor za potrebu sidrišta.
- (5) *Planom* su određene lokacije za privez i odvez taxi brodica, a po potrebi i druge, unutar lučkih područja, što se utvrđuje posebnom odlukom Grada Opatije i uz suglasnost lučke uprave.
- (6) *Plan* predviđa lokaciju luka otvorenih za javni promet kao ishodišno-odredišnih točaka međuzupanijskog i međumjesnog pomorskog prometa.
- (7) U području luke dozvoljava se, uz prostore za obavljanje osnovnih lučkih djelatnosti (privez i odvez brodova, jahti – nautičkih plovila, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata – hidroaviona i dr., ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj i prijenos roba, ukrcaj i iskrcaj putnika i vozila, izgradnja i uređenje prostora za opskrbu brodova) i lociranje pratećih građevina ugostiteljske, servisne, informativno-turističke i drugih namjena.
- (8) U akvatoriju luke Opatija *Planom* se dozvoljava izgradnja novih gatova, lukobrana i nove obale sa pripadajućom novom kopnenom površinom i neophodni zahvati na postojećem kopnenom dijelu s njegovim mogućim proširenjem. Postojeća benzinska pumpa se zadržava, a prilikom dogradnje luke dozvoljava se izmještanje pumpe na odgovarajuću lokaciju unutar lučkog područja. Točni prostorni elementi i način gradnje odredit će se (idejnim rješenjem) i procjenom utjecaja na okoliš prije izdavanja lokacijske dozvole.
-

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

(9) Na kopnenom dijelu luke Opatija dozvoljava se izgradnja pratećih i pomoćnih građevina neophodnih za funkcije luke navedene u stavku (7) ovoga članka. Za izgradnju se određuju sljedeći prostorni pokazatelji:

- $k_{ig} = 0,15$ kopnenog dijela luke,
- $k_{is} = 0,30$ kopnenog dijela luke,
- $E_{max} = 2$ nadzemne etaže. Moguća je izgradnja podzemne etaže za potrebe garaže i tehničkih sadržaja, na površini do 80% kopnenog dijela luke, i u gatovima,
- V_{max} = najviše jednaka visini postojeće građevine Lučke uprave,
- Osim postojećeg parkirališta moguće je predvidjeti nova na novim gatovima.
- Na novim je gatovima moguća izgradnja građevina ravnog krova, maksimalno zastakljenih, za ugostiteljske sadržaje i prihvat putnika i nautičara, na najviše 5% površine gatova tj. $E_{max} = 2$ nadzemne etaže, $k_{ig} = 0,05$ i $k_{is} = 0,10$.

(10) Na rubnom južnom dijelu površine luke otvorene za javni promet - luka Opatija, *Planom* se omogućava postavljanje samostalnih infrastrukturnih objekata za nautički dio luke ili izgradnja obale za privez nautičkih plovila u tom dijelu akvatorija luke Opatija te pješačke šetnice na potezu ispred zone označene s T1₁₆₁₉ (415 k.o. Opatija).

(11) Luka posebne namjene - sportska luka Jedriličarskog kluba „Opatija“ određena je uz luku otvorenu za javni promet – luku Opatija. Površina kopnenog i akvatorijalnog dijela sportske luke je cca 0,13 ha. Veza s ostalim morem ostvaruje se preko akvatorija luke Opatija bez ometanja prolaza unutar luke Opatija. Unutar zone sportske luke mogući su zahvati u akvatoriju uz obvezu zadržavanja postojećih vezova u akvatoriju luke Opatija te uređenje i izgradnja sadržaja na kopnu uz sljedeće uvjete:

- dozvoljava se izgradnja dijela prve etaže u sjevernom dijelu kao potpuno ukopane i izvan zone SL tj. unutar zone LO, uz uvjet vraćanja terena (zelenila) u prvobitno stanje po završetku izgradnje,
- postojeći tlocrt prve etaže smije se proširiti na zapad do šetnice i na jug do postojećeg visokog zelenila koja se mora sačuvati,
- druga se etaža smije izvesti u tlocrtnoj površini cca do najviše 100 m², unutar u zoni tlocrta postojećeg restorana, maksimalno 3,50 m iznad kote šetnice kao ostakljeni volumen,
- dozvoljava se proširenje postojećeg pješačkog prolaza za cca 1,00 m prema moru u oba akvatorija, bez nasipavanja.

(12) Izgradnjom sadržaja na kopnu i dogradnjom sportske luke ne smije se prekinuti kontinuitet prolaza pješaka, između dva dijela luke Opatija, između kojih je locirana sportska luka.

5.1.3. Zračni promet

Članak 73.

Članak 1.(1) *Planom* je određen smještaj javnog uzletišta za helikoptere (helidrom) na području Kuka i na području Kosova (uz trasu spojne prometnice Varljenska cesta - čvor Benčinići) što je prikazano na kartografskim prikazima br. 2.A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - prometna mreža* i br. 4.A: *Uvjeti i način gradnje - uvjeti gradnje*. Izvan granice obuhvata ovog *Plana*, ali s mogućim utjecajem na sadržaj luke Opatija i smještaj prihvatnog prostora - letjelište za obavljanje zračnog prometa hidroavionima ispred akvatorija luke Opatija.

(2) Osim planskih lokacija, za izgradnju helidroma, mogu se koristiti i drugi prostori (osim zona stambene i mješovite namjene) za koje se temeljem projektna dokumentacije utvrde povoljniji uvjeti za njegovu realizaciju.

(3) Dimenzije helidroma određene su minimalnom površinom od 2500 m² korisne površine (50×50 m) od čega 1200 m² „tvrde“ površine.

(4) Signalizacija i pristupni putovi kako zračni tako i cestovni te popratni sadržaji za ovaj tip infrastrukturnog objekta moraju biti izvedeni u skladu sa svim važećim zakonima i pravilnicima o sigurnosti zračnog i cestovnog prometa.

(5) Uzletišta za helikoptere mora biti opremljeno svjetlosnom signalizacijom za mogućnost dnevnog i noćnog korištenja.

(6) *Planom* je predviđen prostor za obavljanje zračnog prometa putem hidroaviona na lokaciji luke Opatija. a konačna trasa koridora u zraku i prilaza do kopnenog dijela luke utvrdit će se kroz izradu idejnog rješenja lučkog područja i studijom utjecaja na okoliš prije izdavanja lokacijske dozvole.

5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 74.

(1) Sustav telekomunikacija prikazan je na kartografskom prikazu br. 2B: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - pošta i telekomunikacije*.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- (2) *Planom* se osiguravaju uvjeti za gradnju i rekonstrukciju distributivne telefonske kanalizacije (DTK) radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka u cijelom obuhvatu Plana.
- (3) Distributivna telekomunikacijska kanalizacija treba biti realizirana s PVC, PEHD i sl. cijevima Ø 110, 75, 50 mm i tipskim montažnim zdencima.
- (4) *Planom* je predviđeno povećanje kapaciteta telekomunikacijske mreže tako da se osigura dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika kao i najveći mogući broj spojnih veza.
- (5) Sve telekomunikacijske mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i dr.) po mogućnosti se trebaju polagati u površinama postojećih, odnosno planiranih prometnica.

Članak 75.

- (1) *Planom* se omogućava gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže uz sljedeće uvjete:
 - a) Osnovna postaja s antenskim sustavom na postojećim građevinama tipa A koji ne prelazi visinu građevine na koji se postavlja i osnovna postaja tipa B1 visine 2,00 metra iznad najviše točke građevine.
 - b) Osnovna postaja s antenskim sustavom na postojećim građevinama od javnog i društvenog značaja, telekomunikacijskim građevinama, građevinama poslovne namjene i građevinama požarne zaštite tipa B2 do najviše 5,00 m od najviše točke građevine.
- (2) Gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže kao građevina od važnosti za državu predviđena je u skladu s važećim pravilnikom kojim je određeno da 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 RH.

Članak 76.

- (1) Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže iz prethodnog članka potrebno je poštovati zakonske odredbe, kao i ostale propisane uvjete za takvu vrstu građevina.
- (2) Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže potrebno je voditi računa o urbanističko-arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju, naročito u blizini zaštićenih povijesnih cjelina i pojedinačnih kulturnih dobara za koje je potrebno ishoditi i posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE I OSTALE INFRASTRUKTURNE MREŽE**5.3.1. Energetski sustav****Članak 77.**

- (1) *Planom* je u energetskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za:
 - elektroenergetsku mrežu i
 - plinoopskrbnu mrežu.
- (2) Energetski sustav iz stavka (1) ovog članka prikazan je na kartografskom prikazu br. 2C: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - energetski sustav*, a zone u kojima je *Planom* utvrđena gradnja i rekonstrukcija energetskih građevina (plinska redukcijaska stanica označena s RS) prikazane su na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.
- (3) U obuhvatu *Plana* omogućeno je korištenje obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe pojedine građevine korištenjem energije sunca instalacijama izvan uređenih zelenih površina. Moguće je i korištenje energije mora. U zonama kulturno-povijesnih cjelina i građevina mogućnost postavljanja instalacija za korištenja obnovljivih izvora energije utvrđuje se i prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

5.3.1.1. Elektroenergetska mreža**Članak 78.**

- (1) U svrhu kvalitetnog rješavanja elektroopskrbe unutar obuhvata *Plana* predviđa se gradnja novih 20/0,4 kV transformatorskih stanica na lokacijama označenim u kartografskom prikazu br. 2C: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - energetski sustav*.
- (2) Transformatorske stanice se planiraju kao tipske građevine (samostojeće) ili ugrađene u sklopu građevine nestambene namjene, a sukladno posebnim uvjetima dozvoljena su i drugačija oblikovna rješenja, a naročito u centralnom dijelu naselja, odnosno u zonama zaštite kulturnih dobara prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.
- (3) Nove transformatorske stanice 20/0,4 kV mogu se graditi kao samostojeće građevine ili kao ugrađene u sklopu većih građevina nestambene namjene. Samostojeće transformatorske stanice

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

smještavaju se na zasebnim građevnim česticama smještenim uz gradske ulice i iznimno, u većim zonama oznake T, D K i sl., uz pristup na kojem je osnovana služnost, radi pristupa i servisiranja. Udaljenost TS od susjednih građevnih čestica iznosi najmanje 1m. Od regulacijskog pravca udaljenost 2,00 m, a pri interpolacijama iznimno i manje, prema lokalnim uvjetima. Ako se trafostanica gradi kao POLU-ukopana potrebno je osigurati, kao minimum, građevnu česticu u veličini sama trafostanice.

(4) Lokacije novih *Planom* predloženih trafostanica 20/0,4 kV i trase priključnih 20 kV vodova koji se u pravilu polažu podzemno mogu se izmijeniti, a bit će točno utvrđene lokacijskom dozvolom i projektnom dokumentacijom na temelju stvarnih potreba konzuma i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

(5) Trase priključnih dalekovoda 20 kV određuju se projektnom dokumentacijom nakon određivanja mikrolokacije trafostanice, a gdje postoje prostorne mogućnosti infrastrukturnog koridora priključni dalekovodi 20 kV vode se ispod javnih površina.

(6) Podzemnu elektroenergetsku mrežu treba graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih *Planom*, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,50 m.

(8 7) Za slučaj da se na pojedinim lokacijama pojavi potrošač čije vršno opterećenje nije moguće osigurati iz *Planom* definiranih lokacija za trafostanice, lokaciju za trafostanicu je potrebno osigurati u njegovoj građevini ili na njegovoj građevnoj čestici, ili od dijela njegovog zemljišta formirati građevnu česticu trafostanice.

(9 8) Postojeće trafostanice 20/0,4 kV mogu se rekonstruirati ili zamijeniti (na istoj lokaciji ili što bliže postojeće) novom trafostanicom 20/0,4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta.

Članak 79.

(1) Javna rasvjeta izvodi se u sklopu niskonaponske mreže ili kao samostalna, na zasebnim stupovima, a prema potrebama će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće niskonaponske mreže ili kao samostalna izvedena na zasebnim stupovima.

(2) Detaljno rješenje rasvjete unutar obuhvata *Plana* potrebno je prikazati u izvedbenim projektima, koji će do kraja definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i rasvjetnih tijela i traženi nivo osvijetljenosti sa svim potrebnim proračunima.

(3) Niskonaponska mreža u planiranim zonama će se izvoditi podzemnim kabelima, a gdje to nije moguće iznimno se dozvoljava nadzemno izvođenje na betonskim, čeličnim i sl. stupovima izoliranim kabelskim vodičima

(4) Iznimno se dozvoljava odstupanje u položaju objekata i vođenju trasa planiranih elektroopskrbnih vodova u odnosu na položaje i trase utvrđene ovim *Planom* ukoliko su obrazložena projektnom dokumentacijom.

5.3.1.2. Plinoopskrba**Članak 80.**

(1) Planirani sustav plinoopskrbe treba izvesti tako da udovoljava svim potrebnim tehničkim standardima i da ima visoku pogonsku sigurnost.

(2) *Planom* je za potrebe plinifikacije naselja Opatija predviđena gradnja redukcijske stanice na lokacijama prikazanim na kartografskom prikazu br. 2C: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - energetska sustav*, označena s RS.

(3) Plinska je mreža planirana zatvaranjem "prstenova" pa će se napajanjem iz dva smjera još povećati dobavne mogućnosti. Obveza distributera plina je da u okviru svojih razvojnih planova uvaži ove potrebe.

(4) Svi cjevovodi se planiraju kao srednje-tlačni i nisko-tlačni plinovod 3-4 bara. Trase lokalnog plinovoda su planirani u okviru ili uz postojeće i planirane trase gradskih ulica.

(5) Prijelazi plinovoda ispod ceste i vodotoka izvode se obavezno u zaštitnim cijevima.

5.3.2. Vodnogospodarski sustav**Članak 81.**

(1) *Planom* je u vodnogospodarskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za:

- vodoopskrbu (sustav korištenja voda) i
- odvodnju otpadnih voda.

(2) *Planom* predložene lokacije i trase građevina i uređaja vodnogospodarskog sustava bit će točno utvrđene temeljem lokacijske dozvole na osnovu projektne dokumentacije i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

5.3.2.1. Vodoopskrba**Članak 82.**

(1) Sustav vodoopskrbnih građevina, uređaja i mreže na području obuhvata *Plana* prikazane su na kartografskom prikazu broj 2.D: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – vodno-gospodarski sustav - vodoopskrba*, a zone u kojima je *Planom* utvrđena gradnja i rekonstrukcija vodoopskrbnih građevina prikazane su na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

(2) Za potrebe opskrbe vodom područja unutar obuhvata *Plana* izgrađene su vodospreme: Opatija I (VS₁), Opatija II (VS₂), Opatija III (VS₃ – izvan obuhvata *Plana*) i Tošina.

(3) *Planom* se omogućava gradnja, rekonstrukcija i zamjena postojećih vodoopskrbnih cjevovoda radi osiguranja potrebnih kapaciteta i proširenje vodovodne mreže u cilju kvalitetnije opskrbe pitkom vodom cijelog područja obuhvata *Plana*.

(4) Cjevovode, građevine i uređaje vodoopskrbnog sustava potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima gradskih ulica.

(5) Prije izgradnje novih ulica, u njihovom planiranom koridoru potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode.

Članak 83.

(1) Opskrbu novih zona pitkom vodom potrebno je osigurati iz dva smjera prstenastim sustavom radi sigurnosti vodoopskrbe, prvenstveno u zonama većih gustoća izgradnje.

(2) Na najnižim i najvišim točkama na cjevovodu izvesti okno s muljnim ispustom i okno sa zračnim ventilom ukoliko za tim postoji potreba.

(3) Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s važećim propisima izvesti vanjske nadzemne, hidrante s propisanim parametrima tlaka i protoka. Udaljenost između hidranta treba biti manja od 150 m. Hidranti će se postaviti u zeleni pojas prometnice ili na vanjski rub pješačkog hodnika.

(4) Vodoopskrbni odvojeci prema građevinama izvode se prema proračunu i projektu za svaku pojedinačnu građevinu.

(5) Vodomjerna okna treba izvesti prema uvjetima nadležne institucije na način da unutar njih stane vodomjer i račva za vodo-opskrbni vod prema građevinama.

(6) Križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama (kanalizacija, energetski i telekomunikacijski kabeli, i sl.) uskladiti s uvjetima vlasnika instalacija.

5.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda**Članak 84.**

(1) Trase cjevovoda te lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata *Plana* prikazani su na kartografskom prikazu broj 2.E: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – vodno-gospodarski sustav - odvodnja otpadnih voda*, a zone u kojima je *Planom* utvrđena gradnja i rekonstrukcija građevina za odvodnju otpadnih voda prikazane su na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

(2) *Planom* je planiran razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Posebnim cjevovodima potrebno je odvojeno prikupljati sanitarne otpadne vode i oborinske vode. Planirani sustav je definiran temeljem prihvaćenog idejnog rješenja sanitarne kanalizacije Liburnijske rivijere i zaleđa (IGH-Rijeka, projekt 5110-1-515550/97,12 mj./01) i u skladu s Odlukom o odvodnji otpadnih voda Grada Opatije (Službene novine PGŽ 19/97).

(3) Trase cjevovoda i lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata *Plana* konačno će se utvrditi lokacijskom dozvolom na temelju projektne dokumentacije, vodeći računa o:

- detaljnoj analizi postojeće kanalizacijske mreže,
- sustavnom sagledavanju problematike oborinskih i sanitarnih otpadnih voda na području obuhvata *Plana*,
- važećim propisima, konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

(4) *Planom* se planira gradnja nove te rekonstrukcija, obnova i zamjena postojeće kanalizacijske mreže u cilju osiguranja odvodnje cijelog područja obuhvata *Plana*.

Članak 85.

(1) Odvodnju sanitarnih otpadnih voda s cijelog područja obuhvata *Plana* treba riješiti izgradnjom kanalizacijske mreže, u smjeru planirane lokacije uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (na lokaciji „Punta Kolova - Ičići“ smještenoj izvan obuhvata *Plana*).

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

(2) Kanalizaciju sanitarnih otpadnih voda treba izvesti od poliesterskih, PVC ili sl. cijevi. Otpadne vode iz građevina ispuštat će se u kanalizacijski sustav preko priključno kontrolnih okana.

(3) Prije ispuštanja u sustav javne odvodnje sve tehnološke otpadne vode i druge vode koje po sastavu nisu komunalne otpadne vode moraju se obraditi na uređajima za *predtretman* otpadnih voda radi uklanjanja opasnih i drugih tvari, a sve prema *Pravilniku o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama* (NN 94/08).

Članak 86.

(1) Oborinsku kanalizaciju treba izvesti od poliesterskih, PVC i sl. cijevi prema hidrauličkom proračunu.

(2) Oborinske vode s neizgrađenog građevinskog zemljišta, zelenih površina i javno-prometnih površina trebaju se prikupiti u oborinsku kanalizaciju preko *pjeskolova* i sustavom slivnika s ugrađenim taložnikom te hvatača masti, ulja i tekućih goriva te se potom mogu ispuštati u vodotoke i obalno more.

(3) Oborinske vode s krovova i terasa, parkirališnih i prometnih površina treba prikupiti u oborinsku kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki s ugrađenim taložnikom te, gdje god je moguće, koristiti kao tehnološku vodu.

(4) Na prostoru parkirališnih i manipulativnih površina za asfaltirane površine veće od 200 m² potrebno je predvidjeti separatore mineralnih ulja.

(5) Iznimno je dozvoljeno odvođenje oborinskih voda s parkirališnih površina direktno na okolni teren samo za parkirališta za osobna vozila kapaciteta do 10 PM.

(6) Sve čiste oborinske vode treba odvesti kanalizacijom za oborinske vode prema najbližem bujičnom vodotoku i nastavno prema moru.

(7) Oborinske vode čestica i građevina ne smiju se ispuštati na prometne površine već ih treba prihvatiti kanalizacijskom mrežom ili oborinskim kanalima.

Članak 87.

(1) Minimalni dozvoljeni profil cijevi je DN 250 mm (iznimno DN 200 mm, ali samo za sanitarne otpadne vode), minimalni pad 2‰, a maksimalni u skladu s maksimalnim dozvoljenim brzinama tečenja u kanalu za pojedine cijevne materijale. Veće padove treba riješiti kaskadama.

(2) Sva križanja trase cjevovoda s bujičnim vodotocima izvoditi na način da gornja kota (tjeme cjevovoda) bude najmanje 1,20 m ispod kote nereguliranog korita vodotoka, odnosno 0,80 m ispod kote dna reguliranog korita vodotoka.

(3) Revizijska okna treba izvesti kao monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka, zelena površina). Slivnike također treba izvesti kao tipske s taložnicom.

(4) Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

Članak 88.

(1) Za potrebe gradnje građevina potrebno je osigurati priključak na sustav javne odvodnje.

(2) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina za odvodnju na području obuhvata *Plana* potrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima i *Zakonom o vodama* (NN 153/09 i 130/11).

5.3.3. Tržnica na malo**Članak 89.**

(1) Na površini gradske tržnice u zoni označenoj s TR provodi se rekonstrukcija i održavanje postojeće strukture u postojećem gabaritu u skladu s posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela, a u cilju proširenja ponude u pogledu broja sadržaja.

5.3.4. Groblja**Članak 90.**

(1) *Planom* se određuje obnova, uređenje te proširenje groblja u Opatiji i Voloskom. Na prostoru groblja mogu se graditi sve vrste građevina za ukop (grobnice), prateće građevine koje služe osnovnoj funkciji groblja (mrtvačnice, vjerske građevine: kapele, obredne dvorane, memorijalna obilježja, ograde i sl.) te potrebna komunalna infrastruktura.

5.3.5. Postavljanje jednostavnih građevina u građevinskom području naselja**Članak 91.**

(1) *Plan* određuje mogućnost postavljanja jednostavnih građevina, kao što su kiosci, nadstrešnice, informativni i promidžbeni panoi i dr., uz sadržaje i na površinama javne namjene (prometni terminali,

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

stajališta javnog prijevoza putnika, zgrade škola, kulture, javnih službi, sporta i rekreacije, uređena kupališta i plaže, informativne punktove),

- (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, veličine do 15,00 m² tlocrtna površine i visine najviše 3,00 m.
- (3) Nadstrešnice te informativni i promidžbene panoe na javnim površinama treba oblikovno unificirati kao prepoznatljiv oblik urbane opreme.
- (4) Smještaj i postava predmetnih građevina i instalacija određuje se u okvirima proširene pješačke ili dijela zelene površine odmaknuto od pročelja građevina i ruba kolnika za najmanje 4,00 m, pri čemu ne smiju 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 primjenjuju se posebni uvjeti nadležnog konzervatorskog odjela.
- (6) Smještaj i izbor tipa jednostavne građevine te vremenski rok korištenja pojedine građevine na području Grada Opatije utvrđuje se Odlukom izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave o privremenom korištenju javnih površina.

6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH I KUPALIŠNIH POVRŠINA

6.1. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

Članak 92.

- (1) *Planom* je utvrđeno uređenje i održavanje zelenih površina u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* i to:
- u zonama Z1 javni parkovi,
 - u zonama Z2₁, Z2₂ i Z2₃ dječja igrališta
 - u zonama Z3 botanički vrt
 - u zonama Z zaštitne zelene površine
 - u zonama Zz izdvojeno zaštitno zelenilo unutar zaštićene urbanističke cjeline.

6.1.1. Javne zelene površine

Članak 93.

- (1) *Planom* je u zonama označenim sa Z1 utvrđeno, u skladu s prirodnim i urbanim karakteristikama prostora te posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i prirodnih vrijednosti, uređenje javnih parkova s planski raspoređenom vegetacijom namijenjenih šetnji i odmoru. Smjernice za oblikovanje strukture javnog parka su: 50 % pod visokom vegetacijom, 30% su livade i travnjaci te 20% staze i tereni za igru-razonodu i građevine s pratećim sadržajima.
- (2) Javne zelene površine koje su pod zakonskom zaštitom ili se *Planom* predlažu zaštititi kao posebna prirodna vrijednost obuhvaćaju: javne parkove *Angiolina*, *Margerita*, *Esperia*, park *Sv. Jakova* i šetnicu *Carmen Sylva*. Na tim područjima obvezno je očuvanje izvorne strukture vegetacije, a mogući zahvati sastoje se od uređenja pješačkih staza te gradnje otvorenih paviljona i fontana.
- (3) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije otvorenih paviljona iz stavka (2) ovog članka obuhvaćaju:
- najveća tlocrtna površina iznosi 50 m²,
 - najviše jedna nadzemna etaža visine do 4,00 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.

Članak 94.

- (1) *Planom* je u zonama označenim sa Z2₁, Z2₂ i Z2₃ utvrđeno uređenje dječjih igrališta u skladu s prirodnim i urbanim karakteristikama prostora.
- (2) Dječja igrališta uređuju se prema posebnom projektu te se, osim uređenog prostora za igru djece i pješačkih površina, preostali dio oblikuje kao javni park. Površine dječjih igrališta razgraničene su s obzirom na dob korisnika:
- za djecu do 3 godine u zonama označenim sa Z2₁,
 - za djecu od 4 do 7 godina u zonama označenim sa Z2₂
 - za djecu od 8 do 15 godina u zonama označenim sa Z2₃.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

Članak 95.

(1) *Planom* je, u zoni označenoj sa Z3, utvrđeno uređenje botaničkog vrta, pratećih i kompatibilnih sadržaja. Na proširenom području postojećeg rasadnika, namijenjenog sadnji i uređenju autohtonih biljnih zajednica, a u svrhu edukacije i odmora te ugostiteljstva i povezanih poslovnih djelatnosti.

(2) Unutar područja iz stavka (1) ovog članka moguća je rekonstrukcija/zamjenska gradnja ostakljenog paviljona za smještaj posebnih autohtonih i egzotičnih biljnih vrsta te organiziranje edukativnih i scensko-glazbenih priredbi, a uvjeti gradnje i rekonstrukcije su:

- najveća tlocrtna površina iznosi 280 m²,
- jedna nadzemna etaža,
- visina/ukupna visina je okvirno određena visinom postojećih kamenih zidova i iznosi najviše 6,50 m.

(3) Postojeće građevine unutar područja iz stavka (1) ovog članka smiju se rekonstruirati u zatečenoj funkciji i mogu se po potrebi uključiti u sadržajni sklop rasadnika te se smiju namijeniti trgovini (suvenirni) i ugostiteljstvu (bez smještaja).

(4) U gornjoj zoni rasadnika moguća je izgradnja nove građevine tlocrtna površine cca 300 m² za prihvat posjetitelja i smještaj sadržaja iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 96.

(1) Površine javnih zelenih površina ne mogu se prenamijeniti u drugu namjenu.

(2) U sklopu javnih zelenih površina koje nisu pod režimom zaštite (temeljem *Zakona* ili prema prijedloga ovog *Plana*) omogućeno je uređenje, gradnja i rekonstrukcija:

- dječjih igrališta,
- staza, odmorišta i sl.,
- biciklističkih staza i pješačkih putova,
- otvorenih paviljona i fontana,

(3) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina iz alineje 4., stavka (2) ovog članka obuhvaćaju:

- najveća dopuštena tlocrtna površina paviljona iznosi 50 m²,
- najviše jedna nadzemna etaža visine do 4,00 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine,
- oblikovanje građevine mora biti u skladu s uređenjem prostora u kojemu se gradi.

6.1.2. Zaštitne zelene površine**Članak 97.**

(1) *Planom* su određene zaštitne zelene površine označene sa Z, a uređuju se kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom.

(3) Zaštitne „zelene“ površine uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnih površina, a na njima se mogu graditi građevine komunalne infrastrukture te uređivati pješački putovi.

Članak 97.a

(1) Unutar „A“ i „B“ zone zaštite urbanističke cjeline određene su zone (Zz) kao izdvojeno zaštitno zelenilo unutar urbanističke cjeline, odnosno uz pojedinačne zaštićene i/ili vrijedne povijesne građevine.

(2) Izdvojeno zaštitno zelenilo (Zz) mora se rehabilitirati kao postojeće i/ili povijesne perivojne površine, a vlasnici su ih dužni uređivati i održavati u toj namjeni.

6.2. UVJETI UREĐENJA ZELENIH I KUPALIPŠNIH POVRŠINA U IZDVOJENOM GRAĐEVINSKOM PODRUČJU IZVAN NASELJA**Članak 98.**

(1) *Planom* je utvrđeno uređenje i održavanje zelenih i kupališnih površina u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* i to:

u zonama R6_u - uređene plaže:

- Članak 2.R6_{u1} kupalište „Črnikovica“
- Članak 3.R6_{u2} kupalište uz luku Volosko
- Članak 4.R6_{u3} kupališta od luke Volosko do luke Opatija
- Članak 5.R6_{u4} kupalište kod hotela „Royal“
- Članak 6.R6_{u5} kupalište kod parka Angiolina
- Članak 7.R6_{u6} kupalište „Slatina“ (sa šetnicom)
- Članak 8.R6_{u7} kupalište južno od LNT-a
- Članak 9.R6_{u8} kupalište „Mali Raj“

u zonama R6_s kupališta na stjenovitoj obali

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

Članak 10.R6 _{S3}	kupališta od luke Volosko do hotela „Ambasador“
Članak 11.R6 _{S8}	kupalište od R6 _{U7} do R6 _{U8}

6.2.21. Uređene plaže**Članak 100.**

(1) Planom su razgraničene uređene plaže i kupališta na stjenovitim obalama, ovisno o razini uređenja na priobalnom području, na zone označene s R6_U i R6_S.

(2) Na površinama **uređenih plaža** R6_U dozvoljeno je uređenje kupališnih površina i sunčališta, javnih „zelenih“ površina, dječjih igrališta, pješačkih površina i odmorišta i sl. i izgradnja pratećih sadržaja: rekreacija, ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl., zatim otvorenih igrališta za rekreacijske sadržaje kupališta (bočalište, odbojka na pijesku, *aquagan*, skakaonica, bazen i sl.) te građevina infrastrukture, uz primjenu nastavno navedenih posebnih uvjeta za pojedine lokacije. U akvatoriju plaža moguće je postavljanje igrališta za vaterpolo, pontona za sunčališta i sl..

(3) Unutar površine uređene plaže R6_U moguća je gradnja, rekonstrukcija i održavanje, kao i uklanjanje postojećih sadržaja (građevina),

(4) Unutar površina uređenih plaža *Planom* se predviđa gradnja pratećih sadržaja: (ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl.) čiji GBP ne prelazi 10% površine pojedine uređene plaže, osim za plažu *Slatina* gdje predmetno ograničenje iznosi 20%. Građevine se izvode visine prizemlja, odnosno 4,00 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine s kosim ili ravnim krovom kao sunčalište ili terasa te svojom visinom ne smije prijeći kotu komunikacije uz plažu, a smještavaju se uz stražnju granicu plaže prema komunikacijskim površinama osim:

- na plaži *Slatina* paviljoni uz postojeću obalnu šetnicu gdje smiju imati 2 etaže, ravne ili kose krovove, visinu do 7,00 m, ukupnu visinu do 10,00 m. Paviljoni užom stranom trebaju gledati prema obalnom šetalištu kako bi što manje smetali pogledu prema moru, a u prizemlju/drugoj etaži koristiti prozirni materijal za obradu pročelja;
- u zoni *Pančera* paviljoni smiju imati 2 etaže, ravne ili kose krovove, visinu do 8,00 m, ukupnu visinu do 11,00 m.

(5) Izgradnja novih pratećih sadržaja u zonama označenim s R6_U moguća je samo uz uvjet najmanje zadržavanja postojećeg kapaciteta plaže. Uređenjem plaže ne smiju se narušiti ambijentalne vrijednosti priobalnog i okolnog prostora, a prilikom uređenja treba koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje te očuvati postojeću i planirati sadnju nove visoke vegetacije.

(6) Unutar površine uređene plaže mogu se obnoviti ranija povijesna kupališta (*Lido*, *Slatina* i druga) u povijesnom oblikovanju (drvena) i gabaritu.

(7) Na dijelu uređene plaže označene s R6_{U1} (Črnikovica) predviđaju se sljedeći zahvati:

- izvedba platoa - sunčališta kao drvenih platformi i sl. u moru, povezanih s kopnom, postavljenim u pojasu mora na udaljenosti cca 30,00 m od obalne linije,
- očuvanje prirodnog žala u uvali.

(8) Na dijelu obale predviđa se proširenje uređene plaže označene s R6_{U8} na raspoloživi neizgrađeni prostor na kopnu, pri čemu se ista uređuje kao površina za boravak i rekreaciju (odbojka na pijesku i sl.) uz obvezu očuvanja ukupne postojeće vegetacije. Moguća je izgradnja pratećih sadržaja (trgovina, ugostiteljstvo, sanitarni čvor i dr.) kao jednostavne građevine ukupne tlocrtne površine do 12,00 m², visine prizemlja, odnosno 4,00 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine (izvedene priljubljeno uz stražnji potporni zid čestice). Na dijelu prostora može se urediti površina za igru djece površine do 250 m².

(9) Uređenu plažu *Lipovica* očuvati kao šljunčano žalo, bez nasipavanja i betoniranja sunčališta od ove plaže do plaže hotela *Ambasador*. Dozvoljeno je formiranje sunčališta postavljanjem drvenih pontona ili stabilnih drvenih konstrukcija platformi na stupovima, u pojasu širine cca 30 m.

(10) U dijelu akvatorija uređenih plaža moguća je izvedba potopljenih „pera“ za zadržavanje nasutog materijala ukoliko se dokaže da takav zahvat neće negativno utjecati na biološku raznolikost pridnene flore i faune tog područja.

(11) Dozvoljeno proširenje kopnenog dijela pojedine plaže nasipavanjem mora iznosi najviše do 20% postojećeg kopnenog dijela plaže.

6.2.2. Kupališta na stjenovitim obalama**Članak 101.**

Članak 12.(1) Područja kupališta na stjenovitim obalama R6_S dozvoljavaju samo instalacije tuševa uz rubni dio, uz šetnicu na kopnu i drvenih pontona- sunčališta u moru.

Članak 13.(2) Korištenje stjenovitih obala za kupališta R6_S podrazumijevaju očuvanje zatečene prirodne stjenovite obale u prirodnom stanju.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

6.3. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Članak 102.

(1) *Planom* je utvrđeno uređenje i održavanje zelenih površina u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* i to:

- u zonama R7 prirodna plaža,
- u zonama Š2 zaštitne šume
- u zonama RZ rekreacija u zelenilu,

6.3.1. Prirodne plaže

Članak 103.

(1) *Planom* su utvrđene plaže izvan građevinskog područja na priobalnom području *Preluk*, u zonama označenim s R7.

(2) Na površinama označenim s R7 potezi prirodne plaže zadržavaju se u zatečenom prirodnom izgledu uz mogućnost izvedbe pristupnih stepenica širine do 1,00 m.

(3) Izgradnja komunalne infrastrukture nije dozvoljena na područjima prirodnih plaža pri čemu se uvjetuje zadržavanje postojeće vegetacije.

6.3.2. Zaštitne šume

Članak 104.a

(1) *Planom* je unutar zaštitnih šuma označenih sa Š2 dozvoljena gradnja građevina u funkciji prometnog sustava, sustava veza, zaštite od voda, sustava vodoopskrbe i odvodnje te sustava energetike i uređenje pješačkih staza s proširenjima za odmorišta, putova, trim staza, uključivo postavljanje elemenata urbane opreme uz njih, uz uvjet zadržavanja postojeće vegetacije i zaštite postojećih vizura.

6.3.3. Rekreacija u zelenilu

Članak 104.b

Članak 14.(1) *Planom* je utvrđeno područje oznake RZ, u prirodnom zelenilu, na lokaciji *Preluk*,

Članak 15.(2) Površina iz stavka (1) namijenjena je rekreaciji u zoni postojećeg zelenila, sa zaštićenom šumom bora, i predviđena je samo za parkovno uređenje prostora (pješački putevi, stube, šetnice, trim staza i sl.) namijenjenog rekreaciji građana i turista i bez izgradnje građevina i uređenja rekreacijskih površina.

Članak 16.(3) Moguće je samo uređenje staza na zemlji ili posutih usitnjenim kamenim materijalom, koje poštuju postojeću konfiguraciju terena i zatečenu vegetaciju.

(4) Javnu rasvjetu prilagođenu potrebi očuvanja ambijenta moguće je izvesti prema uvjetima i uz suglasnost nadležnih službi zaštite.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 105.

(1) Mjere zaštite prirodnih vrijednosti kao područja posebnih ograničenja u korištenju te kulturno - povijesnih cjelina određene su ovim *Planom* te posebnim zakonima i propisima.

(2) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti prikazana su na kartografskom prikazu br. 3.A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih uvjeta korištenja* u dijelovima koji se odnose na *zaštitu kulturnih dobara i zaštitu prirodnih vrijednosti* (prikaz 3A).

(3) U obuhvatu *Plana* nema zaštićenog područja prirode temeljem članka 8. stavka 1. *Zakona o zaštiti prirode* - nacionalnog parka i parka prirode.

7.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH CJELINA

7.1.1. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti

Članak 106.

(1) *Zakonom* zaštićene Prirodne vrijednosti obuhvaćaju sljedeće prostore

- kategorija *Spomenika parkovne arhitekture*: Park Sv. Jakova, park *Angiolina* i park *Margerita*.

(2) *Planom* predložena područja za zaštitu prirodnih vrijednosti:

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- u kategoriji Spomenik parkovne arhitekture zaštićeni dijelovi prirode su: zone parka Esperija i šetnica Carmen Sylve.
- u kategoriji Park šuma zaštićeni dijelovi prirode su šume bora na Preluku.

7.1.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti**Članak 107.**

(1) U cilju zaštite prirodnog krajobraza i biološke raznolikosti planskim rješenjem se primjenjuju sljedeće mjere:

- zaštita šuma s njihovom osnovnom biološko-ekološkom funkcijom,
- formiranje površina parkovnog i zaštitnog zelenila kao dodatne kategorije kojom se unapređuje prirodni krajobraz, prvenstveno kroz povećanje ukupne „zelene“ površine,
- ovisno o mogućnostima lokacije formiranje „zelenih“ pojaseva unutar građevnih čestica uz prometne (kolne i pješačke) pravce, s ciljem povećanja ukupnog fonda „zelenih“ površina kao povezivanja drugih tipova zelenih površina kao mreže prirodnog i urbanog „zelenila“ unutar naselja,
- ograničavanje intenziteta izgradnje kao dio aktivnosti zaštite prirodnog krajobraza, kroz ograničenje izgrađenosti građevne čestice, visine građevina i dr.
- sprečavanje smanjivanja šumskih površina zabranom sječe zelenila i stabala,
- očuvanje i sadnja autohtonih stablašica (umjesto uklonjenih) prvenstveno autohtonog hrasta, duž Obalnog šetališta *F. Jozefa*, u širem obalnom pojasu i duž bujičnih vodotoka (*Vrutki* i dr.),
- očuvanje prirodnih hidroloških uvjeta i prirodnih vrijednosti duž bujičnog vodotoka *Vrutki*.

(2) Ostvarenje unaprjeđenja krajobraznih vrijednosti na užem urbanom području naselja postiže se i mjerama ozelenjavanja građevnih čestica te zaštitom postojećeg zelenog fonda na način da se:

- prilikom rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih građevina potrebno je uz snimak postojeće visoke vegetacije, koja se čuva od sječe, priložiti i hortikulturno rješenje čestice,
- u cilju zaštite postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama potrebno je za svaku sječu stabala na građevnoj čestici ishoditi suglasnost Grada Opatije, a uklonjeno zelenilo treba supstituirati novom sadnjom,
- prilikom rekonstrukcije ili zamjenske gradnje na postojećoj građevnoj čestici uređenje zelenila između regulacijskog i građevinskog pravca obvezno je samo kada je on i ranije postojao na toj građevnoj čestici, a izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,

(3) Posebno vrijedni dijelovi naselja, kao prepoznatljive točke i potezi kompozicijskih, panoramskih vrijednosti i vizura, označeni su na kartografskom prikazu br. 3B: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju* i štite se:

- čuvanjem i održavanjem postojećeg zelenila te sadnjom novog,
- rahlom, pretežito individualnom stambenom izgradnjom (veće građevne čestice, manje gustoće stanovanja, manja katnost).

7.2. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA**Članak 108.**

(1) Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina ostvaruju se putem *Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11) te temeljem ovog *Plana*.

(2) Zaštićena kulturna dobra, kao i ona *Planom* predviđena za zaštitu na području obuhvata ovog *Plana* prikazana su na kartografskom prikazu br. 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih uvjeta korištenja - zaštita kulturnih dobara*.

Članak 109.

(1) Registrirane kulturno-povijesne cjeline i građevine koje se štite temeljem *Zakona* obuhvaćaju:

I. Urbanističke cjeline:

Članak 17.- urbanistička cjelina grada Opatije upisana u Registar nepokretnih kulturnih dobara RH (rješenje Ministarstva kulture broj Z-2690),

Članak 18.- povijesna urbanistička cjelina naselja Volosko, upisana u Registar nepokretnih kulturnih dobara RH (rješenje Ministarstva kulture broj Z-2696).

II. Pojedinačna registrirana kulturna dobra:

a) *Civilne građevine*

1. Casino di Lettura
2. Vila Rosalija
3. Zgrada Zora
4. Vila Kesselstatt

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- b) *Sakralne građevine*
1. Crkva Sv. Jakova

Članak 110.

(1) Utvrđuje se proširenje zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti koje se štite temeljem *Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* kroz prijedlog za registraciju sljedećih građevina kao pojedinačnih kulturnih dobara, koja se do registracije štite temeljem ovog *Plana*, i to:

- a) *Civilne građevine*
I. Područje Opatije
1. Vila Amalija
2. Vila Angiolina
3. Vila Flora
4. Vila Laura
5. Vila Mandrija
6. Vila Madona
7. Hotel Kvarner
8. Hotel Opatija
9. Zgrada gradske uprave
10. Zgrada suda
II. Područje Volosko
1. Vila Minach
b) *Sakralne građevine*
II. Područje Volosko
1. Crkva Svetog Roka
2. Crkva Svete Ane
c) *Građevine memorijalne baštine*
1. Groblje Opatija
2. Groblje Volosko

Članak 111.

(1) Utvrđuje se uspostavljanje zaštite kulturnih dobara od lokalnog značaja, koje se štite ovim *Planom*, a obuhvaća sljedeće građevine:

- a) *Civilne građevine*
1. Vila Ariston
2. Vila Artemis
3. Vila Imperial
4. Vila Jeanette
5. Vila Lazarini
6. Vila Rannsonet
7. Vila Schlosser
8. Vila Splendid
9. Hotel Agava
10. Hotel Bellevue
11. Hotel Palace
12. Hotel Belvedere I i II
13. Hotel Imperial
14. Hotel Bristol
15. Hotel Mozart
16. Hotel Dubrava
17. Adria Club
18. Umjetnički paviljon Juraj Šporer
19. Vila Schwegel
b) *Sakralne građevine*
1. Crkva Navještenja Marijina
2. Evangelička crkva

Članak 111.a

(1) Utvrđuje se uspostavljanje zaštite evidentiranih kulturnih dobara koje se štite ovim *Planom*, a obuhvaća sljedeće građevine:

- a) *Civilne građevine*
I. Područje Opatije
1. Vila Neuhausler
2. Vila Gorove

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

3.	Vila Gisela	
4.	Ex Vila Gruber	
5.	Vila Frida	
6.	Vila Ježica	
7.	Vila Aloro	
8.	Vila Šikić	
9.	Vila Jenny	
10.	Vila Mary	
11.	Vila Dagmar	
12.	Vila Liechtenberg	
13.	Vila Dražica	
14.	Vila Dalibor	
15.	Vila Schonberger	
16.	Vila Szemere	
17.	Vila Vera	
18.	Hotel Wisteria	
19.	Hotel Kristal	
II.	Područje Volosko	
Broj na karti	Kućni broj	Kataloška jedinica
ULICA - OBALA FRANA SUPILA		
1	13, 14	(1)
2	12(2)	
3	11(3)	
4	10(4)	
5	9 (5)	
6	8 (6)	
7	6 (7)	
8	5 (8)	
9	- (9)	
10	Ul. dr. Andrije Mohorovičića 32	(10)
11	4 (11)	
12	3 (12)	
13	2 (13)	
14	1 (14)	
15	Obala Frana Supila	(15)
16	V.17-Mohorovičićeva	-
17	V.16-Mohorovičićeva	-
ULICA ANDRIJE ŠTANGERA		
18	1 (1)	
19	2 (2)	
20	3 (3)	
21	4, 6	(4)
22	5 (5)	
23	7 (6)	
24	8 (7)	
25	9 (8)	
26	10(9)	
27	11(10)	
28	12(11)	
29	13(12)	
30	14(13)	
31	15(14)	
32	16(15)	
33	17(16)	
34	18(17)	
35	19(18)	
36	20(19)	
37	21(20)	
38	22(21)	
39	23(22)	
40	24(23)	

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

41	25(24)	
42	26(25)	
43	27(26)	
44	28(27)	
45	29(28)	
46	30(29)	
47	31(30)	
48	32(31)	
49	34(33)	
50	35(34)	
51	36(35)	
52	37(36)	
53	38(37)	
54	39(38)	
55	40(39)	
56	41(40)	
57	42(41)	
58	43(42)	
59	44(43)	
60	45 Vološćanskih kapetana 2	(44)
61	46	(45)
62	47 Vološćanskih kapetana 4	(46)
63	48(47)	
64	49 Vološćanskih kapetana 6	(48)
65	50(49)	
66	51 Vološćanskih kapetana 6	(50)
67	52(51)	
68	53 Vološćanskih kapetana 8	(52)
69	54	(53)
70	55 Vološćanskih kapetana 10 i 12	(54)
71	56(55)	
72	57(56)	
73	58(57)	
74	59(58)	
75	60(59)	
76	61(60)	
77	62(61)	
78	63(62)	
79	65(63)	
80	67(64)	
ULICA Dr. IVANA POŠĆIĆA		
81	1,3	(1)
82	5 (2)	
83	7, 9, 11	(3)
84	13(4)	
85	13(5)	
86	15(6)	
87	2 (7)	
88	- (8)	
ULICA KATALINIĆ JERETOVA		
89	21 Put uz dol 17	(1)
90	23 Put uz dol 15	(2)
91	25(3)	
ULICA - STUBIŠTE BAREDINE		
92	1 (1)	
ULICA - PUT UZ DOL		
93	1 (1)	
94	Gospodarski i pomoćni objekt	(1)
95	3 (2)	
96	5 (3)	

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

97	7 (4)	
98	2a(5)	
99	2 (6)	
100	4 i 4a	(7)
101	9 (8)	
102	11(9)	
103	13(10)	
ULICA - STUBIŠTE RIKARDA KATALINIĆ JERETOVA		
104	1 (1)	
105	3 (2)	
106	5 (3)	
107	A. Mohorovičića 1a (?)	(4)
108	A. Štangera 57	(5)
109	A. Štangera 57	(6)
110	2, 4	(7)
111	(7) pomoćni objekt	(8)
112	9 (9)	
113	- (10)	
ULICA SKRADINJ		
114	1 (1)	
115	2 (2)	
116	3 (3)	
117	4 (4)	
118	5 (5)	
119	6 (6)	
120	7 (7)	
121	8 (8)	
122	9 (9)	
123	10 i 11	(10)
124	12(11)	
125	13(12)	
126	14(13)	
127	15 i 16	(14)
ULICA Dr. ANDRIJE MOHORVIČIĆA		
128	2 (1)	
129	Pomoćni objekt	(2)
130	10(3)	
131	12, 14	(4 i 5)
132	16(6)	
133	18(7)	
134	18 a	(8)
135	20(9)	
136	22(10)	
137	24(11)	
138	26(12)	
139	28 i 30	(13)
140	32(14)	
141	34(15)	
142	36 i 3	(16)
143	38(17)	
144	- (18)	
145	40(19)	
146	44(20)	
147	46(21)	
148	25(22)	
149	23(23)	
150	21(24)	
151	19(25)	
152	Brajdica 6	(26)
153	Brajdica 7	(27)
154	17(28)	
155	- (29)	

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

156	- (30)	
157	A. Mohorovičića, Vološč. kapetana 5	(31)
158	- (32)	
159	- (33)	
ULICA BRAJDICA		
160	2 i 3	(1)
161	4 (2)	
162	6 vidi A. Mohorovičića katalog 27	
163	7 vidi A. Mohorovičića katalog 28	
164	8 (3)	
165	9 (4)	
166	10 i 11	(5)
167	12(6)	
168	- (7)	
ULICA ČRNIKOVICA		
169	2 (1)	
170	1 (2)	
171	- (3)	
172	6 (4)	
173	- (5)	
174	8 (6)	
175	12(7)	
PODRUČJE PRELUK		
176	- (1)	

Članak 112.

(1) Utvrđuje se uspostavljanje zaštite arheološke baštine koja se štiti ovim *Planom*, a obuhvaća lokalitete oko crkve Sv. Jakova u Opatiji i crkve Sv. Roka u Voloskom.

Članak 113.

(1) Unutar urbanističko-povijesnih cjelina na područjima Opatije i Volosko utvrđuju se različite mjere zaštite, ovisno o značaju pojedinog područja, a vezano uz urbanističko-arhitektonsku i spomeničko-povijesnu vrijednost pa se uspostavlja:

- sustav zaštite „A“ - zone izuzetno dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture,
- sustav zaštite „B“ - zone različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture.

(2) Granice zona zaštite „A“ i „B“ razine prikazane su na kartografskom prikazu 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih uvjeta korištenja - zaštita kulturnih dobara*.

Članak 114.

(1) Prostorne međe zone „A“ na području Opatije određene su sljedećim katastarskim česticama: Granica A-zone obuhvata započinje na moru k.č. 825 i od juga kreće prema sjeveru duž k.č. 827/1, 827/2, preko k.č. 894/2, uz k.č. 836/1 i do spoja s k.č. 890 te sredinom te čestice do spoja s ulicom V. C. Emina k.č. 892, sredinom te čestice do k.č. 772/5 na istočnom dijelu zone, i dalje prema JZ duž JI linije k.č. 769/1, do spoja s k.č. 334 k.o. Opatija i dalje uz morsku obalu sve do spoja s k.č. 825.

(2) Prostorne međe zone „A“ na području Volosko obuhvaćaju povijesnu jezgru Volosko, a određene su sljedećim katastarskim česticama: granica A-zone teče od k.č. 107, duž zapadne linije k.č. 518, 520, 517/1, 516/1, 516/2, do preko k.č. 721/2, penjući se okomito na SZ duž k.č. 463, 465/1 do spoja s k.č. 1061 (ul. M. Tita) sve do spoja s k.č. 89/5 i sredinom te čestice do spoja s g.č. 13/1, prema istoku dalje k.č. 741/1 do spoja s k.č. 121, sredinom te čestice do spoja s k.č. 188 (obala Frana Supila), do spoja s g.č. 30 sve do mora i dalje uz morsku obalu do k.č. 170 na jugu.

(3) Na zonu „A“ na području Opatije primjenjuju se mjere potpune zaštite povijesnih struktura, prostor se štiti kao kulturno-povijesna cjelina i parkovna zona te se čuva intaktno, a primjenjive su metode konzervacije, restauracije, sanacije, dok se zahvati rekonstrukcije provode samo uz posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

(4) U okviru prostornih međa zone „A“ na području Voloskog nisu dopuštene interpolacije novih građevina. Iznimno se dopuštaju sljedeći zahvati interpolacije: izgradnja javne garaže (G3) s hotelom na lokaciji postojećeg parkirališta.

(5) U okviru prostornih međa zone „A“ na području Volosko, unutar neizgrađenih dijelova prostora iznad Ulice Andrije Štangera nije dozvoljena nova izgradnja.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

(6) Za svaku intervenciju na području zone „A“ u svrhu održavanja ili rekonstrukcije postojećih ili interpolacije novih građevina potrebno je ishoditi *Zakonom* propisane akte nadležnog Konzervatorskog odjela.

Članak 115.

(1) Prostorne međe zone „B“ na području Opatije određene su sljedećim katastarskim česticama: Granica započinje na SI k.č. 440/2 (cesta) i duž SZ granice k.č. 440/7 (ne uključujući ju), prelazi sred k.č. 442 (cesta) prema istoku i okreće duž istočnih bridova k.č. 443, 445, 468/2, 473/2, 480, 481/4 (list Volosko 5), duž k.č. 503/1, okomito izlazeći na put k.č. 503/3 sve do ceste M. Tita k.č. 1061, i duž SI granice k.č. 515, 519, 520 i uz JI granicu te čestice do JI rubom k.č. 522/1 sve do mora, cestom k.č. 1917/11 i sredinom te čestice do spoja okomitog s k.č. 249, okružujući sve njezine granice do ponovnog spoja s k.č. 1917/1 i dalje granica obuhvata teče tom česticom do spoja s k.č. 1033/29, sredinom čestice prema sjeveru kao i k.č. 1037/2, do spoja s k.č. 1102/2 i linijom zapadnom i sjevernom čestice do k.č. 252/1 i 1038/3, istočnom linijom k.č. 1038/8 i duž granica k.č. 1038/7, preko k.č. 1037/4, uz sjevernu i SI liniju k.č. 209, do spoja s cestom k.č. 1917/1 i sredinom te čestice do spoja s Novom cestom k.č. 1920 i sredinom te čestice do stuba na k.č. 1030/13 i JZ, SZ i sjevernom linijom te čestice, sjevernom linijom k.č. 224 i 1030/24 do ponovnog spoja s Novom cestom k.č. 1920 dalje sredinom te čestice prema sjeveru (k.o. Apriano) do spoja s k.o. Vasanska nastavljajući sredinom k.č. 2026 (Nova cesta), do spoja s k.o. Opatija k.č. 927 i sredinom te čestice (Nova cesta) do spoja s k.č. 353, obuhvativši sve linije te čestice i vraćajući se ponovno na sredinu k.č. 927 do spoja s cestom i idući sredinom te k.č. 936/1 do spoja s cestom Vrutki k.č. 903/1 i idući sredinom te čestice prema sjeveru do spoja s putem k.č. 908/1 do točke spoja s putem k.č. 444 i sredinom te čestice do zapadne linije k.č. 416/1, 426/2, do spoja s k.č. 425/3 dalje zaokrećući na put k.č.530/3 uz k.č. 433/4, dalje sredinom puta k.č. 403, 400, 410 do spoja s cestom k.č. 911/43 do spoja s k.č.63/1 i uz zapadnu liniju k.č. 63/2 okrećući na put k.č. 917 i sredinom te čestice do sjeverne linije k.č. 266 sve do puta k.č. 912/1 i ponovno na spoj s Novom cestom k.č. 927 te sredinom te čestice do spoja s putem k.č. 20/3 (ulica Emila Bošnjaka) sve do spoja s k.č. 1/20 i na zapadnu k.č. 294, te sjeveru linija k.č. 1/26 ponovno se spuštajući na ulicu Emila Bošnjaka k.č. 927 i dalje SI linijom čestice do spoja s k.č. 927 i sredinom te čestice do spoja s k.o. Volosko i nastavljajući sredinom k.č. 969 (Nova cesta) do spoja na Varlensku cestu k.č. 508/1 okrećući prema zapadu duž južne linije k.č. 729/2, i njezin zapadni brid duž k.č. 655/1, 655/4, 655/5 te SZ linijom k.č. 645 i dalje uz SI liniju k.č. 647, 646/1, 656/1, 657/1, 665/2, 664/1, 664/2 do ponovnog spoja s Varlenskom cestom k.č. 508/1 i sredinom te čestice do južne granice k.č. 711/1 i 705 do spoja s k.č. 969 i sredinom te čestice dalje do spoja s k.č. 534/2 obilazeći sve linije te čestice i vraćajući se dalje na sredinu puta k.č. 969 k.o. Volosko sve do spoja s k.č. 440/2. Iz navedenog prostora zone „B“ izuzima se područje zone „A“ opisane u članku 113, stavak (1).

(2) Prostorne međe zone „B“ na području Volosko određene su sljedećim katastarskim česticama: Granica **B-zone** teče od mora k.č. 30 do spoja s Obalom Frana Supila k.č. 188, dalje prema zapadu sredinom te čestice do spoja s k.č. 121 i uz južni brid k.č. 741/1 i k.č. 13/1 do spoja s k.č. 89/5 i sredinom te čestice prema sjeveru do spoja s k.č. 1061, i dalje sredinom te čestice s(ul M. Tita) sve do spoja s cestom k.č. 121, dalje ka sjeveru sredinom te čestice te sredinom k.č. 121/2, 121/1 do spoja s k.č. 123 i dalje sredinom te čestice do dizanja okomito na k.č. 1035/1, obrubljajući njezinu zapadnu, sjevernu, istočnu liniju do k.č. 1035/2, 1035/4, 1035/3 i na jugu k.č. 1035/5, preko južne linije k.č. 123, preko k.č. 1038, 1040 do morske obale i duž obale krećući preko k.č.459 do južnog brida k.č. 107.

(3) Na zonu „B“ za područje Opatije primjenjuju se mjere djelomične zaštite povijesnih struktura, pejzažnih vrijednosti, vizura, pojedinačnih građevina i krajolika, a odnosi se na dijelove kulturno povijesne cjeline koji sadrže vrijedne elemente povijesnih struktura različitog stupnja očuvanosti. S obzirom da je izgradnja unutar ove zone produkt točno determiniranog kratkog i novijeg vremenskog razdoblja, nije upitna slojevitost. Koncentracija vrijednih primjera privatne i javne gradnje je znatna i stoga se ne mogu ni temeljem Detaljne konzervatorske podloge izdvojiti pojedinačno vrijedne strukture. Prostor je definiran **B-zonom**, s obzirom na fleksibilnost dopuštenih konzervatorskih metoda (*konzervacija, rekonstrukcija, rekompozicija, interpolacija*) te prilagođavanje suvremenim potrebama cjeline turističkoj ponudi. Restriktivne mjere odnose se na oblikovanje korpusa i hortikulturno uređenje velikih okućnica, koje je bitno čuvati intaktno i kvalitetno ih prezentirati. Interpolacije moraju biti skladno integrirane u prostor i izuzetne po uvođenju nove vrijednosti. Primarno je naglasak na prezentaciji historicističkih i secesijskih obilježja.

(4) U okviru prostornih međa zone „B“ na području Volosko nisu dopuštene interpolacije novih građevina osim duž ulice Rikarda Katalinića Jeretova uz ograničenje visine do dvije nadzemne etaže (uz mogućnost izgradnje više podrumskih etaža).

(5) U okviru prostornih međa zone „B“ na području Volosko južno od ceste (na području Črnikovice) nije dopuštena nova gradnja osim hotela kao nove građevine nakon uklanjanja postojećeg restorana „Amfora“.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

(6) Za svaku intervenciju na području zone „B“ potrebno je ishoditi *Zakonom* propisane akte nadležnog Konzervatorskog odjela.

Članak 116.

(1) U cilju očuvanja i zaštite pojedinačnih registriranih kulturnih dobara navedenih u članku 108., točka II, koja se štite temeljem *Zakona*, primjenjuju se sljedeće mjere zaštite:

- Građevine i pripadajući povijesni vrtovi se zadržavaju u izvornom izgledu te se zabranjuje svaka intervencija kojom bi se mijenjalo zatečeno stanje. Na predmetnim građevinama dopušta se samo sanacija i održavanje kojima se ne mijenjaju oblikovna i druga svojstva građevine.
- Iznimno se dopuštaju zahvati kojima se umanjuju degradirajući elementi uvedeni ranijim nekorektnim zahvatima.
- Sve intervencije na predmetnim građevinama provode se temeljem utvrđenog sustava zaštite, a prema posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe i posebnim konzervatorskim studijama - projektima. Za svaku intervenciju na području zone „B“ potrebno je ishoditi *Zakonom* propisane akte nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Na susjednim građevnim česticama nije dopuštena izgradnja ili rekonstrukcija postojećih građevina, koja bi svojim gabaritom (prvenstveno visinom) ili blizinom narušila kvalitetu kulturnog dobra.

(2) Predmetne građevine nalaze se unutar područja zaštićenih povijesnih cjelina pa se primjenjuju i mjere zaštite utvrđene u članku 114. i 115.

Članak 117.

(1) U cilju očuvanja i zaštite pojedinačnih kulturnih dobara predviđenih za registraciju navedenih u članku 114., koji se do trenutka registracije štite ovim *Planom*, primjenjuju se mjere kao i za registrirana kulturna dobra utvrđena u članku 116.

Članak 118.

(1) Mjere očuvanja i zaštite kulturnih dobara od lokalnog značaja navedenih u članku 115. provode se temeljem ovog *Plana* i iste obuhvaćaju:

- vanjski izgled građevine zadržava se u zatečenom stanju,
- moguće intervencije na vanjskom izgledu građevine obuhvaćaju samo zahvate koji se odnose na obnovu izvornog izgleda građevine,
- nije dopustivo mijenjanje horizontalnog i/ili vertikalnog gabarita građevine,
- mogući su zahvati na uklanjanju dijelova građevine nastalih nekorektnim zahvatima koji degradiraju izvorni izgled građevine,
- mogući su zahvati na prenamjeni građevine, kao i zahvati održavanja koji ne mijenjaju izgled i gabarite građevine,
- nova gradnja ili rekonstrukcija postojećih građevina na kontaktnim susjednim građevnim česticama moguća je uz uvjet da ne prelazi visinu građevine zaštićene kao kulturno dobro, a uz ostvarenu udaljenost između građevina od najmanje 10,00 m kod nove gradnje.

(2) Predmetne građevine nalaze se unutar područja zaštićenih povijesnih cjelina pa se primjenjuju i mjere zaštite utvrđene u članku 113. i 114.

Članak 119.

(1) U cilju očuvanja i zaštite pojedinačnih evidentiranih kulturnih dobara koja se štite ovim *Planom*, navedenim u članku 110. primjenjuju se, osim mjera zaštite navedenih u članku 117. i druge mjere koje obuhvaćaju: mogući su zahvati na promjeni unutrašnjeg funkcionalnog sklopa.

Članak 120.

(1) U cilju očuvanja i zaštite arheološkog lokaliteta koji se štiti ovim *Planom*, navedenom u članku 111.b primjenjuju se mjere zaštite koje obuhvaćaju prethodno istraživanje (*rekognisciranje, sondiranje*) prilikom zemljanih radova.

(2) Arheološki lokalitet nalazi se unutar područja zaštićene povijesne cjeline pa se primjenjuju i mjere zaštite utvrđene u članku 113.

Članak 121.

(1) U cilju očuvanja i zaštite pejzažnih vrijednosti, vizura i krajobraza uređenje prostora je strogo kontrolirano, pa se prilikom interpolacije novih građevina na prostoru Črnkovicica-Preluk (od vile „Bunker“ do granice s Gradom Rijeka) treba ishoditi prethodna suglasnost nadležnost konzervatorskog odjela.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

8. POSTUPANJE S OTPADOM**Članak 122.**

(1) Na razmatranom području se prikuplja komunalni otpad i zbrinjava na sanitarnom odlagalištu lociranom izvan obuhvata ovog *Plana*, sukladno sustavu za gospodarenje otpadom u okviru Primorsko-goranske županije. Prikupljanje komunalnog otpada do njegovog odvoza na sanitarno odlagalište ostvaruje se spremnicima - kontejnerima uz osiguranje minimalno 1 kontejner/100 stanovnika.

(2) Na svakoj se građevnoj čestici mora odrediti mjesto za privremeno odlaganje komunalnog otpada, primjereno ga zaštititi, oblikovati i uklopiti u okoliš na građevnoj čestici. Komunalni otpad odvozi se prema komunalnom redu preko ovlaštenoga komunalnog poduzeća.

(3) Odvojeno prikupljanje (primarna reciklaža) korisnog dijela komunalnog otpada predviđa se postavom tipiziranih posuda, odnosno spremnika postavljenih na građevnim česticama i javnim površinama za prikupljanje pojedinih potencijalno iskoristivih vrsta otpada (papir i karton, bijelo i obojeno staklo, PET, metalni ambalažni otpad, istrošene baterije i sl.) koji će biti smješteni na prometno dostupna i uočljiva mjesta u skladu s uvjetima nadležne službe.

(4) Za postavljanje spremnika iz stavaka (1) i (3) ovog članka potrebno je osigurati odgovarajući prostor na rubu javne zelene površine, neposredno uz prometni koridor ili u okviru građevne čestice višestambene gradnje te uz gospodarsku, javno-društvenu i druge građevine, u skladu s projektom i posebnim uvjetima nadležne gradske komunalne službe. Navedeni prostor treba biti dostupan komunalnim vozilima bez ometanja kolnog i pješakačkog prometa, te mora biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili sl.

(5) Lokacije spremnika na javnim površinama određuju se posebnim *Programima* koje izrađuju komunalne službe Grada temeljem Odluke izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave.

(6) U okviru planirane zone namjene K4 na Kuku predviđeno je uređenje reciklažnog dvorišta.

Članak 123.

(1) Zbrinjavanje mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i septičkih taložnica provodi se izvan područja obuhvata *Plana*, u skladu s rješenjem cjelovitog sustava gospodarenja otpadom Primorsko-goranske županije.

Članak 124.

(1) Svi proizvođači otpada na području obuhvata *Plana* dužni su se pridržavati principa ekološkog postupanja s otpadom koji obuhvaćaju:

- izbjegavanje ili smanjenje količina otpada na mjestu nastajanja,
- razvrstavanje otpada po vrstama na mjestu nastanka,
- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada,
- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom,
- prikupljanje i iznošenje otpada te privremeno odlaganje otpada na postojeće odlagalište,
- saniranje otpadom onečišćenih površina.

(2) Svi poslovni i gospodarski pogoni moraju osigurati kontejnere za privremeno skladištenje vlastitog tehnološkog otpada (ulja i sl.), koji mora biti osiguran od utjecaja atmosferilija te bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode.

(3) Prostori za privremeno skladištenje otpada iz stavka (2) ovog članka moraju biti jasno obilježeni, a korisnici moraju voditi evidenciju o vrstama i količinama privremeno uskladištenog otpada.

(4) Svi proizvođači otpada na području obuhvata *Plana* dužni su postupati s otpadom u skladu s važećim zakonskim propisima.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**Članak 125.**

(1) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prikazana su na kartografskom prikazu br. 3C: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju*.

(2) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, voda i tla kao i zaštita od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s važećim *Zakonima, Odlukama* i propisima.

(3) Unutar građevinskog područja naselja Opatija, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine koje svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili posredno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno čiji je utjecaj iznad dozvoljenih vrijednosti utvrđenih posebnim propisima za zaštitu okoliša u naselju.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

(4) Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija osigurat će se *Zakonom* propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, neugodnih mirisa, onečišćavanja zraka, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.) te će se isključiti one djelatnosti i tehnologije koje svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima.

9.1. ZAŠTITA TLA**Članak 126.**

(1) Osnovne mjere zaštite tla postižu se građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebite stabilnosti i nosivosti tla za izgradnju planiranih struktura.

(2) Zaštitu tla posredno se provodi zaštitom javnih parkova (novih i postojećih) te zaštitnih zelenih površina i većih krajobraznih područja (Preluk), kao i postojećih šumskih površina za koje se zaštita provodi putem Programa *gospodarenja s ograničenjem sječa*.

(3) Posebna pažnja posvećena je vegetacijski vrijednim područjima uz zone stanovanja i zone ugostiteljsko-turističke namjene, bilo kroz očuvanje kao parkovnih ili zaštitnih zelenih površina, odnosno njihovim uklapanjem u zone izgradnje.

(4) U sklopu građevnih čestica svih namjena treba čuvati površine pod zelenilom ili urediti nove zelene površine u skladu s uvjetima ovog Plana.

(5) Na području naselja Opatija nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda već se iste evakuiraju i zbrinjavaju putem odgovarajućih uređaja.

9.2. ZAŠTITA ZRAKA**Članak 127.**

(1) S obzirom na postojeću namjenu površina te gospodarsku orijentaciju na turizam bez proizvodnih pogona štetnih po kvalitetu zraka, može se temeljem praćenja kvalitete zraka utvrditi da njegova kakvoća zadovoljava korištenje najviše kategorije prema *Zakonu o zaštiti zraka* pa kao takva treba biti i dalje trajno očuvana.

(2) Na području Opatije trajno će se provoditi monitoring kakvoće zraka i poduzimat će se sve mjere, temeljene na *Zakonu o zaštiti zraka*, kojima se može očuvati postojeću najvišu kategoriju kakvoća zraka.

(3) Suglasno zakonskoj regulativi provodit će se potrebne mjere za sprečavanje štetnih i prekomjernih emisija u smislu važećih propisa i u tom smislu poduzimati sljedeće aktivnosti:

- pripremu perspektivne upotrebe plina kod korisnika energije,
- stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnoški postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti evidentirani, izvedeni, opremljeni te korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije prema uvjetima *Zakona o zaštiti zraka* (NN 178/04) i Uredbe o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora,
- održavanje javnih površina naselja redovitim čišćenjem prašine te izvedbom zaštitnih zelenih površina i očuvanjem postojećeg zelenila,
- redovito održavanje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda,
- ograničenje smještaja i rada za sadržaje i djelatnosti kojim svojim radom utječu na zagađenje zraka iznad *Zakonom* dopuštene razine,
- ograničenje tranzitnog prometa kroz područje naselja te poboljšanje prometne cirkulacije sa smanjenjem negativnog utjecaja na kakvoću zraka.

9.3. ZAŠTITA OD BUKE**Članak 128.**

(1) Područje naselja Opatija nije posebno ugroženo povećanom razinom buke. Područje više ugroženosti bukom nalazi se uz gradske ulice te uz sadržaje ugostiteljstva i zabave pa u tim koridorima odnosno uz zone navedenih sadržaja treba provoditi mjere za smanjenje razine buke do razine određene važećim zakonskim propisima.

(2) Unutar građevinskog područja naselja Opatija dopušta se maksimalna razina buke prema *Zakonom* utvrđenom standardu prikazanom u tablici:

Tablica 15. Dopuštene razine buke u odnosu na namjenu zone

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenske razine buke imisije L_{RAeq} u dB(A)	
		za dan (L_{day})	noć (L_{night})
1.	Zona namijenjena odmoru, oporavku i liječenju	50	40
2.	Zona namijenjena samo stanovanju i boravku	55	40

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

3.	Zona mješovite, pretežito stambene namjene	55	45
4.	Zona mješovite, pretežito poslovne namjene sa stanovanjem	65	50
5.	Zona gospodarske namjene (proizvodnja, skladišta, servisi)	na granici ove zone buka ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči na granici građevne čestice unutar zone buka ne smije prelaziti 80 dB(A)	

Tablica 16.

Zona prema Tablici 15. Pravilnika	1	2	3	4	5
Najviše dopuštene ekvivalentne razine buke L_{Req} u dB(A)					
- za dan	30	35	35	40	40
- za noć	25	25	25	30	30

Tablica 17.

Vremenska značajka buke	dopuštena razina buke $L_{RAFmax,nT}$ u dB(A)
Stalna ili isprekidana buka (npr. grijanje, pumpe)	25
Kratkotrajna ili kolebajuća buka (npr. dizala, ispiranje WC)	30

(3) Unutar građevinskog područja gospodarske namjene (K) na granici građevne čestice unutar zone dnevna buka ne smije prelaziti 65 dBA, odnosno ne smije prelaziti dopuštene razine u zoni s kojom graniči (prema stambenim zonama 55 dBA, odnosno prema zonama namijenjenim odmoru 50 dBA).

Članak 129.

(1) Na području naselja Opatija uspostaviti će se monitoring buke, prema kriterijima dozvoljenih razina za određene subjekte koji proizvode buku te izraditi kartu s prikazom razine buke na gradskom području.

(2) S ciljem da se sustavno onemogući ugrožavanje bukom ovim *Planom* su predviđene sljedeće mjere:

- potencijalni izvori buke ne smiju se smještavati na prostore gdje neposredno ugrožavaju stambene i turističke zone ili remete rad u mirnim djelatnostima (škole, socijalne ustanove, parkovi i sl.),
- pri planiranju građevina i namjena, što predstavljaju potencijalan izvor buke, predvidjeti će se moguće učinkovite mjere sprečavanja nastanka ili otklanjanja negativnog djelovanja buke na okolni prostor (npr. promjena radnog vremena ugostiteljskih lokala i sl.),
- provoditi će se urbanističke mjere zaštite: dislociranje tranzitnog prometa, ograničenje cestovnog prometa u centru naselja, uređenje zaštitnih zelenih pojaseva uz prometnice i sl.

9.4. ZAŠTITA VODA

Članak 130.

(1) Području obuhvata ovog *Plana* nalazi se izvan obuhvata zone zaštite izvorišta vode za piće određene prema *Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Liburnije i zaleđa (Odluka Županijske skupštine, SN PGŽ .br. 42/08, 26/09)*,

(2) Zaštita voda na području naselja Opatija ostvaruje se nadzorom nad stanjem kakvoće podzemnih i površinskih voda i potencijalnim izvorima onečišćenja (npr. ispiranje onečišćenih površina i prometnica, ispiranje tla, mogućnost havarija i sl.).

(3) Otpadne vode moraju se ispuštati u javni odvodni sustav s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda i na način propisan od nadležnog distributera.

(4) Sustavi odvodnje otpadnih voda trebaju se izvesti kao nepropusni, a sve građevne čestice/građevine trebaju biti priključene na javnu mrežu odvodnje.

(5) Otpadne vode, koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

(6) Oborinske vode onečišćene naftnim derivatima s radnih i manipulativnih površina moraju se prihvatiti nepropusnom kanalizacijom i priključiti na sustav javne odvodnje ili nakon pročišćavanja disperzno ispustiti u podzemlje.

(7) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području naselja Opatija investitori su dužni ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

9.4.1. Zaštita od štetnog djelovanja voda

Članak 131.

(1) Sigurna zaštita postojećih i planiranih sadržaja u području mogućeg djelovanja bujica, kao i učinkovitije sprečavanje erozije strmih terena postiže se izradom i provedbom projekata odvodnje

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

oborinskih voda za kojega je podloga "Osnovni projekt uređenja bujica Kvarnerskog zaljeva" (1970.), kao i Idejno rješenje oborinske kanalizacije Grada Opatije (1998.) te prihvaćeno idejno rješenje sanitarne kanalizacije Liburnijske rivijere i zaleđa (IGH - Poslovni centar Rijeka, broj projekta 5110-1-515550/97 iz prosinca 2001. godine).

- (2) Sanitarno-otpadne vode i oborinske vode odvođe se zasebnim kanalizacijskim sustavima.
- (3) Sukladno članku 126. *Zakona o vodama* (NN 153/130/11), ograničenja na otvorenim bujičnim vodotocima i njihovoj neposrednoj blizini odnose se na ograničenje gradnje i korištenja prostora u koritu i uz korito vodotoka, u svrhu obrane od poplava, gradnju vodnih građevina te njihovog održavanja.
- (4) Širina koridora otvorenog prirodnog vodotoka iznosi 10,00 m.
- (5) Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena nova gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.
- (6) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, planira se za sve vodotoke utvrditi inundacijski pojas te javno vodno dobro i vodno dobro. Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra, kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se kartografski podaci iz karata ovog *Plana*.
- (7) Potrebno je utvrditi sigurnost zaštite od poplava izraženu kroz velike vode određenog *povratnog* razdoblja čiju evakuaciju treba osigurati uređenjem vodotoka (100-godišnje *povratno razdoblje*).
- (8) Iz bujičnih kanala nužno je odstraniti sve gradnje i instalacije koje ne služe zbrinjavanju bujičnih voda, kako bi se uspostavila njihova osnovna funkcija i omogućilo održavanje u skladu s namjenom. Pri tome se ne isključuje korištenje kanala i za zbrinjavanje oborinskih voda, ali preko izgrađenog i kontroliranog sustava s točno poznatim mjestima spojeva na bujični kanal.
- (9) Obrana od poplava za bujicu Slatina provodi se *temeljem Operativnog plana obrane od poplava na vodama II. reda (bivše lokalne vode) Primorsko-goranske županije - Sektor II - Slivno područje "Kvarnersko primorje i otoci"*.
- (10) Svi zahvati za koje je potrebno provesti postupak procjene utjecaja na okoliš određeni su *Zakonom o zaštiti okoliša* (NN 110/07) i *Uredbom o procjeni utjecaja zahvata na okoliš* (NN 64/08 i 67/09).

9.5. ZAŠTITA MORA

Članak 132.

- (1) Mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja mora obuhvaćaju:
 - izgradnju javnog sustava za odvodnju otpadnih voda čime će se spriječiti izravno ispuštanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u more,
 - izgradnja sustava odvodnje oborinskih voda s odgovarajućim tretmanom pročišćavanja (pjeskolov, uljni separator itd.),
 - unapređivanje službe zaštite i čišćenja mora i plaža,
 - nastavak monitoringa kakvoće mora na morskim plažama radi preventivne i eventualne zaštite,
 - proširenje ispitivanja kakvoće mora u lukama.

Članak 133.

- (1) Radi sprječavanja onečišćenja uzrokovanih pomorskim prometom i lučkim djelatnostima potrebno je provoditi sljedeće mjere zaštite:
 - u lukama otvorenim za javni promet i lukama nautičkog turizma osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja, a po potrebi osigurati i postavljanje uređaja za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodica te kontejnera za odlaganje istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda, kao i krutog otpada,
 - odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu,
 - izviđanje i obavješćivanje radi utvrđivanja pojave onečišćenja.

9.6. ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJE

Članak 134.

- (1) Zaštita od požara na području naselja Opatija ostvaruje se prema *Procjeni ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Grada Opatije*.
- (2) Prilikom svih intervencija u prostoru na području obuhvata *Plana* potrebno je dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz *Procjene ugroženosti od požara Grada Opatije* i važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara.
- (3) Zaštita od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina kao i zaštita od eksplozija provodi se tijekom projektiranja primjenom zakona i propisa, kao i prihvaćenih normi iz oblasti zaštite od požara i eksplozija, uključivo i pravila struke.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- (4) Rekonstrukcija postojećih građevina u pojedinim zonama treba se izvesti na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.
- (5) Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcija građevina treba provesti zamjenu prostora s požarno opasnim sadržajima prema požarno neopasnim sadržajima.
- (6) Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata najmanje Ø100 na međurazmaku od 150 m.
- (7) 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.
- (8) Za zaštitu šuma od požara treba predvidjeti i održavati šumske prosjeke i vatrogasne putove na temelju uvjeta Hrvatskih šuma.

Članak 135.

Planom se propisuju slijedeće mjere zaštite od požara:

- (1) Kod projektiranja građevina, u prikazu mjera zaštite od požara kao sustavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu za stambene i pretežito stambene građevine, a numeričke metode TRVB, GREENER ili EUROALARM ili drugu opće priznatu metodu za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.
- (2) Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski stambeni objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,00 m. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovništa višeg objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačanje mjere zaštite od požara.
- (3) Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica, ili rekonstrukcije postojećih, obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s *Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe* (NN 35/94, 55/94 i 142/03). 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.
- (4) Prilikom izrade detaljnog plana uređenja koji se izrađuje na temelju Plana te gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno *Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara* (NN br. 08/06).
- (5) Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe čl. 11. *Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima* (NN 108/95 i 56/10) i propisa donesenih na temelju njega.
- (6) Prilikom projektiranja i gradnje garaža, zbog nedostatka domaćih propisa, primijeniti austrijske smjernice TVRB N106.
- (7) Temeljem članka 28. *Zakona o zaštiti od požara* (NN 92/10) potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

9.7. MJERE POSEBNE ZAŠTITE (SKLANJANJE LJUDI, ZAŠTITA OD RUŠENJA I POTRESA)**9.7.1. Sklanjanje ljudi****Članak 136.**

- (1) Primjena mjera posebne zaštite utvrđuje se temeljem *Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za sklanjanje stanovništva* (NN 2/91) kao i *Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora* (NN 29/83, 36/85 i 42/86).
- (2) Naselje Opatija s prognoziranih 9073 stanovnika za plansku 2015. godinu ulazi u kategoriju gradova i naseljenih mjesta 3. stupnja ugroženosti.
- (3) Za sklanjanje stanovništva koristit će se postojeća skloništa i skloništa koja će se graditi kao dvonamjenska unutar podzemnih dijelova javnih građevina.
- (4) 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.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

- (5) Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta koristi se prema potrebi kao dvonamjenski prostor za sklanjanje ljudi, ako u krugu od 250 metara isto nije osigurano na drugi način.
- (6) Sklanjanje ljudi u naselju Opatija osigurava se također putem privremenog izmještanja stanovništva, izgradnjom zaklona te prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u skladu s *Planom* zaštite i spašavanja za slučaj neposredne ratne opasnosti.
- (7) Zakloni se ne smiju graditi u neposrednoj blizini skladišta zapaljivih materija (benzinske postaje i sl.), u razini nižoj od podruma zgrade niti u plavnim područjima.
- (8) Ovim *Planom* su dvonamjenski prostori koji se mogu koristiti kao skloništa osnovne i dopunske zaštite razmješteni u sljedećim zonama:
- javne i ostale garaže,
 - igralište Tošina (postojeće sklonište) i podrumski prostori stambenih građevina,
 - poslovna zona Kuk,
 - Trg Slatina,
 - sportsko-rekreacijska zona „Komunalac“.

9.7.2. ZAŠTITA OD RUŠENJA**Članak 137.**

- (1) Ovim *Planom* utvrđene su trase novih gradskih ulica s najmanjom dopuštenom udaljenosti građevina (međusobno i od javnih prometnih površina) te najveće visine građevina, a kako bi se spriječilo da eventualne ruševine zapriječe prometnice te time omogućе evakuaciju i pristup interventnim vozilima.
- (2) Kod projektiranja većih raskrižja 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) Pri projektiranju građevina, a osobito u središtu naselja koje nisu izgrađene po protupotresnim propisima, obvezatna je analiza otpornosti građevina na rušenje uslijed potresa i detaljnije mjere zaštite ljudi i građevina od rušenja.
- (4) Sustav prometnica u ovom *Planu* je tako postavljen i dimenzioniran da se osigura potrebna protočnost vozila i brza dostupnost ulazno-izlaznih prometnica s neophodnim zaobilaznim brzim cestama.
- (5) Ovim *Planom* određeni su prostori za dislokaciju interventnih javnih službi iz centra naselja (vatrogasci, hitna pomoć, policija i sl.) na prometno pristupačnije lokacije.

Članak 138.

- (1) Građevine naglašene ugroženosti u naselju Opatija su građevine društvene-javne namjene (predškolske, školske i socijalne ustanove i zgrade u kojima se okuplja veći broj ljudi), višestambene i hotelske zgrade, poslovni centri uključivo glavne prometnice. Navedene građevine utvrđuju se kao prioritet u raščišćavanju terena.
- (2) Za raščišćavanje terena u slučaju elementarne nepogode utvrđuju se privremeni deponiji:
- a) za čišćenje i odvoz građevinskog materijala i šute - Osojnici, Kuk
 - b) sahranjivanje stradalih na groblje Opatija i Volosko, javna polja
 - c) uklanjanje životinja na Planik, V. Sapca (izvan naselja Opatija),
 - d) opasni otpad na županijski deponij (izvan naselja Opatija).

9.7.3. ZAŠTITA OD POTRESA**Članak 139.**

- (1) Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje provodi se sukladno posebnim propisima.
- (2) Do izrade nove seizmičke karte Primorsko-goranske županije, protupotresno projektiranje provodi se u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima, računajući na potres jačine do VII. stupnja MCS ljestvice.
- (3) Zaštita od potresa stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se tijekom projektiranja sukladno pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima, kao 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.

Odluka o donošenju ID UPU naselja Opatija – pročišćeni tekst

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 140.

(1) Provedba ovog *Plana* vrši se neposredno primjenom Odredbi za provođenje uz obvezno korištenje cjelokupnog elaborata (tekstualnog i grafičkog dijela)

Članak 141.

(1) Mjere uređenja i zaštite zemljišta sadržane su u organizaciji, korištenju, namjeni, uređenju i zaštiti prostora

(2) Prioriteti komunalnog opremanja i uređivanja prostora na području obuhvata *Plana* određuje se *Izješćem o stanju u prostoru Grada Opatije*.

Članak 142.

(1) U cilju postizanja što kvalitetnijih funkcionalno-prostornih i oblikovnih rješenja pojedinih građevina (javne i društvene namjene i ostale građevine, veće turističke, poslovno-trgovačke građevine i rekreacijske zone) značajnih za formiranje važnih urbanih točaka (trgovi i sl.) ili poteza (pješačke šetnice i sl.), ovim se *Planom* omogućava provedba urbanističko-arhitektonskih natječajeva. Propisana je obveza provedbe natječajeva za zonu K_r i zonu G5.

(2) Odabrana rješenja pojedinih građevina ili urbanih sklopova iz stavka (1) ovog članka definirana putem javnog natječaja predstavljat će osnovu za izradu dokumentacije za ishođenje lokacijskih dozvola.

(3) Za urbanističko-arhitektonske natječaje u prostoru zaštićene urbanističke cjeline ili u kontaktu s pojedinačno zaštićenim kulturnim dobrom obvezno je prethodno pribaviti konzervatorske propozicije i uključiti ih u program natječaja.

Članak 143.

(1) Tekst članka 143 brisan je.

Članak 144.

(1) Tekst članka 144 brisan je.

Članak 145.

(1) Tekst članka 145 brisan je.

10.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 146.

(1) Postojeće građevine koje se nalaze u zonama koje su ovim *Planom* predviđene za drugu namjenu mogu se, do privođenja prostora planiranoj namjeni, rekonstruirati i održavati u okviru zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.

(2) Promjena namjene građevine, odnosno usklađenje s namjenom prikazanom na kartografskim prikazima br. 1.: *Korištenje i namjena površina* moguće je samo prema uvjetima za predmetnu namjenu.

(3) Rekonstrukcija građevina u prometnim i infrastrukturnim koridorima moguća je samo uz posebne uvjete i suglasnost nadležnih javnopravnih tijela.

(4) Površine plaža koje se nalaze u zonama označenim s R7 (prirodne plaže), a većim dijelom su uređene te su namijenjene kupanju, mogu se održavati i sanirati, a građevine unutar tih zona mogu se rekonstruirati i održavati u okviru zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.

10.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

Na temelju zaključka gradskog vijeća Grada Opatije sa 42. sjednice održane 8. travnja 2021. godine Komisija za Statut, poslovnik i normativnu djelatnost na 6. sjednici održanoj dana 8. veljače 2022. godine utvrdila je pročišćeni tekst Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije.

Pročišćeni tekst Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije obuhvaća:

- **Odluku o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije** koja je stupila na snagu 27.01.2007. godine (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 01/07)

- **Odluku o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije** koja je stupila na snagu 1.01.2013. godine (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 56/12)

- **Odluku o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije** koja je stupila na snagu 4.03.2016. godine (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 04/16)

- **Odluku o donošenju III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije** koja je stupila na snagu 18.04.2021. godine (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 10/21)

KLASA: 021-05/21-01/08

URBROJ: 2156/01-01-21-2

Opatija, 8. veljače 2022. godine

Predsjednik Komisije
Alessandra Selak, v.r.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

**Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatije
(pročišćeni tekst)****I. OPĆE ODREDBE****Članak 1.**

- (1) Tekst članka 1 brisan je.

Članak 2.

- (1) Tekst članka 2 brisan je.

Članak 2a.

- (1) Tekst članka 2a brisan je.

Članak 3

- (1) U *Planu* se koriste pojmovi određeni *Zakonom o prostornom uređenju*, *Zakonom o gradnji*, pojmovi opisani propisima donesenim na temelju tih Zakona i dodatni pojmovi na slijedeći način:

1. PLANIRANJE (UREĐENJE) PROSTORA

- 1.1. **Regulacijski pravac** je crta koja razdvaja građevnu česticu prometnice ili neke druge javne površine od građevne čestice bilo koje namjene.
- 1.2. **Građevinski pravac** je crta na kojoj se nalazi, ili je planirana izgradnja prednjeg (uličnog) pročelja zgrade ili pročelja zgrade prema nekoj od javnih površina s kojima građevna čestica graniči, odnosno crta kojom se određuje najmanja dozvoljena udaljenost zgrade od regulacijskog pravca.
- 1.3. **Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig})** - odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinama (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) i ukupne površine građevne čestice na kojoj su izgrađene predmetne građevine.
- 1.4. **Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is})** - odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na nekoj građevnoj čestici i površine te čestice.
- 1.5. **Krajobrazno uređeni dio građevne čestice** je dio građevne čestice uređen travnjacima, niskim ili visokim raslinjem. Najmanje 50% površine krajobrazno uređenog dijela građevne čestice mora se zadržati u prirodnom stanju, sa očuvanim niskim i visokim raslinjem.
- 1.6. **Kota zaravnatog i uređenog terena** - gornja kota konačno nasutog dijela zemljišta neke čestice ne smije biti više od 1,50 m iznad kote prirodnog (zatečenog) zemljišta. Kod nagiba zemljišta manjeg od 15% ne dozvoljava se ikakvo nasipavanje ni podizanje kote postojećeg terena na bilo koji drugi način. Pod postojećim terenom se podrazumijeva prirodno sraslo tlo koje nije izmijenjeno zemljanim radovima. Pri izradi projekta za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnica. Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice kao i izvorni nagib zemljišta.
- 1.7. **Niska vegetacija (raslinje)** obuhvaća grmove i stabla do visine 3,00 m te površine trajnica ili jednogodišnjih biljnih vrsta (cvjetnica i sl.) i druge pokrivače tla.
- 1.8. **Visoka vegetacija (raslinje)** obuhvaća grmove i stabla (listopadna i zimzelena) visine veće od 3,00 m.
- 1.9. **Lokalni uvjeti** su obilježja određene građevne čestice ili grupe građevnih čestica, a odnose se na položaj i visinu okolnih zgrada, vrstu i oblikovanje okolnih zgrada, mogućnost spoja građevne čestice/zgrade na osnovnu i ostalu komunalnu infrastrukturu. U načelu, lokalni uvjeti promatraju se kroz obilježja 100,00 m od promatrane građevne čestice na obje strane.
- 1.10. **Potporni zid (podzid)** je građevina koja se koristi kod izvedbe nasipa, zasjeka i/ili usjeka zemljišta, s ciljem poravnanja zemljišta, ili učvršćivanje tla loše povezanosti, a čija vidljiva visina pojedinog dijela zidne plohe ne smije biti veća od 1,50 metra. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od zida bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.

2. DIJELOVI (ETAŽE) I VISINE ZGRADE:

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- 2.1. **Etaža zgrade** je prostor neke zgrade (između jedne podne i jedne stropne konstrukcije, odnosno podne i krovne konstrukcije) koji se vodoravno rasprostire cijelim, ili dijelom, tlorisa zgrade, a svjetla visina je određena u skladu s namjenom tog prostora.
- 2.2. **Nadzemna etaža zgrade** jest svaka etaža čija se kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nalazi na visini većoj od 1,00 metar iznad najniže kote zaravnatog i uređenog terena neposredno uz zgradu.
- 2.3. **Podzemna etaža zgrade** jest etaža (podrum) koja je sa svih strana ukopana u postojeći okolni teren, s time da je kota gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše 1,00 metar iznad najniže kote zaravnatog i uređenog terena neposredno uz zgradu. Kod nagiba zatečenog terena manjeg od 15%, ova etaža može imati jedan kolno-pješački ulaz/izlaz u podzemnu garažu širine do 5,00 m uz uvjet da je kota poda ulazne rampe u garažu najmanje 2,00 m ispod kote zaravnatog i uređenog terena neposredno uz zgradu. U tom slučaju se kota poda ulazne rampe ne računa kao kota zaravnatog i uređenog terena neposredno uz zgradu.
- 2.4. **Potkrovlje (Pk)** je nadzemna etaža zgrade koja se nalazi iznad stropne ploče zadnjeg kata, a ispod kosog krovišta nagiba krovne plohe od 17° do 23°.-
- 2.5. **Tavan (T)** je dio prostora zgrade koji se nalazi iznad stropne ploče zadnjeg kata, a neposredno ispod kosog krovišta nagiba krovne plohe od 17° do 23°, bez krovnog nadozida i ne računa se kao nadzemna etaža zgrade.
- 2.6. **Ukupna visina zgrade** u metrima (**V**) mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog zemljišta na njegovom najnižem dijelu uz najotvorenije/najvidljivije pročelje zgrade pa sve do najviše točke zgrade (krovno sljeme, krovni vijenac ravnog krova s možebitnom ogradom, odnosno uključivo kućicu dizala, bilo koji dio sustava ventilacije, grijanja ili hlađenja i sl.).
- 2.7. **Visina zgrade** u metrima (**v**) mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog zemljišta na njegovom najnižem dijelu uz najotvorenije/najvidljivije pročelje zgrade pa sve do:
 - a) kote točke spoja pročelja i završne obrade krova (kod ravnog krova bez krovnog nadozida),
 - b) kote točke spoja pročelja sa završnom obradom donje plohe krovnog vijenca (kod kosog krova s ili bez krovnog nadozida).
- 2.8. **Etažnost zgrade (E)** mjeri se brojem nadzemnih etaža vidljivih na najotvorenijem /najvidljivijem dijelu pročelja zgrade.
- 2.9. **Krovni nadozid zgrade** je produžetak pročelnog zida zgrade iznad stropne ploče zadnjeg kata.
- 2.10. **Krovni vijenac zgrade** je dio konstrukcije stropne ploče zadnjeg kata na koju se postavlja konstrukcija krovišta, ili gornja ploha nadozida kod ravnog krova.
- 2.11. **Loggia** je poluotvoreni dio pojedine etaže zgrade koji je potpuno uvučeni u volumen zgrade ili djelomično (do najviše 1/3 svoje tlorisne površine, odnosno ne više od 0,80 m) izlazi izvan volumena zgrade. Loggia se može planirati samo na katovima, a bočne strane moraju biti zatvorene vanjskim zidom susjedne prostorije na istom katu ili posebnom pregradom.
- 2.12. **Balkon** je dio pojedine etaže zgrade, koji izlazi izvan obrisa zgrade s više od 1/3 svoje tlorisne površine.
- 2.13. **Terasa** je nenatkriveni ili natkriveni dio zgrade. Površina terase može biti natkrivena pomičnom nadstrešnicom do 25% svoje površine, ali bez bočnih pregrada ispod nadstrešnice. Površine ove terase ne uračunava se u građevinsku (bruto) površinu.
- 2.14. **Nadstrešnica** je lagana konstrukcija kojom se natkriva određena površina/prostor (terasa ili dio uređenog dijela zemljišta građevne čestice).
- 2.15. **Krovni prozor** je otvor u krovnoj plohi koji služi za propuštanje svjetla.
3. **ZGRADE I GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI**
 - 3.1. **Zgrada osnovne namjene** je građevina čija je namjena u skladu sa temeljnom namjenom prostora i namjenom površine utvrđenih UPU-om.
 - 3.2. **Pomoćna građevina** je građevina (garaža, spremište, drvarnica, kotlovnica, nadstrešnica, vanjski (otvoreni) bazen, manja sportska igrališta i sl.) koja svojom namjenom upotpunjuje zgradu osnovne namjene ili služi za obavljanje poslovnih djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš. Ukupna visina krovnog vijenca pomoćne građevine, na najotvorenijem dijelu pročelja, ne smije biti veća od 4,50 m, a površina ne veća od 100 m², odnosno ne veća od 20% tlocrtne površine zgrade osnovne namjene.
 - 3.3. **Samostojeća građevina** je građevina kod koje su sva pročelja vidljiva i dostupna preko neizgrađenog dijela građevne čestice ili s uređene javne (prometne) površine uz tu česticu.
 - 3.4. **Polu-ugrađena ili dvojna građevina** je građevina kojoj je jedno bočno pročelje izgrađeno uz bočnu među građevne čestice. Na susjednoj građevnoj čestici, uz tu bočnu među, mora se već nalaziti, ili se planira gradnja druge dvojne zgrade. Zid između ove dvije zgrade može biti ili zajednički (kao vatrootporan) ili zaseban za svaku pojedinu zgradu.
 - 3.5. **Ugrađena građevina** (građevina u nizu) je građevina izgrađena između dvije polu-ugrađene zgrade, ili ugrađene i polu-ugrađene, ili između dvije ugrađene zgrade.
 - 3.6. **Stambena jedinica** je građevinski povezana cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više soba s odgovarajućim pratećim prostorijama (predsoblje, kuhinja, sanitarni čvor i sl.) i koja

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- ima svoj zaseban ulaz izravno iz zajedničkog hodnika ili (unutrašnjeg ili vanjskog) stubišta, odnosno neposredno iz dvorišta ili ulice.
- 3.7. **Smještajna jedinica** je ugostiteljska prostorna jedinica koja može biti ili soba (sa sanitarnim čvorom i predsobljem), ili apartman (jedna ili dvije spavaonice, kuhinja, sanitarni čvor, predsoblje).
4. **ZGRADE PO NAMJENI**
- 4.1. **Individualna stambena građevina** je građevina s najviše tri stambene jedinice i nadzemne građevinske (bruto) površine do 600 m². Ova zgrada može biti slobodnostojeća, dvojna ili ugrađena. Unutar ove zgrade može se planirati i urediti poslovni sadržaj u skladu sa zakonom čija površina ne smije biti veća od 33% nadzemnog GBP-a zgrade.
- 4.2. **Višestambena građevina** je građevina s četiri ili više stambenih jedinica i nadzemne građevinske (bruto) površine veće od 600 m², ali manje od 3000 m², osim za zonu S6 u UPU naselja Opatija gdje može biti i više. U višestambenim zgradama može se planirati i urediti poslovni sadržaj čija površina ne smije biti veća od 33% nadzemnog GBP-a.
- 4.3. **Stambeno poslovna građevina** (individualna ili višestambena građevina) je građevina kod koje najmanje 51% nadzemnog GBP-a (najveća dopuštena nadzemna GBP za individualne stambene je 600 m², a za višestambene 3.000 m²) mora biti stambene namjene, odnosno najviše 49% GBP-a može se koristiti za poslovne sadržaje u skladu sa zakonom.
- 4.4. **Poslovno-stambena građevina** (individualna ili višestambena građevina) je građevina kod koje najmanje 33% nadzemnog GBP-a (najveća dopuštena nadzemna GBP za individualne stambene je 600 m², a za višestambene 3.000 m²) mora biti stambene namjene, odnosno najviše 67% nadzemnog GBP-a može se koristiti za poslovne sadržaje u skladu sa zakonom.
- 4.5. **Poslovni sadržaj/prostor** unutar građevina opisanih u prethodnim točkama je prostor u kojem se odvija rad, a obuhvaća djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, trgovine, zdravstvene sadržaje, ugostiteljske-turističke djelatnosti sa smještajnim kapacitetima (samo u individualnim građevinama, stambenim, stambeno-poslovnim i poslovno-stambenim) te drugi poslovni sadržaji (uredski prostori, odvetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biroi i sl.).
- 4.6. **Poslovna građevina (K)** je građevina u kojoj je dopušteno obavljanje jedne ili više poslovno-trgovačko-uslužnih djelatnosti u skladu sa zakonom.
- 4.7. **Manje poslovne građevine** su građevine u kojima se obavlja neka zanatska, uslužna, trgovačka, ugostiteljska i sl. djelatnost (s pratećim skladišnim prostorijama) površine do najviše 100 m² građevinske bruto površine.
- 4.8. **Ugostiteljsko turistička građevina** je građevina u kojoj ugostitelj obavlja ugostiteljsku djelatnost odnosno pruža ugostiteljske usluge (smještaja, prehrane, pića i napitaka) u ugostiteljskim sadržajima (recepција, sanitarni čvorovi, smještajne jedinice, sadržaji za prehranu i drugo).
- 4.9. **Građevina javne i društvene namjene** je građevina namijenjena obavljanju djelatnosti u području društvenih djelatnosti (odgoja, obrazovanja, prosvjete, znanosti, kulture, sporta, zdravstva i socijalne skrbi), radu državnih tijela i organizacija, tijela i organizacija lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba s javnim ovlastima i udruga građana i vjerskih zajednica.
- 4.10. **Površina javne namjene** je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolazi, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i ostale javne zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.).
- 4.11. **Sportsko-rekreacijske građevine** su građevine i površine koje služe održavanju sportskih i/ili rekreacijskih aktivnosti (dvorane, igrališta, bazeni i sl.).
- 4.12. **Jednostavne građevine** su kiosci, nadstrešnice, informativni i promidžbeni panoi i dr.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA OPATIJE

Članak 4.

- (1) Osnovna namjena i korištenja 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:
- građevinska područja naselja,
 - izdvojena građevinska područja izvan naselja,
 - površine za rekreaciju u prirodnom okolišu
 - poljoprivredne površine,

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- šumske površine,
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište,
- vodne površine,
- površine infrastrukturnih sustava

(3) Površine za razvoj i uređenje prostora smještavaju se unutar građevinskog područja i iznimno izvan građevinskog područja. Razgraničenjem su određena građevinska područja. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja i izdvojena građevinska područja izvan naselja.

Članak 5.

(1) Građevinska područja razgraničena su na izgrađeni, neizgrađeni i neuređeni dio. Na dijelovima građevinskog područja koja *Planom* nisu označena kao neuređeno građevinsko područje *Plan* se primjenjuje neposredno. Iznimno, doneseni urbanistički planovi uređenja (UPU-ovi) ostaju na snazi i primjenjuju se na sve zahvate u njihovu obuhvatu.

(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 717,40 ha,
- kapacitet luka nautičkog turizma sa 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. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA**Članak 6.**

(1) Naselja se razvijaju unutar granica građevinskih područja na kojima se predviđa uređenje postojećih površina naselja i njihovo proširenje. Unutar tih granica smještavaju se, osim stanovanja, i sve potrebne i 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. 1:25.000 te na kartografskom prikazu br.4.A „Građevinska područja naselja“ u mj. 1:5000.

Članak 7.

(1) Površine naselja i dijelova naselja ovim su *Planom* razgraničene na izgrađeni (površine 453,99 ha), neizgrađeni (površine 263,41 ha) dio građevinskog područja, ukupne površine 717,40 ha te su označene sljedećim oznakama:

NASELJE	GP	izgrađ.	Neizgrađ.	% izgr.	uk./GP	uk./naselje
Opatija	GP1 ₁	196,65	69,60	73,78%	266,52	270,35
	GP1 ₂	0,2	0	100%	0,2	
	GP1 ₃	0,06	0	100%	0,06	
	GP1 ₄	0,44	0	100%	0,4	
	GP1 ₅	1,25	1,27	49,60%	2,52	
	GP1 ₆	0,35	0,34	50,72%	0,69	
	GP1 ₇	0,09	0	100%	0,09	
		199,04	71,31	73,57%	270,35	
Pobri	GP2	47,50	12,82	78,74%	60,32	60,32
Ičići	GP3	49,33	39,59	55,47%	88,92	88,92
Ika	GP4	13,71	6,16	68,99%	19,87	19,87
Oprić	GP5 ₁	21,26	12,59	63,75%	33,35	46,56
	GP5 ₂	8,80	3,91	66,61%	13,21	
		30,06	16,50	64,56%	46,56	
Dobreć	GP6 ₁	4,91	7,72	39,06%	12,57	36,11
	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	2,76	2,18	65,0%	5,74	

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

	GP6 ₆	0	0,83	0,00%	0,83	
	GP6 ₇	0,09	0,66	11,25%	0,80	
	GP6 ₈	1,64	3,83	30,43%	5,58	
	GP6 ₉	0,31	0	100,00%	0,31	
	GP6 ₁₀	0,19	0,15	55,88%	0,34	
	GP6 ₁₁	1,29	0,49	73,94%	1,78	
	GP6 ₁₂	0	1,76	0,00%	1,62	
	GP6 ₁₃	2,69	1,98	57,60%	4,67	
		15,03	21,09	41,88%	36,11	
Poljane	GP7 ₁	25,35	17,94	58,55%	43,29	56,83
	GP7 ₂	0,23	2,75	7,72%	2,98	
	GP7 ₃	0,88	1,31	40,18%	2,14	
	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%	2,31	
	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	
		29,91	26,92	52,54%	56,83	
Veprinac	GP8 ₁	6,46	3,69	63,53%	10,31	127,27
	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	
	GP8 ₉	3,48	3,75	48,13%	7,23	
	GP8 ₁₀	1,21	2,34	34,08%	3,55	
	GP8 ₁₁	10,63	14,16	41,80%	25,19	
	GP8 ₁₂	2,27	8,23	21,62%	11,00	
	GP8 ₁₃	6,83	4,52	60,18%	11,35	
	GP8 ₁₄	2,63	8,28	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	46,03%	16,88	
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		
		58,25	69,02	45,69%	127,27	
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
U K U P N O:		453,99	263,41	63,28%	717,40	717,40

1.2. IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

Članak 8.

- (1) *Prostorni Plan* određuje sljedeće površine izdvojenih građevinskih područja izvan naselja:
- a) **12** 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.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- 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 - hoteli, predviđena za smještaj ugostiteljsko-turističkih građevina iz skupine „hoteli“ sukladno posebnom propisu, s pratećim sadržajima i uređenim površinama, na šest (6) lokacija (Doli, Poklon I, Poklon II, te uz naselja Veprinac, Vadež i Katinići) 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, s 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 s ukupnom površinom 2,45 ha.
- f) **R6** športsko-rekreacijska namjena - **kupalište** obuhvaća:
- **R6_a** - područja uređenih plaža (kupališta) opremljenih s pratećim sadržajima na jedanaest (11) lokacija. Ovu namjenu čine postojeći kopneni dio kupališta površine 6,37 ha i zona mogućeg proširenja nasipavanjem mora s ograničenjem proširenja kopna do najviše 20% postojeće površine pojedinog kupališta i do 30,00 m od postojeće obalne linije.
 - **R6_s** – područja kupališta na stjenovitim obalama, na četiri (4) lokacije, površine 2,07 ha, s mogućnošću samo instalacije tuševa na kopnu i drvenih pontona - sunčališta u moru.
- g) **R7** športsko-rekreacijska namjena, obuhvaća područja uređena za sportsko-rekreacijske aktivnosti što uključuje uređenje površina s ili bez izgradnje pratećih građevina (dvorane, bazeni, društveni - klupski, ugostiteljski, sanitarni prostori i dr.) na sedam (7) lokacija i ukupne površine 85,56 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 i kartografskim prikazima 4A „Građevinska područja“ u mj. 1:5.000.

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. 1:25.000.

(2) Poljoprivredno tlo osnovne namjene u kategoriji P2 - vrijedno obradivo tlo štiti se od svake izgradnje koja nije u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, osim infrastrukturnih građevina, dok je kod kategorije P3 - ostala obradiva tla moguće korištenje za građevine iz članka 71 i 74-78 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 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. 1:25.000.

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. 1:25.000.

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

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

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
 - 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: 25.000.

1.7. REKREACIJA U PRIRODNOM OKOLIŠU**Članak 12a.**

- (1) Ova namjena uključuje kopneni i obalni dio Preluka i namjenjuje se za
 - R8 sportsko-rekreacijska namjena - rekreacija u zelenilu, područje utvrđeno u prirodnom zelenilu na jednoj (1) lokaciji (Preluk), površine 18,37 ha,
 - PPL – zona prirodne plaže na Preluku, površine 0,23 ha.

1.8. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA**Članak 12b.**

- (1) Ova namjena uključuje linijske i površinske zone i koridore i namjenjuje se za javnu komunalne i druge infrastrukture.

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 RH na području Grada Opatija ovim se *Prostornim planom* utvrđuju kao osnovni plansko-usmjeravajući uvjeti.
- (2) Građevine od važnosti za RH 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 pruga velike učinkovitosti (tunel)
 - (Trst - Kopar) – Lupoglav - Rijeka - Josipdol - (Karlovac) - Zagreb / Split – Dubrovnik
 - b) Cestovne građevine
 - Autoceste i brze ceste te ostale državne ceste
 - A8 - Čvor Matulji – Tunel Učka
 - Liburnijska obilaznica
 - Državna cesta D66; Pula (D400) – Labin – Opatija – Matulji (D8)
 - c) Poštanske i telekomunikacijske građevine
 - Telekomunikacijske građevine međunarodne razine
 - radio relejna postaja Učka
 - radijski koridori Učka – Umag, Nanos (R. Slovenija), Mirkovica, Krk (Zidine), Rab
 - međunarodni TK kabeli I. razine: Rijeka – Umag – (Italija), Rijeka – Labin
 2. Vodne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama
 - a) Građevine sustava vodoopskrbe
 - regionalni vodoopskrbni sustav
 - b) Građevine sustava odvodnje
 - Sustav Opatija (Ika / Ičići)
 3. Energetske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama
 - a) Elektroenergetske građevine
 - Dalekovod, transformatorsko i rasklopno postrojenje - postojeće

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- 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-usmjeravajući 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 Ičići

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
 - Orehovica – 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, 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.)

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- zahtjevima zaštite izgrađenih struktura naselja i infrastrukturnih sustava.

2.1.3. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA GRAD OPATIJU**Članak 15.**

(1) Osobito važnim za uređenje svog prostora Grad Opatija utvrđuje sljedeće građevine unutar građevinskih područja naselja te u zonama izdvojenim građevinskim područjima 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”, 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 Dobroč: golf igralište i dr.),
 - 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 i Volosko u građevinskom području naselja te u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja Poljane i Veprinac, s proširenjima),
 - policija i vatrogasci,
- c) Građevine urbane infrastrukture
 - prometne građevine: gradske ulice, autobusni kolodvor, javna parkirališta i javne garaže,
 - 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 Banina 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 s trafostanicama 10 /(20)/0,4 kV,
 - lokalni distributivni plinovodi od redukcijских 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 se sastoji od izgrađenog i neizgrađenog dijela te neuređenog, dijela. Predviđeno je za uređenje zemljišta i/ili izgradnju.

(2) Izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskog područja naselja uređuju se i koriste na način propisan ovim *Planom*, a prikazani su na kartografskom prikazu br. 1A »Korištenje i namjene površina« u mj. 1:25.000. - i kartografskom prikazu 4A »Građevinska područja« u mj. 1:5.000.

(3) Ove odredbe za provođenje primjenjuju se:

- a) neposrednom primjenom *Plana* – na izgrađenim i neizgrađenim dijelovima građevinskog područja odnosno za zahvate u prostoru za koje nije obvezna prethodna izrada provedbenog dokumenta,
- b) posrednom primjenom *Plana* - na neuređenim dijelovima građevinskog područja odnosno za zahvate u prostoru za koje je *Planom* propisana obvezna prethodna izrada urbanističkog plana uređenja, kao smjernice za izradu provedbenih dokumenata prostornog uređenja kojima se smiju odrediti i stroži prostorni pokazatelji i viši standardi od navedenih u ovim odredbama za provođenje te u obuhvatu važećih urbanističkih planova uređenja.

Članak 17.

(1) *Prostorni Plan* određuje minimalno uređeno građevinsko zemljište u skladu sa ZPU-om.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- (2) Uređeno građevinsko zemljište u građevinskim područjima naselja izvan prostora ograničenja mora imati najmanje I. kategoriju uređenosti koja obuhvaća pripremu zemljišta, pristupni put do građevne čestice, i priključak na mrežu javne vodoopskrbe, sustav odvodnje i mogućnost smještaja potrebnog broja PGM.
- (3) Građevinsko zemljište u građevinskim područjima naselja unutar prostora ograničenja, imati II. kategoriju uređenosti koja obuhvaća osim I. kategorije i osnovnu infrastrukturu –električnu energiju.
- (4) Unutar građevinskih područja naselja izvan prostora ograničenja, 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 pročišćavanje otpadnih voda, a sve prema posebnim uvjetima nadležnih službi.
- (5) Urbanističkim planom uređenja mogu se propisati stroži kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi od onih propisanih *Prostornim Planom* te se njime ne moraju planirati sve namjene prostora predviđene *Prostornim Planom* kao mogućnost.

Članak 18.

- (1) Obvezatna viša razina uređenosti građevinskog područja određuje se planiranim UPU-ovima
- (2) Prilikom izgradnje, koja se proteže uz državnu ili županijsku cestu treba planirati i izvesti osnova sa zajednička sabirna cesta za neposredan pristup na javnu prometnu površinu višeg ranga, a u skladu s posebnim uvjetima javno pravnog tijela 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 nužno 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 širine 3,00 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 3,00 m, pri čemu predmetno zemljište mora imati osiguran pristup (kolni ili pješački) na javnu prometnu površinu.
- (4) Građevna čestica mora imati, ili joj se prethodno mora osigurati, prometna površina za pristup na osnovnu prometnu mrežu prometa u naravi. Prometnom površinom osnovne mreže smatra se postojeća javna ili nerazvrstana cesta (određena Odlukom Grada Opatija) koja služi za promet vozila. Za nove prometnice minimalne je širine kolnika 5,50 m (iznimno 3,00 m za jednosmjerni promet) te najmanje jednostranog pješačkog pločnika širine 1,50 m u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja (iznimno 1,00 m). U izgrađenim dijelovima građevinskog područja navedene dimenzije prilagođavaju se lokalnim uvjetima zadržavanjem postojećih prometno - tehničkih elementa ili se oni određuju te utvrđuju kroz izradu UPU-a. Prometna površina za pristup novim višestambenim građevinama mora imati širinu kolnika najmanje 5,50 m iznimno 4,50 m u izgrađenom dijelu naselja.
- (5) Prometnom površinom za pristup građevnoj čestici smatra se i kolni, kolno-pješački pristup odnosno pristupni put minimalne širine 4,50 m (iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće građevine 3,00 m) i dužine do 100 m, u težim terenskim uvjetima nagiba do 17% i s okretištem za komunalna i interventna vozila. U područjima prostornih ograničenja postojećom izgradnjom i/ili nagiba većeg od 17% neposrednim pristupom za individualne stambene građevine smatra se i kolno-pješačka površine najmanje širine 3,00 m i dužine do 50,00 m. Predmetna prometna površina može biti javna prometnica.
- (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 ugrađenih) i višestambenih građevina u izgrađenim i neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja. Pri tome:
- izgradnja novih dvojnih građevina dozvoljena je samo posrednom primjenom *Plana*, a njihova rekonstrukcija i zamjenska gradnja posrednom i neposrednom primjenom.
 - ugrađene građevine smiju se samo rekonstruirati ili graditi kao zamjenske građevine neposrednom i posrednom primjenom *Plana*.
 - višestambene građevine grade se samo posrednom primjenom *Plana* u obuhvatu UPU-a Opatije, UPU-a Ičića i UPU-a Ika-Oprić.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

(2) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna građevina stambene namjene, a uz nju i ostale građevine - pomoćne građevine u funkciji građevine osnovne namjene, manje poslovne građevine ili poljoprivredne gospodarske građevine. Uz višestambene građevine moguća je izgradnja samo pomoćne građevine - garaže za potrebe vozila stanara i kada je takav zahvat u prostoru predviđen UPU-om.

(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. Podrumska etaža dijelom obuhvaća i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište.

(2) Kod dvojnih i ugrađenih građevina te drugih građevina koje se prislanjaju uz među i susjedne građevine treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobрани 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 građevnoj 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 ugrađene građevine stambene namjene koje nemaju više od tri nadzemne etaže te više razina podruma.

(2) Individualne stambene građevine mogu se graditi unutar građevinskih područja naselja Grada Opatije sukladno odredbama članka 20., st. (1).

(3) Projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj.

Članak 24.

(1) Za neposrednu primjenu *Plana* utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za individualne stambene građevine u građevinskom području naselja smještenih izvan Parka prirode Učka:

- a) najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:
 - za individualnu stambenu građevinu – 600 m²;
 - za individualnu stambeno-poslovnu građevinu - 800 m²;
 - za individualnu poslovno-stambenu građevinu - 1000 m²,
 - za naselja iz članka 125, stavak (6) kao najmanja površina utvrđuje se površina čestice na kojoj je izgrađena građevina),
 - u slučajevima gdje se od građevnih čestica oduzima dio površine zbog izgradnje javnih i nerazvrstanih cesta dopušta se odstupanje od 10% od propisane najmanje površine građevne čestice,
 - b) najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju individualne stambene građevine nije ograničena.
 - c) najmanja tlocrtna površina nove, rekonstruirane ili zamjenske građevine – individualne stambene građevine iznosi:
 - za samostojeće građevine 80 m² izvan prostora ograničenja, a 100 m² u prostoru ograničenja.
 - za dvojne i ugrađene građevine 60 m²
 - d) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) određuje se:
 - za samostojeće građevine 0,30
-

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- za dvojne i ugrađene građevine 0,40
 - e) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi:
 - za samostojeće građevine 0,90
 - za dvojne i ugrađene građevine 1,20.
 - f) udaljenost individualne stambene građevine:
 - do regulacijskog pravca za novu gradnju iznosi najmanje 6,00 m; osim do pješačkih staza kada je najmanje 4,00 m,
 - do međa građevne čestice, za novu gradnju iznosi najmanje 4,00 m.
 - g) za rekonstrukciju i zamjensku gradnju udaljenosti građevine određuju se na način:
 - do regulacijskog pravca prema spojnoj liniji dviju susjednih građevina ili na produžetku građevinskog pravca jedne susjedne građevine ili postojeća,
 - do ostalih granica građevne čestice, iznosi najmanje 1,00 m ako je postojeća i uz uvjet minimalne udaljenosti do građevine na susjednoj čestici od 4,00 m. Gradnja na bočnim međama moguća je samo kod rekonstrukcije postojeće ili izgradnje zamjenske dvojne ili ugrađene građevine.
 - h) najveća dopuštena etažnost individualne stambene građevine ograničava se na tri nadzemne etaže te jedna ili više podrumskih etaža, a visina iznosi $v=9,00$ m ili ukupna visina $V=11,00$ m.
 - i) 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.
 - j) najveća dozvoljena dužina građevine ograničava se s 20,00 m.
 - k) dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
- (2) Za posrednu primjenu *Plana* unutar dijelova građevinskog područja naselja s obavezom izrade UPU-a izvan Parka prirode Učka, za građenje individualnih stambenih građevina utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti:
- veličina građevne čestice treba imati najmanje 50% površine utvrđene u stavku (1) točka a) ovog članka,
 - najveći dopušteni koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti 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;
 - do regulacijskog pravca 6,00 m odnosno prema lokalnim uvjetima manje: prema spojnoj liniji dviju susjednih građevina ili na produžetku građevinskog pravca jedne susjedne građevine,
 - do ostalih granica građevne čestice 4,00 m odnosno prema lokalnim uvjetima iznosi najmanje 1,00 m, uz uvjet minimalne udaljenosti do građevine na susjednoj čestici od 4,00 m. Dozvoljava se izgradnja na bočnoj međi samo u slučaju gradnje dvojne građevine,
 - visina i etažnost građevine određena je uvjetima utvrđenim u stavku (1), točka h) 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.

- (1) Na području Parka prirode Učka za građenje individualnih stambenih građevina, primjenjuju se posebni uvjeti iz članka 32-34 *Odluke o donošenju PPPP Učka*.

Članak 26.

- (1) Uvjeti građenja individualnih stambenih građevina u naselju Mala i Vela Učka te dijela izgrađenog i neizgrađenog građevinskog područja naselja Špadići utvrđuju se neposredno temeljem odredbi Prostornog plana Parka prirode Učka te članka 25., članka 32. i članka 33 ovih Odredbi, uključivo posebne uvjete zaštite nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

Članak 27.*Pomoćne i manje poslovne građevine uz individualne stambene građevine*

- (1) Pomoćne i manje poslovne građevine, etažnosti podrum i najviše 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 (v) ne prelazi 4,00 m (3,00 m na području Parka prirode Učka) a ukupna visina $V=5,00$ m.
- (4) Uvjetuje se sljedeća najmanja udaljenost građevina iz stavka (1) ovog članka:

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- najmanja dopuštena udaljenost pomoćne i manje poslovne građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,00 m, a iznimno se mogu locirati i na manjoj udaljenosti sukladno postojećoj izgradnji na susjednim građevnim česticama.
 - ako se grade kao samostojeće, ili dvojne građevine trebaju biti udaljene najmanje 3,00 m od drugih granica-građevne čestice na koje nisu prislonjene,
 - 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,
- (5) Uvjeti gradnje vezano uz izgrađenost i iskorištenost građevne čestice te oblikovanje građevine utvrđuju se sukladno uvjetima gradnje individualnih stambenih građevina. Propisana izgrađenost i iskorištenosti građevne čestice uključuje sve građevine na građevnoj čestici
- (6) Način utvrđivanja uvjeta građenja (posredno ili neposredno) za građevine iz stavka (1) i (2) ovog članka određen je člankom 24. stavak (1) i (2) kao i za individualne stambene građevine.

2.2.2.2. Višestambene građevine**Članak 28.**

- (1) Tekst članka 28 brisan je.

Članak 29.

- (1) Izgradnja višestambenih građevina dozvoljena je isključivo unutar UPU-ova naselja Opatija, Ičići i Ika-Oprić. Posrednom provedbom u neizgrađenim i u neuređenim dijelovima građevinskog područja naselja uvjeti građenja za višestambene građevine utvrdit će se odredbama za provođenje navedenih UPU-ova, a ne smiju biti blaži od:

- površina građevne čestice je najmanje 1200 m²,
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,30,
 - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi 1,20
 - najveća dopuštena etažnost iznosi: četiri nadzemne etaže, visine građevine (v) do 13,00 m i ukupne visine (V) do 15,00 m.
- najmanja udaljenost od svih međa je 8,00 m
- javno-prometna površina za pristup višestambenim građevinama mora imati širinu najmanje 5,50 m,
- (2) Posrednom provedbom unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja za građenje, odnosno rekonstrukciju višestambenih građevina utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti:
- minimalna površina građevne čestice iznosi 1200 m²,
 - maksimalna izgrađenost građevne čestice (K_{ig}) iznosi 0,30,
 - maksimalna iskorištenost građevne čestice nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi 1,50,
 - maksimalna etažnost građevine određuje se prema višoj susjednoj građevini, ali ne više od postojeće ili ne više od četiri nadzemne etaže, a visina (v) iznosi 13,00 m ili ukupna visina (V) 15,00 m,
 - najmanja udaljenost nadzemnih i podzemnih etaža građevine od međa i regulacijskog pravca je 4,00 m. Navedene udaljenosti mogu u pojedinim dijelovima izgrađenog područja biti manje, a što se utvrđuje UPU-om;
 - javno-prometna površina za pristup višestambenim građevinama iznimno u izgrađenom dijelu građevinskog područja može imati širinu manju od 5,50 m, ali ne manju od 4,50 m;
 - najveća dozvoljena dužina građevine ograničava se s 30,00 m.
 - projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati i prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj.

Članak 30.

- (1) Tekst članka 30 brisan je.

Članak 31.

- (1) Tekst članka 31 brisan je.

Članak 32.

- (1) 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 – arhitektonsko oblikovanje građevine prema lokalnim uvjetima,

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojanih materijala, a obloga pročelja ne smije odbijati/odražavati sunčanu svjetlost na način da dovode do svjetlosnog onečišćenja ili na neki drugi način smanjivati vrsnoću okolnog prostora. Najviše 25% površine pročelja može biti ostakljeno, a ostatak površine ožbukana ili pokriven oblogama koje ne reflektiraju svjetlost.
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili kombinirana.
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori, i postaviti, fotonaponski sustavi, kolektori sunčeve energije ili istu izvesti dijelom kao ravnu terasu,
- u slučaju da se uređaji za klimatizaciju, grijanje (dizalica topline) postavljaju u etažu nadgrađa, ili na stropnu konstrukciju iznad zadnjeg kata visina ovog dijela građevine uračunava se u najveću dozvoljenu ukupnu visinu zgrade (V);
- 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.

(1) Uređenje građevnih čestica individualnih i višestambenih građevina provodi se primjenom sljedećih smjernica:

- Najmanje 60% površine građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, pretežito cjelovita parkovna i zelena površina. Iznimno se, UPU-om za višestambenu gradnju u izgrađenom dijelu naselja Opatija smije odrediti manje, ali ne manje od 40% površine građevne čestice. Za gradnju dvojnih građevina temeljem odredbi članka 24., stavka (2) zelenilo mora zauzimati najmanje 50% površine građevne čestice.
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m,
- Pri rekonstrukciji i zamjenskoj gradnji može se zadržati postotak postojećeg zelenila i kada je manji od prethodno navedenih odredbi, ali nikako smanjivati.
- Kao obvezan prilog glavnom projektu za građenje treba priložiti projekt krajobraznog uređenja za tu česticu, uz bar jedan uzdužni i poprečni presjek kroz promatranu česticu i prikazom nivelete prirodnog zemljišta na svim presjecima. Projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati i prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj.
- Izvan Parka prirode Učka 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). U Parku prirode Učka ograde i podzidi smiju imati visinu do 1,50 m, izvode se suhozidom, a ograde mogu biti i drvene ili od živice, bez podnožja.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
- Ograde i potporne zidove 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 s 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.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- (1) *Plan* određuje građevine koje služe društvenim djelatnostima i ostalim sadržajima javnog značaja (obrazovne i zdravstvene ustanove, muzeji, galerije, vjerske građevine, sportske dvorane, kina, kongresne dvorane i sl.), a grade se unutar građevinskog područja naselja.
- (2) Uvjeti građenja za izgradnju građevina društvene (javne) namjene utvrđuju se posredno UPU-om, ako je njegova izrada određena ovim *Planom*. U drugom slučaju neposrednom primjenom ovog *Plana*.
- (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.
- (5) Kao obvezan prilog glavnom projektu za građenje treba priložiti projekt krajobraznog uređenja za tu česticu, uz bar jedan uzdužni i poprečni presjek kroz promatranu česticu i prikazom nivelete prirodnog zemljišta na svim presjecima. Projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati i prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj.

Članak 35.

- (1) Za neposrednu primjenu *Plana* određuju se sljedeće granične vrijednosti za **građevine društvene (javne) namjene**:
- 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 iznosi 1500 m²;
 - udaljenost građevine društvene (javne) namjene od regulacijskog pravca je najmanje 6,00 m,
 - udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje pola visine ($v/2$) građevine, ali ne manje od 6,00 m,
 - udaljenost podzemne etaže (garaže) od susjednih međa smije biti 4,00 m;
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (K_{ig}) iznosi 0,30,
 - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi 0,90,
 - može se graditi najviše tri nadzemne etaže, dok broj podrumskih etaža nije ograničen;
 - najveća dopuštena visina građevine je $v=11,00$ m, odnosno najveća ukupna visina $V=13,00$ m (navedene visine ne odnose se na crkve i sl. građevine)
 - Dužina pročelja zgrade ne smije biti veća od 30,00 m.
 - dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
- (2) Za posrednu primjenu *Plana*, prilikom izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina društvene i javne namjene, uvjeti građenja mogu biti:
- maksimalni $K_{ig} = 0,80$, a prema postojećem stanju iznimno K_{ig} do 1,00;
 - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi = 4,00;
 - maksimalna ukupna visina $v=20,00$ m, a $V = 24,00$ m,
 - udaljenost od međa i regulacijskog pravca određuje se prema lokalnim uvjetima i može iznositi 0,00 m.
- (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.
- (4) UPU-om moguće je odrediti i strože prostorne pokazatelje i viši prostorni standard od navedenog u ovim Odredbama.

Članak 36.

- (1) Uređenje građevnih čestica društvene (javne) namjene mora biti u skladu s njihovom funkcijom i položajem unutar urbanog područja, primjenom sljedećih smjernica:
- najmanje 60% površine građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno 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 UPU-om,
 - potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m,
- 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 3,00 m,
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
- 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 s 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.

(1) 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 građenja primjenom kvalitetnih i postojećih materijala, a obloga pročelja ne smije odbijati/odražavati sunčanu svjetlost na način da dovode do svjetlosnog onečišćenja ili na neki drugi način smanjivati vrsnoću okolnog prostora.
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili kombinirana.
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i postaviti sunčani kolektori,
- u slučaju da se uređaji za klimatizaciju, grijanje (dizalica topline) postavljaju u etažu nadgrađa, ili na stropnu konstrukciju iznad zadnjeg kata visina ovog dijela građevine uračunava se u najveću dozvoljenu ukupnu visinu zgrade (V);
- na području ili u kontaktu s 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, a unutar Parka prirode Učka i prema odredbama PPPP Učka.

2.2.4. GRAĐEVINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE**Članak 38.**

(1) *Plan* utvrđuje mogućnost gradnje **građevina ugostiteljsko-turističke namjene** u građevinskim područjima naselja.

Članak 39.

(1) *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. autokamp.
- b) Građevine bez smještajnih kapaciteta:
 4. restorani, kavane,
 5. zabavni centri, klubovi, barovi, kockarnice i slični sadržaji.

(2) Uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene utvrđuju se UPU-om, ako je njegova izrada određena ovim *Planom*. U drugom slučaju neposrednom primjenom ovog *Plana*.

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

- građevine se smještavaju izvan javnih površina koje su uz obalu
- na udaljenosti od najmanje 400 m između građevinskih čestica uz obalu mora osigurava se javna površina za pristup morskoj obalnoj šetnici,

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- rekonstrukcijom postojećih hotela omogućiti podizanje kategorizacije na razinu 4 i 5 zvjezdica i L kategorije,
 - nove smještajne građevine planiraju se na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti, u skladu s krajobraznom studijom za Grad Opatiju,
 - smještajne građevine s pratećim sadržajima potrebno je uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,
 - nove smještajne građevine planiraju se na načelu uklapanja u neposredno okolno okruženje s primjenom elemenata 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 stanja infrastrukture,
 - ukupna površina ugostiteljsko – turističke namjene unutar građevinskog područja naselja smije zauzimati do 20% njegove površine,
 - 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. Iznimno se UPU-om za zahvate u prostoru izgrađenog dijela naselja ili u zaštićenim povijesnim cjelinama može odrediti zadovoljenja PGM u krugu do 500 m.
- (4) Uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene bez smještajnih kapaciteta (restoran, cafe i dr.) utvrđuju se temeljem kriterija za građevine gospodarske (poslovne) namjene određenih u članku 46. ovih Odredbi.
- (5) Kao obvezan prilog glavnom projektu za građenje treba priložiti projekt krajobraznog uređenja za tu česticu, uz bar jedan uzdužni i poprečni presjek kroz promatranu česticu i prikazom nivelete prirodnog zemljišta na svim presjecima. Projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati i prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj.

Članak 40.

- (1) *Plan* se primjenjuje neposredno i posredno:
- a) Za neposrednu primjenu *Plana* utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju **građevina ugostiteljsko - turističke namjene sa smještajnim kapacitetima** - vrsta hotel, izvan Parka prirode Učka:
- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 3000 m²,
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,30,
 - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) = 0,90,
 - najveća dopuštena visina (v) iznosi 11,50 m, ukupna visina (V) 13,50 m,
 - najveći broj nadzemnih etaža je 3,
 - najmanja udaljenost svih građevina od granice građevne čestice iznosi najmanje $v/2$, ali ne manje od 5,00 m,
 - udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,00 m.
 - dužina pročelja zgrade ne smije biti veća od 30,00 m
 - dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
 - u građevini ugostiteljsko-turističke namjene sa smještajnim kapacitetima odnos između soba i apartmana ne smije biti manji od 70:30, u korist soba,
 - radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
 - 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.
- b1) Za posrednu primjenu *Plana* izvan Parka prirode Učka utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene, sa smještajnim kapacitetima, (T1 i T2):
- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 500 m²,

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznos 0,60,
 - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi 4,00,
 - najveća dopuštena visina iznosi $v=25,00$ m, nadzemna etažnost $E=8$,
 - unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, prilikom zamjenske ili nove gradnje na postojećoj građevnoj čestici, rekonstrukcije postojećih građevina, odnosno prenamjene stambenih građevina, mogu se zadržati postojeći prostorni odnosi i pokazatelji i postojeća građevna čestica.
- b2)** Za posrednu primjenu *Plana* izvan Parka prirode Učka utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za uređenje prostora i izgradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene autokamp i kamp (T3):
- najmanja dopuštena veličina kamp mjesta/ kamp parcele iznosi 40 m^2 , ovisno o rješenju parkiranja i kategoriji kampa koja je najmanje 3*
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti pratećim sadržajima - recepcija, sanitarije, opskrba, restoran i sl., iznosi $K_{ig} = 0,15$, raščlanjena u više manjih tlocrta,
 - najveća nadzemna etažnost: dvije nadzemne etaže,
 - najveća visina (v) $7,00$ m, ukupna visina (V) do $9,00$ m,
 - najmanje 60% hortikulturno uređenih površina u zoni, s pretežito visokim zelenilom.
- (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 može koristiti kao sklonište.
- (3) Za područje unutar Parka prirode Učka primjenjuju se posebni uvjeti iz članaka 32-34 *Odluke o donošenju PPPP Učka*.
- (4) Građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se prenamijeniti samo u građevine javne i društvene te poslovne namjene.

Članak 41.

- (1) Uvjeti za izgradnju ugostiteljsko-turističkih građevina na području naselja Vela Učka - Špadići utvrđuju se posredno provođenjem PPPPO Parka prirode Učka, a za neuređeni dio građevinskog područja i izradom urbanističkog plana uređenja te primjenom posebnih uvjeta utvrđenih od nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

Članak 42.

- (1) Uređenje građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene provodi se temeljem sljedećih smjernica:
- najmanje 50% površine građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno kao parkovna i zelena površina, opremljena odgovarajućom urbanom opremom (klupe i dr.), a u izgrađenom dijelu građevinskog područja iznimno i manje kod rekonstrukcije i zamjenske gradnje, ali bez smanjivanja kada je zatečeno zelenilo na manje od 40% površine.
 - 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,
 - potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
 - prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše $6,00$ m
 - radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše $1,50$ m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od $1,50$ m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od $1,50$ m, s među-razmakom od najmanje $2,00$ m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od $2,00$ m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
 - 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 za zaštitu prirode.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

U Parku prirode Učka ograde i podzidi smiju imati visinu do 1,50 m, izvode se suhozidom, a ograde mogu biti i drvene ili od živice, bez podnožja. Zelenilo zauzima najmanje 50% površine građevne čestice.

(2) **Arhitektonsko oblikovanje građevina ugostiteljsko-turističke namjene** treba pratiti lokalne uvjete i 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, a obloga pročelja ne smije odbijati/odražavati sunčanu svjetlost na način da dovode do svjetlosnog onečišćenja ili na neki drugi način smanjivati vrsnoću okolnog prostora.
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili kombinirana.
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i postaviti, fotonaponski sustavi, kolektori sunčeve energije,
- u slučaju da se uređaji za klimatizaciju, grijanje (dizalica topline) postavljaju u etažu nadgrađa, ili na stropnu konstrukciju iznad zadnjeg kata visina ovog dijela građevine uračunava se u najveću dozvoljenu ukupnu visinu (V);
- na području ili u kontaktu s 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, a unutar Parka prirode Učka i prema odredbama PP PP Učka.

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 UPU-om, ako je njegova izrada određena ovim *Planom*. U drugom slučaju neposrednom primjenom ovog *Plana*.

(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) građevinske bruto površine do 100,00 m².

(5) Kao obvezan prilog glavnom projektu za građenje treba priložiti projekt krajobraznog uređenja za tu česticu, uz bar jedan uzdužni i poprečni presjek kroz promatranu česticu i prikazom nivelete prirodnog zemljišta na svim presjecima. Projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati i prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj.

2.2.5.1. Građevine proizvodne namjene**Članak 44.**

(1) Građevine proizvodne namjene obuhvaćaju građevine pretežito zanatske djelatnosti

(2) Za neposrednu primjenu *Plana* utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina proizvodne namjene – pretežito zanatske smještenih izvan Parka prirode Učka:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 800 m²,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (K_{ig}) iznosi 0,25,
- najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (K_{is}) iznosi 0,50,
- građevina obuhvaća podrum, te najviše dvije nadzemne etaže,
- 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, dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
- ukupna visina građevine proizlazi iz tehnoloških potreba i iznosi najviše 9,00 m,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,00 m, a do ostalih granica građevne čestice najmanje $v/2$, ali ne manje od 5,00 m.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

(3) Iznimno, posrednom primjenom *Plana* - prilikom izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina proizvodne namjene unutar naselja, uvjeti građenja mogu biti:

- maksimalni $K_{ig} = 0,40$,
- maksimalni $K_{is} = 0,80$,
- maksimalna visina $v = 8,00$ m, i ukupne visine $V = 10,00$ m, a usklađuju se s lokalnim uvjetima.

(4) 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 30% površine građevne čestice uređuje se krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno kao sa visokom vegetacijom kao zaštitna zelena (vodo-propusna) površina,
 - potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
 - prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m
 - 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 najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
 - na području ili u kontaktu s 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** pretežito zanatske 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,
 - kod obrade i oblikovanje pročelja mogu se koristiti i suvremeni materijali, ali ne oni koji bi mogli dovesti do svjetlosnog onečišćenja neposrednog okoliša (svjetlucavi - reflektirajući materijali i obloge),
 - krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna,
 - na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori, i postaviti fotonaponski sustavi i kolektori sunčeve energije,
 - u slučaju da se uređaji za klimatizaciju, grijanje (dizalica topline) postavljaju u etažu nadgrađa, ili na stropnu konstrukciju iznad zadnjeg kata visina ovog dijela građevine uračunava se u najveću dozvoljenu ukupnu visinu (V);
 - 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:

- a) pri neposrednoj primjeni *Plana*
- minimalna površina građevne čestice iznosi 400 m²
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (K_{ig}) iznosi 0,30,

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (K_{is}) iznosi 0,60,
 - građevina obuhvaća podrum te do dvije nadzemne etaže,
 - 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. Dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
 - ukupna visina građevine proizlazi iz tehnoloških potreba i iznosi najviše $V=9,00$ m,
 - udaljenost građevine do regulacijskog pravca iznosi 6,00 m, a do ostalih granica građevne čestice najmanje $v/2$, ali ne manje od 4,00 m,
- b) posrednom primjenom *Plana* prilikom izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina poslovne namjene, pojedini prostorni pokazatelji su:
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (K_{ig}) iznosi 0,60;
 - najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (K_{isn}) iznosi 1,80,
 - građevina može imati do najviše tri nadzemne etaže, ili zadržati prijašnji broj etaža prilikom rekonstrukcije, a može imati i podrum,
 - 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 je najviše $v = 13,00$ m, a ukupna visina najviše $V=15,00$ m
 - udaljenost građevine od međa i regulacijskog pravca odredit će se sukladno lokalnim uvjetima i može biti manja od onih navedenih za neposrednu primjenu *Plana* u točki **a**) ovog stavka.
- (3) Uređenje građevne čestice poslovnih građevina izvodi se u skladu sa sljedećim uvjetima:
- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno vodopropusno,
 - potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
 - prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m
 - ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,20 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen), može izvesti do visine od 0,50 m, a preostali dio kao „prozračna“ ograda od metala ili drugog sličnog trajnog materijala. 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 s visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
- (4) Arhitektonsko oblikovanje poslovnih građevina izvodi se u skladu sa člankom 45. stavak (2) ovih Odredbi.

Članak 47.

- (1) *Plan* određuje građevine gospodarske (proizvodne, poslovne i poljoprivredne) namjene koje se mogu graditi u građevinskim područjima naselja **unutar Parka prirode Učka** u skladu s odredbama za provođenje PPPP Učka.

2.2.5.3. Poljoprivredne gospodarske građevine**Članak 48.**

- (1) *Plan* određuje mogućnost izgradnje poljoprivrednih gospodarskih građevina na građevnoj čestici uz stambene građevine ili kao samostalnu građevinu i to samo na dijelu izvan prostora ograničenja.
- (2) Uvjeti građenja za poljoprivredne gospodarske građevine utvrđuju se:
- za područje Parka prirode Učka posredno primjenom Prostornog plana Parka prirode Učka i Odredbi ovog *Plana*, iznimno i UPU-a Špadići,
 - za naselja smještena između prostora ograničenja i Parka prirode Učka posredno primjenom Odredbi UPU-a, ako je propisana njegova izrada, inače neposredno primjenom Odredbi ovog *Plana*.
- (3) Razlikuju se sljedeće vrste poljoprivrednih gospodarskih građevina:

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- A) Građevine s izvorima zagađenja (staje, kokošinjci, kuničnjaci, 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 10,00 m od regulacijskog pravca, a od granica građevne čestice najmanje 6,00 m,
 - građevine moraju biti udaljene najmanje 5,00 metara od građevine osnovne namjene na istoj građevnoj čestici, odnosno 10,00 metara od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici,
 - minimalna udaljenost jame za osoku i gnojišta iznosi 10,00 m za stambene građevine-na predmetnoj čestici i 15,00 m za stambene građevine na susjednoj građevnoj čestici,
 - udaljenost građevina s izvorom zagađenja od građevina za opskrbu vodom (cisterne i sl.) iznosi minimalno 20,00 m.
- (5) Za građevine iz stavka (3) točka B. određuju se sljedeći uvjeti:
- Udaljenost ne može biti manja od 3,00 m od građevine osnovne namjene na istoj građevnoj čestici i najmanje 6,00 m od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici,
 - Udaljenost od građevina za opskrbu vodom (cisterne i sl.) iznosi minimalno 10,00 m,
 - građevni pravac je iza građevnog pravca građevine osnovne namjene, ali najmanje 15,00 m od regulacijskog pravca,
 - Najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 10,00 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 m²,
 - najveća površina pod građevinama ne smije biti veća od 400 m², odnosno K_g ne veći od 0,30 (odabire se ona manja vrijednost).
 - najveća dopuštena etažnost i visina građevine iznosi jednu nadzemnu etažu odnosno $v = 4,00$ m ili ukupna visina V do 6,00 m. Dozvoljava se izgradnja podruma.

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 širine najmanje 4 6,00 m prema susjednim građevnim česticama 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) *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 15,00 m² tlocrtnne površine i visine najviše 3,00 m.
- (3) Nadstrešnice te informativni i promidžbene panoe na javnim površinama poželjno je unificirati kao prepoznatljiv oblik urbane opreme.
- (4) Smještaj i postava predmetnih građevina i umjetničkih 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.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

(6) Smještaj i izbor tipa jednostavne građevine te vremenski rok korištenja pojedine građevine na području Grada Opatije utvrđuje se temeljem odgovarajuće *Odluke*

2.2.7. Rekonstrukcije u građevinskim područjima naselja**Članak 51.**

(1) Članak 51 brisan je.

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 prostora ograničenja ili područja za koja je propisana izrada UPU-a 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*, a čiji su prostorni pokazatelji ispod propisanih graničnih vrijednosti, pri njihovoj promjeni 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 ruba građevne čestice od one koja je propisana za novu izgradnju, dogradnja i nadogradnja iste moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice samo prema javnim površinama (prometne i zelene površine i sl.).

(3) Dozvoljena je rekonstrukcija sanitarno-građevinski i konstruktivno neadekvatnih i ugroženih postojećih građevina na način da se iste uklone u cijelosti te izgrade nove (zamjenske) 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, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice i s 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 159. 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 javnih garaža i luka, mogu se do donošenja UPU-a određenog ovim *Prostornim 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: pješački tuneli i liftovi.

(3) Građevine komunalne namjene su i groblja. Organizacija i uređenje novih groblja kao i proširenje postojećih u površini većoj od 20% utvrđuje se posredno izradom UPU-a. Građevinsko područje utvrđeno je za:

- groblje Veprinac površine 0,48 ha (od čega je 0,13 ha proširenje)
- groblje Poljane površine 0,31 ha (od čega je 0,22 ha proširenje).

(4) Prostor građevina komunalne namjene – tržnica uređuje se posredno UPU-om ako je propisana njegova izrada, inače neposrednom primjenom *Plana* prema uvjetima kao za poslovne građevine.

2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA**Članak 56.**

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- (1) U smislu ovoga *Plana*, izgrađene strukture izvan građevinskih područja naselja su:
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja,
 - površine i građevine izvan građevinskog područja.

2.3.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja**Članak 57.**

- (1) Površine izdvojenog građevinskog područja izvan naselja 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 – sportsko-rekreacijska namjena - kupališta
 - R7 – sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijske zone,
- (2) Ove površine prikazane su u kartografskom prikazu br. 1A „*Korištenje i namjena površina*“ u mj. 1:25.000. i 4A „*Građevinska područja*“ u mj. 1:5000.

2.3.1.1. Površine gospodarske namjene**Članak 58.**

- (1) *Prostorni Plan* određuje gospodarsku namjenu I2, proizvodna namjena – pretežito zanatska, na sljedećim površinama:
- | | | |
|-----------------|---------------------|----------|
| I2 ₁ | uz naselje Konjsko | 0,78 ha, |
| I2 ₂ | uz naselje Puhari | 1,75 ha, |
| I2 ₃ | uz naselje Zagrad | 3,77 ha, |
| I2 ₄ | uz naselje Veprinac | 2,28 ha. |
- (2) Uvjeti za izgradnju građevina proizvodne namjene utvrđuju se provedbenim dokumentom prostornog uređenja za neuređeno izdvojeno građevinsko područje - zonu I2₂, a za ostale zone neposrednom primjenom *Plana*.

Članak 59.

- (1) Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju građevina proizvodne namjene u zonama navedenim u članku 58. ovih Odredbi:
- površina građevne čestice za gradnju proizvodne građevine ne smije biti manja od 1500 m²,
 - najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,30;
 - najveći dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 1,00;
 - ukupna visina građevine (V) je u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnološkim procesom, ali najviše 10,00 m, ne računajući manje tornjeve, dimnjake i slične dijelove građevine koji nisu viši od 15,00 m,
 - najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi v/2, ali ne manje od 5,00 m;
 - najmanja udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 8,00 m;
 - najmanje 40% građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, zaštitno zelenilo, a dio kojega, u kontaktu sa zonom stanovanja, obvezno formirati kao tampon visokog i niskog zelenila širine najmanje 5,00 m;
 - prometni pristup osigurava se primjenom članka 19. ovih Odredbi;
 - potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
 - prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m
 - parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi;
 - 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 podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište, dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- 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.
- arhitektonsko oblikovanje građevina proizvodne namjene provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama uz izvedbu krovne plohe kao ravne, ili kose te moguću postavu krovnih prozora, i kolektora sunčeve energije i fotonaponskih sustava.
- Duljina pročelja zgrada ne smije biti veća od 30,00 m.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.

Članak 60.

- (1) *Plan* određuje gospodarsku namjenu K1, poslovna namjena – pretežito uslužna na površini K1 - poslovna namjena uz naselje Pobri površine 1,61 ha
- (2) Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju građevina poslovne namjene iz stavka (1) ovog članka:
- površina građevne čestice za gradnju poslovne građevine ne smije biti manja od 800 m²,
 - najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,40;
 - najveći dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 0,80;
 - ukupna visina građevine je u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali najviše $V=12,00$ m,
 - najmanja udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi $\frac{1}{2}V$, ali ne manje od 5,00 m;
 - najmanja udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 8,00 m;
 - najmanje 40% građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, kao pejzažno ili zaštitno zelenilo, a dio kojega, u kontaktu sa zonom stanovanja, obvezno formirati kao tampon visokog i niskog zelenila širine najmanje 5,00 m;
 - potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
 - prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m
 - 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,
 - 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, dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
 - 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.
 - duljina pročelja zgrada ne smije biti veća od 30,00 m.
 - arhitektonsko oblikovanje građevina poslovne namjene provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama uz izvedbu krovne plohe kao ravne, ili kose te moguću postavu krovnih prozora fotonaponskih sustava ili kolektora sunčeve energije.
 - radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.

2.3.1.2. Površine ugostiteljsko-turističke namjene**Smještajni kapaciteti - HOTELI**

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

Članak 61.

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

T1 ₁	uz naselje Veprinac (Sv. Juraj)	3,19 ha,
T1 ₂	Doli, unutar Parka prirode Učka	2,23 ha,
T1 ₃	Poklon I, unutar Parka prirode Učka	0,81 ha,
T1 ₄	Poklon II, unutar Parka prirode Učka	0,72 ha,
T1 ₅	uz naselje Vedež	1,28 ha,
T1 ₆	uz naselje Katinići	1,95 ha.

(2) Uvjeti za izgradnju novih građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipologije „hotel“ (T1₁ i T1₆) na lokaciji i površini navedenoj u stavku (1) ovog članka utvrđuju se posredno UPU-om, a rekonstrukcija i nova gradnja na postojećim lokacijama (T1₂, T1₃ i T1₄) i na neizgrađenom građevinskom području (T1₅) neposrednom primjenom *Plana*. Najveći dozvoljeni odnos broja soba i apartmana (kao smještajnih jedinica) unutar područja T1 navedenih u prethodnom stavku je 70:30 u korist soba.

(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) U zoni 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 gradnje utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

Članak 62.

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

- lokacija T1₁ (Sv. Juraj – Veprinac). T1₅ (Vedež) i T1₆ (Katinići) kao planirani klub hotel kategorije najmanje 3 zvjezdice, s pratećim sadržajima:
 - tereni za tenis i druge manje rekreativne površine (odbojka, košarka, bočalište),
 - zatvoreni – otvoreni bazen, wellness, fitness i dr.
 - prateći ugostiteljski sadržaji
 - ostali prateći sadržaji (trgovina i dr.)
- lokacija T1₂ „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, s pratećim sadržajima:
 - otvoreni bazen
 - manje rekreativne površine (košarka-odbojka, bočalište)
 - prateći sadržaji (ugostiteljstvo, trgovina i dr.)
- lokacija T1₃ „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, bočalište i dr.)
- lokacija T1₄ „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, bočalište i dr.).

Članak 63.

(1) Utvrđuju se granične vrijednosti posredne primjene *Plana* izradom UPU-ova za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipologije hotel (T1) u zonama i površinama navedenim u stavku (1) članka 61. uz primjenu uvjeta iz članka 62.:

- **Zone T1₁ i T1₆**
 - najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m²;
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi: 0,30,
 - najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K_{isr}) iznosi 0,90,

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,00 m,
 - udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi $v/2$ ali ne manje od 5,00 m,
 - najmanje 50% građevne čestice mora se urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno ozeleniti visokovrijednim zelenilom,
 - elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz, tj. oni moraju biti tipološki usklađene s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za područje u kojem se izgrađuju.
 - treba osigurati minimalno 85 m² površine građevne čestice na jedan krevet,
 - građevine nemaju više od tri 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 $v=11,00$ m, odnosno ukupna visina $V = 13,00$ m,
 - opremanje pratećim sadržajima prema članku 62,
- (2) Utvrđuju se granične vrijednosti neposredne primjene Plana za rekonstrukciju i novu gradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipologije hotel (T1) u postojećim zonama i površinama navedenim u stavku (1) članka 61. uz primjenu uvjeta iz članka 62.:
- **Zone T1₃** (Poklon I) i T1₄ (Poklon II)
 - zadržavaju se postojeće građevne čestice sa zatečenom površinom,
 - zadržavaju se zatečene visine građevina,
 - dopuštena je dogradnja postojećih građevina za 10% zatečene tlocrtno površine,
 - udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,00 m, a od granice građevne čestice 5,00 m,
 - dopuštena je rekonstrukcija i modernizacija postojećih građevina ili zamjenska gradnja uz dodatak novih ugostiteljsko-turističkih sadržaja,
 - opremanje pratećim sadržajima prema članku 62.
 - **Zona T1₂ „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, odnosno ne više od 120 kreveta/ha,
 - udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,00 m, a od granice građevne čestice 5,00 m,
 - maksimalna nadzemna etažnost građevine iznosi P+1, maksimalna visina ugostiteljsko-turističke građevine je $v=7,00$ m, odnosno ukupna visina do $V=9,00$ m,=
 - maksimalna etažnost i visina pratećih zgrada građevina iznosi jednu etažu ili „P“ odnosno $v= 4,00$ m,
 - opremanje pratećim sadržajima prema članku 62.
 - **Zona T1₅**
 - najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m²;
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi: 0,30,
 - najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K_{isn}) iznosi 0,90,
 - udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,00 m,
 - udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi $v/2$, ali ne manje od 5,00 m,
 - elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz, tj. oni moraju biti tipološki usklađene s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za područje u kojem se izgrađuju.
 - najmanje 50% građevne čestice mora se urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno ozeleniti visokovrijednim zelenilom,
 - potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
 - prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m
 - treba osigurati minimalno 85 m² površine građevne čestice na jedan krevet,

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- građevine nemaju više od tri 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. Dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
- najveća dopuštena visina građevine je $v=10,00$ m, odnosno ukupna visina $V=12,00$ m,
- opremanje pratećim sadržajima prema članku 62,
- Duljina pročelja zgrada ne smije biti veća od 30,00 m.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.

Smještajni kapaciteti – turistička naselja**Članak 64.**

(1) *Prostorni Plan* određuje ugostiteljsko-turističku namjenu T2 – turističko naselje, zone smještajnih kapaciteta i sadržaja na slijedećim lokacijama i površinama, odnos broja soba i apartmana ne smije biti manji od 60:40 u korist soba, a realiziraju se:

- posrednom primjenom *Plana* izradom UPU-ova za zone:

T ₃	uz selo Škofi (Zagrad)	1,11 ha,
T ₅	uz naselje Travičići	0,94 ha,
T ₆	uz naselje Šavroni	0,92 ha,
T ₈	uz naselje Menderi	1,59 ha,
T ₉	uz naselje Dobreć (Krasa)	0,43 ha,
- neposrednom primjenom *Plana* za zone:

T ₁	uz naselje Veprinac	1,64 ha,
T ₂	uz naselje Dobreć	1,22 ha,
T ₄	uz naselje Zagrad (na cesti za Vedež)	0,93 ha,
T ₇	uz naselje Okoli Dujmić	0,97 ha,

(2) Uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipologije „turističko naselje“ na lokaciji (T₃, T₅, T₆, T₈ i T₉) utvrđuju se posredno UPU-om.

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

- 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) Unutar zona turističkog naselja nije dozvoljena izgradnja stambenog prostora.

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

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2.000 m²;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi: 0,25,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi 0,75,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,00 m,
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi $v/2$, ali ne manje od 5,00 m,
- elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz, tj. oni moraju biti tipološki usklađene s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za područje u kojem se izgrađuju,
- građevine nemaju više od podruma i dvije nadzemne etaže, pri čemu 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. Dozvoljava se izgradnja jedne ili više

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).

- najveća dopuštena visina (v) građevine je 7,00 m, odnosno najveća ukupna visina (V) do 9,00 m,
- najmanje 50% površine građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno parkovna i zelena površina,
- najmanja kategorija građevine je tri zvjezdice,
- duljina pročelja zgrada ne smije biti veća od 30,00 m.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.

2.3.1.3. Posjetiteljsko – informacijski centri

Članak 65.

(1) *Prostorni Plan* određuje sljedeću javnu i društvenu namjenu D1, zone posjetiteljsko – informacijskih centara, koja se realiziraju primjenom PPPP Učka i ovoga Plana i obuhvaćaju područja:

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

(2) Uvjeti za izgradnju građevina za potrebe posjetiteljsko-informacijskih centara na lokacijama i površinama navedenim u stavku (1) ovog članka utvrđuju se i posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

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

(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 m²;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_g) iznosi: 0,10,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_s) iznosi 0,10
- najveća dopuštena građevinska (bruto) površina građevine iznosi 500 m²,
- najveća dopuštena visina građevine iznosi v=4,00 m,
- najveća dopuštena etažnost je P,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,00 m,
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi najmanje 6,00 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 prometnicom širine kolnika najmanje 5,50 m,
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi.

2.3.1.4. Površine sportsko-rekreacijske namjene - kupališta

Članak 66.

(1) *Prostorni Plan* određuje sportsko-rekreacijsku namjenu R6 - kupalište kao uređena kupališta R6_U i kupališta na stjenovitim obalama R6_S, koja obuhvaćaju sljedeće zone postojećeg kopnenog dijela i mogućeg proširenja do navedenih ukupnih površina:

R6 _{U1}	kupalište „Črnikovica“	0,19 ha,
R6 _{U2}	kupalište uz luku Volosko	0,10 ha,
R6 _{U3}	kupališta od luke Volosko do luke Opatija	0,56 ha,
R6 _{S3}	kupališta od luke Volosko do hotela „Ambasador“ -	0,14 ha,
R6 _{U4}	kupalište kod hotela „Royal“	0,27 ha,
R6 _{U5}	kupalište kod parka Angiolina	0,56 ha,
R6 _{U6}	kupalište „Slatina“ (sa šetnicom)	3,11 ha,
R6 _{U7}	kupalište južno od LNT-a	0,19 ha,

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

R6 _{S8}	kupalište od R6 _{U7} do lčića	0,87 ha,
R6 _{U8}	kupalište „Mali Raj“	0,56 ha,
R6 _{U9}	kupalište motel „lčići“	0,10 ha,
R6 _{U10}	kupalište „lčići“	1,75 ha,
R6 _{S11}	kupalište „Triestina“	0,93 ha,
R6 _{U12}	kupalište „Ika“	0,24 ha,
R6 _{S13}	kupalište južno od luke Ika	0,13 ha.

(2) Uređena kupališta R6_U obuhvaćaju postojeći kopneni dio (6,37 ha) i moguće proširenje zahvatom u more nasipavanjem do najviše 20% postojeće površine pojedinog kupališta. Pripada im i dio akvatorija širine cca 150 m. Namijenjena su kupanju, sportovima na vodi i u vodi i sl., a na njima je dozvoljena izgradnja ugostiteljskih građevina koje, ukupno s ostalim sadržajima, smiju zauzimati do 10% površine pojedine plaža te na plaži „Slatina“ do 20%.

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

(4) Uvjeti za proširenje uređenih kupališta s mogućnosti zahvata u moru nasipavanjem obale/mora te izgradnju pratećih građevina na površinama iz stavka (2) ovog članka utvrđuju se UPU-om i potrebnim postupkom procjene utjecaja na okoliš. U uvali Lipovica (plaža Lipovica) uređenje podrazumijeva očuvanje doprinosnog stanja održavanjem i proširenjem žala.

(5) Radi zaštite žala dozvoljavaju se okolišno prihvatljivi zahvati ograničenja djelovanja valova u zonama kupališta, a što će se odrediti provedbenim dokumentom prostornog uređenja i potrebnim postupkom procjene utjecaja na okoliš.

(6) Korištenje stjenovitih obala za kupališta R6_S ukupne površine kopna 2,07 ha, podrazumijevaju očuvanje zatečene prirodne stjenovite obale s mogućnošću instalacije tuševa uz rubni dio uz šetnicu te, za sunčališta, postavu pontona u moru.

Članak 67.

(1) *Plan* određuje sportsko-rekreacijsku namjenu R7 - sportsko-rekreacijske zone, koja obuhvaća sljedeće zone:

R7 ₂	športsko-rekreacijska zona Dobroč	1,21 ha,
R7 ₃	športsko-rekreacijska zona Dobroč	76,86 ha,
R7 ₄	športsko-rekreacijska zona Šavroni	1,47 ha,
R7 ₅	športsko-rekreacijska zona Veprinac	2,64 ha,
R7 ₆	športsko-rekreacijska zona Zagrad	1,41 ha,
R7 ₇	športsko-rekreacijska zona Pobri	1,51 ha,
R7 ₈	športsko-rekreacijska zona Poklon I	0,46 ha.

(2) Površine športsko-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), staze za rekreaciju te graditi 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 provedbenim dokumentom prostornog uređenja za lokacije R7₂ i R7₃, za R7₄-R7₇ neposrednom primjenom ovoga *Plana* te za R7₈ primjenom PP PP Učka i ovog *Prostornog Plana*.

(5) Za posrednu primjenu *Plana* izradom provedbenih dokumenata prostornog uređenja, utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju i uređenje prostora u zonama sportsko – rekreacijske namjene kao smjernice za izradu provedbenog dokumenta prostornog uređenja:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice je 5.000 m²,
- najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice (uključivo uređenje sportsko-rekreacijskih površina) $K_{ig} = 0,50$,
- najveća dopuštena nadzemna iskorištenost građevne čestice (uključivo uređenje sportsko-rekreacijskih površina) $K_{isn} = 0,50$,
- 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 m²,
- najveća visina sportsko-rekreacijskih građevina iznosi $v=20,00$ m, odnosno najveća ukupna visina $V=25,00$ m.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- 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, a njegova se površina ne računa u nadzemni $K_{isn} = 0,50$,
 - udaljenost građevine ili uređene površine za sport i rekreaciju od regulacijskog pravca i granice građevne čestice iznosi najmanje 5,00 m,
 - riješen pristup u skladu sa člancima 18. i 19. ovih Odredbi,
 - parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi.
 - najmanje 50% građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno kao zaštitno zelenilo, a dio kojega, u kontaktu sa zonom stanovanja, obvezno formirati kao tampon visokog i niskog zelenila širine najmanje 5,00 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.
- (6) Za neposrednu primjenu *Plana* u zonama R7₄ – R7₇ utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju i uređenje prostora u zoni sportsko – rekreacijske namjene:
- najmanja površina građevne čestice je 5.000 m², a iznimno za zapadni dio zone R7₇ najmanje 1.500 m²,
 - najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice (uključivo uređenje sportsko-rekreacijskih površina) $K_{ig} = 0,40$,
 - najveća dopuštena nadzemna iskorištenost građevne čestice (uključivo uređenje sportsko-rekreacijskih površina) $K_{isn} = 0,40$,
 - ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina (zgrada) može iznositi najviše 10% površine sportskih igrališta terena i sadržaja,
 - površine sporta i rekreacije moraju biti opremljene odgovarajućim sadržajima,
 - najveća dozvoljena građevinska bruto površina za prateće sadržaje iz stavka 3. ovog članka, ako se izvode kao zasebne građevine, iznosi 150 m²,
 - najveća visina sportsko-rekreacijskih građevina iznosi 12,00 m,
 - najveća ukupna visina građevine iznosi 15,00,
 - ako se izvodi gledalište njegova visina može biti najviše 7,00 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz rub gledališta,
 - udaljenost uređene površine za sport i rekreaciju od regulacijskog pravca i granice građevne čestice iznosi najmanje 6,00 m,
 - riješen pristup u skladu sa člancima 18. i 19. ovih odredbi,
 - građevna čestica sportsko-rekreacijske namjene može imati više kolnih prilaza na prometnu površinu,
 - najmanje 60% površine građevne čestice/zone uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno kao parkovna i zelena površina, a dio kojega, u kontaktu sa zonom stanovanja, obvezno formirati kao tampon visokog i niskog zelenila širine najmanje 5,00 m,
 - parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi.
 - kod parkovnog uređenja "neizgrađenih" dijelova sporta i rekreacije mogu se koristiti i potporni zidovi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom s vidljivom visinom potpornog zida do najviše 1,50 m. Ukoliko je potrebno savladati veću visinsku razliku, isti se treba izvesti stepenasto, s vodoravnim pomakom od najmanje 2,00 m, a površine terasa trebaju se ozeleniti visokim i niskim zelenilom.
- (7) Za neposrednu primjenu PPPP Učka i ovoga *Plana* utvrđuju se granične vrijednosti za uređenje površina sportsko-rekreacijske namjene R7₈ na području Parka prirode Učka (Poklon I - postojeće površine uz hotel INA) temeljem odredbi za provođenje PPPP Učka:
- (8) U zoni R7₃ (sportsko-rekreacijska zona Dobroč) moguć je smještaj golf igrališta odnosno drugih sportsko-rekreacijskih građevina i površina (igrališta, bazeni i dr.) prema uvjetima iz stavka (5) ovog članka.
- (9) Unutar zone R7₃ moguća je izgradnja ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel (T₁) i turističko naselje (T₂), 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/građevne čestice koje se nalaze izvan građevinskog područja na kojima su već izgrađene građevine temeljem građevinske dozvole, posebnog

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

rješenja ili prije 15. veljače 1968. godine, odnosno za koje je izdana pravovaljana građevna dozvola, pa se iste tretiraju kao izgrađene građevne čestice s postojećom izgradnjom izvan građevinskog područja. Na navedene građevne čestice i građevine u njihovom daljnjem korištenju primjenjuju se svi uvjeti ovog *Plana* i drugi važeći propisi. Za ruševine (izvan Parka prirode Učka) kao dijela tradicijske izgradnje, dokazom postojanja može se prihvatiti i arhivska građa, povijesni gruntovni izvadak, fotodokumentacija i sl., a obnova se provodi primjenom odredbi stavka 2. ovoga članka.

(2) Za postojeće pojedinačne građevine iz stavka (1) ovog članka te ruševine, izvan *Planom* označenih granica UPU-1, UPU-2 i UPU-3 i smještenim na lokacijama koje ovim *Planom* nisu predviđene za izgradnju građevina ili uređenje površina druge namjene, dozvoljavaju se zahvati neposrednom primjenom ovog *Plana* prema uvjetima kao za nove građevine određene člankom 125. stavkom 3.

(3) Unutar područja Parka prirode Učka postojeće građevine i ruševine (pastirski stanovi) locirane izvan građevinskog područja mogu se rekonstruirati i prenamijeniti u „agroturistička domaćinstva“ uz mogućnost povećanja tlocrtna površine za 25% i zadržavanje visine, uz uvjet da nisu smještene na trasama planirane prometne i komunalne infrastrukture, imaju osiguran kolni pristup širine najmanje 3,00 m s površinom građevne čestice od minimalno 600 m².

(4) Za građevine i ruševine iz stavka (2) ovog članka nije dopuštena prenamjena ako nemaju osiguran kolni pristup širine najmanje 3,00 m s površinom građevne čestice od minimalno 600 m², uz ostale uvjete gradnje prema članku 125. ovih Odredbi.

(5) Ukoliko se građevine i ruševine 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.

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 sve u funkciji obavljanja registrirane 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 3,00 m odnosno 3,50 m u Parku prirode, (s 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 P3 (ostala obradiva tla), Š1 (gospodarske šume), PŠ1 (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 sljedeće namjenske-zone:

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- a) Zona benzinska crpka s parkiralištem i pratećim sadržajima (trgovina, servis, ugostiteljstvo i sl.), oznake (IS-K), površine 4,75 ha,
 - b) Zona ugostiteljsko-turistička građevine (motel) s parkiralištem i vidikovcem, oznake (IS-T), površine 2,32 ha.
- (3) Namjenske Zone iz stavka (2) ovog članka s predviđenim građevinama nisu uvjetovane kao funkcionalna cjelina te se mogu realizirati pojedinačno i odvojeno. Za izgradnju neposrednom provedbom *Plana* utvrđuju se prostorni pokazatelji:
- za (IS – K): građevna čestica najviše 2 ha, najveći K_{ig} 0,20, najveći K_{is} 0,20, maksimalna etažnost $E=1$ (P) te zelenilo najmanje 30%;
 - za (IS – T): građevna čestica najviše 1 ha, najveći K_{ig} 0,30, K_{is} 0,60, maksimalna etažnost $E=2$ te zelenilom najmanje 30%;
 - parkiranje najmanje prema normativu iz članka 102. ovih odredbi.
 - u kontaktu s GP3 unutar zone IS – K i IS – T formirati pojas zaštitnog zelenila gustim sklopom stablašica i grmlja, širine najmanje 10,00 m.
- (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) s pripadajućim namjenskim zonama (IS-K, IS-T) prikazano je na kartografskom prikazu br. 1B „Promet, pošta i telekomunikacije“ u mj. 1:25.000, te na kartografskim prikazima br. 4A *Građevinska područja*, u mj. 1:5000.

2.3.2.4. Uređenje rekreacije u zelenilu i prirodnom okolišu**Članak 72.**

- (1) *Prostornim Planom* je određena sportsko-rekreacijska namjena R8 - rekreacija u zoni zelenila, smještena unutar prostora ograničenja na lokaciji Preluk, površine 18,37 ha.
- (2) Površina iz stavka (1). namijenjena rekreaciji u zoni zelenila na području Grada Opatije određena je za uređenje prostora parkovnog tipa (šetnice, trim staza i sl.) namijenjenog rekreaciji građana i turista bez izgradnje građevina i uređenja rekreacijskih površina.
- (3) U zoni iz prethodnog stavka mogu se samo urediti pješačke staze za šetnju i trim staze koje poštuju postojeću konfiguraciju terena i zatečenu vegetaciju.
- (4) Područje navedeno u stavku (1) ovog članka uređuje se posrednom primjenom *Plana* izradom provedbenog dokumenta prostornog uređenja.

Članak 73.

- (1) *Planom* je određena jedna zona oznake PPL – prirodna plaža Preluk, površine 0,23 ha.
- (2) U zoni PPL nije dozvoljen nikakav zahvat u prostoru i mora se potpuno očuvati u zatečenom stanju prirodnih obilježja.

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 sve 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.,
 - staklenike, plastenike i sl. građevine.
- (2) Unutar prostora ograničenja, 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, samo postojeće građevine mogu se prenamijeniti u «agro-turistička» domaćinstva, prema uvjetima iz članka 68. stavak (3) ovih Odredbi.
- (4) Prometni pristup osigurava se primjenom članka 70. stavak (1), alineja 4, 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 izvan prostora ograničenja iz stavka (1), alineje 1-3 ovog članka, treba imati minimalnu površinu od 1,50 ha, a predmetne

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

građevine mogu se graditi samo za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva. Za staklenike, plastenike i sl. građevine površina zemljišta iznosi najmanje 5000 m².

Članak 75.

(1) 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 m² građevinske bruto površine.
- sadržaji stanovanja i seoskog turizma mogu zauzeti najviše do 300 m² građevinske bruto površine, kapaciteta do 10 kreveta s pratećim sadržajima (ugostiteljski prostori, dnevni boravak i sl.),
- etažnost, visina stambenih građevina i građevina seoskog turizma ograničava se sa podrumom i dvije nadzemne etaže ili visine $v=7,0$ m, odnosno ukupne visine do $V=9,0$ m.
- pomoćne i gospodarske građevine grade se s najvećom dopuštenom ukupnom visinom $V=6,00$ m,
- 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.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
- 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 posjeda iznosi 1,50 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 100,00 m kod državne ceste 50,00 m kod županijske, 30,00 m kod lokalne te 10,00 m kod nerazvrstane ceste,
- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi 5,00 m,
- najveća dopuštena visina građevine $V=6,00$ m,
- najveća dopuštena tlocrtna površina svih građevina na građevnoj čestici iznosi 1500 m²,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kg) iznosi 0,10,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,10,
- 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*:

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- međusobna udaljenost do najbliže susjedne građevine iznosi 300 m,
 - najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 5000 m²,
 - najmanja dopuštena udaljenost od granica čestice iznosi 3,00 m i 5,00 m od regulacijskog pravca javne prometne površine,
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,5,
 - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,5,
 - najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi H=6,00 m,
 - najveća dopuštena tlocrtna površina svih građevina bez obzira na veličinu građevne čestice iznosi 3000 m²;
 - 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 slijedeći granične vrijednosti za građevine iz stavka (1) iz ovog članka:
- najmanja površina čestice iznosi 100 m² za građevine lova, lugarnice i slične građevine, odnosno 500 m² za planinarske domove,
 - prometni pristup osigurava se primjenom članka 70. stavak (1) ovih Odredbi,
 - najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 5,00 m,
 - najmanja udaljenost od granice čestice iznosi 4,00 m,
 - najveća dopuštena etažnost građevine iznosi 2 nadzemne etaže (V=8,00 m), a lugarnice jedna nadzemna etaža (V=4,50 m),
 - najveća dopuštena tlocrtna površina građevine iznosi 150 m²;
 - rekonstrukcija postojećih građevina provodi se bez obzira na veličinu građevne čestice unutar postojećih gabarita.
 - 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 za zaštitu prirode.
- (4) Izgradnja građevina iz stavka (1) ovog članka realizira se neposrednom provedbom PPPP UČKA i ovog Plana i posebnih uvjeta nadležne službe zaštite prirode.

2.3.2.7. Građevine za potrebe obrane**Članak 79.**

- (1) *Prostornim planom* 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 s *Pravilnikom o zaštitnim i sigurnosnim zonama vojnih objekata* (NN 175/03).
- (3) U skladu s 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 s prostorom posebnog režima - zabrane gradnje prikazano je na kartografskom prikazu br. 3B „Područja posebnih ograničenja u korištenju“ u mj. 1:25.000.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

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.

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* su osigurani 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* su osigurani 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 izdvojenih građevinskih područja 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 38–42. ovih Odredbi.
- (5) Uvjeti smještaja građevina i sadržaja ugostiteljsko turističke namjene na izdvojenih građevinskih područja izvan naselja određeni su člancima 61–64. ovih Odredbi.
- (6) Uvjeti smještaja planinarskih domova, skloništa i sl., određeni su člankom 78. 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 izdvojenih građevinskih područja izvan naselja.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- (2) Proizvodna namjena predviđena ovim *Planom* obuhvaća pretežito zanatske djelatnosti (I₂).
- (3) Poslovna namjena predviđena ovim *Planom* obuhvaća pretežito uslužne djelatnosti (K₁).
- (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 i izdvojenog građevinskog područja osiguravaju uvjeti smještaja i razvitka sustava 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	Oprčić	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									
	Policajska 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									
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									
Zdravstvo i socijalna skrb	Društveni dom	DD	DD	DD	DD	DD	DD	DD	DD	DD	
	Prim.zaštita - dom zdravlja	DZ									
	Prim.zaštita - ambulanta	3A	A			A					
	Specijalna bolnica	H									
	Hitna pomoć	PP									
Financijske i sl. institucije	Dom za starije	DS		DS							
	Banka	B					B				
	FINA ispostava	FI									
	Pošta (HP) i ispostava (IP)	HP	IP			IP	IP	IP	IP	IP	
Vjerske ustan.	OZ ispostava	OZ				OZ					
	Pastoralni centar	PC									
Šport i rekreacija	Vjerska građevina	4VG	VG			VG	VG		VG		
	Športska dvorana	ŠD					ŠD				
	Zatvoreni bazen	ZB					ZB				
	Športski centar	2ŠC					ŠC				
	Polivalentno igralište	PI	PI	PI	PI	PI	PI	PI	PI	PI	
Uređeno kupalište	8R6					2R6	R6				

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

	Jedriličarski klub	LS								
--	--------------------	----	--	--	--	--	--	--	--	--

(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 se UPU-om.

(3) Uvjeti smještaja građevina iz stavka (1) ovog članka unutar građevinskog područja naselja utvrđuju se člankom 34.- 37. 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: i posjetiteljsko-informacijske centre.

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

(6) Uvjeti uređenja površina i smještaja građevina iz stavka (1) ovog članka unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja utvrđuju se sukladno odredbama poglavlja 2.3.1.4. i 2.3.1.6. 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 novom 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.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

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 u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, 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 izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja 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.**

- (1) 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:
- pravicima 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:
 - cestovni (ceste, ulice, kolno-pješačke i pješačke površine, parkirališta i javne garaže),
 - željeznički (željeznica velike učinkovitosti).
 - b) pomorski promet (luke),
 - morske luke otvorene za javni promet: luka Opatija, Volosko, Ičići i Ika,
 - luke nautičkog turizma: marina Opatija i marina Ičići,
 - plovni put;
 - privezišta i sidrište luka otvorenih za javni promet.
 - c) zračne luke, ostale zračne luke,
 - helidrom,
 - letjelište za hidroavione
 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.

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

Sustav	Podsustav		Građevina vrsta	Koridor građevine	
	vrsta	kategorija		postojeći (m)	planirani (m)
Prometni sustav	ceste	autocesta	brza cesta	-	85

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

		državna	ostale	70	100
		županijska	županijska	40	70
		lokalna	lokalna	9-12	20
		ostale	nerazvrstane	7	20
Telekomunikacije	kablovska kanalizacija	državna	velikih učinkovitosti	-	400
		županijski	međunarodni	1,50	1-3
Vodopostrojenje i odvodnja	vodovodi	lokalni		1,20	1-2
		županijski	ostali	6	10
	kolektori	lokalni		4	4
		županijski		6	6
Energetika	dalekovod	lokalni		4	4
		županijski	110 kV	19	50
	plinovod	lokalni	35 kV	-	40
		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 9,00 m (1,50+6,00+1,50), a za nerazvrstane ceste najmanje 7,00 m (1,50+5,50). Iznimno, radi otežanih terenskih uvjeta velikim nagibima terena te u zatečenom stanju izgrađenosti poprečni presjek ceste smije biti manji sukladno posebnim propisima, 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 sustave.

(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 daljnjoj 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:

- autoceste (i brze ceste)
- 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.

(3) Raskrižja se rješavaju ovisno o kategorijama prometnica kao denivelirana čvorišta ili raskrižja u razini. Potonja mogu biti semaforizirana i nesemaforizirana trokraka, četverokraka iznimno višekraka ili kružni tokovi. Ovisno o prostornim mogućnostima, raskrižja se grade sa ili bez dodatnih traka za prestrojavanje.

Državne ceste

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

Članak 94.

- (1) Planirane autoceste (brze ceste) i ostale državne ceste na području Grada Opatije su:
- autocesta A8 - čvor Matulji - tunel Učka (s vezama na luku Rašica - Bršica, Pazin i Buzet),
 - brza državna cesta - Liburnijska obilaznica
 - državna cesta D66; Pula (D400) – Labin – Opatija – Matulji (D8).
- (2) *Planom* se postojeća državna cesta od Matulja prema tunelu Učka definira kao dio buduće autoceste (A8) sa planiranim koridorom 85 m (35+50), a za potrebe njenog proširenja.
- (3) *Prostornim Planom* utvrđen je koridor širine 100 m za planiranu dionicu brze državne ceste tzv. „Liburnijske obilaznice“ – čvor Lovran - čvor Frančići. Brza cesta je planirana sa četiri prometne trake (dvije prometne trake 2 x 3,5 m u jednom smjeru) na potezu od čvora Frančići 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 Frančići.
- (5) Prijelazima u dvije razine potrebno je riješiti sve prijelaze brze državne ceste "Liburnijske obilaznice" s postojećom prometnom mrežom, a posebno štititi prijelaze povijesnih pješačkih puteva uz posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.
- (6) Prateći uslužni objekt (PUO) sa namjenskim zonama smješten je unutar koridora planirane brze državne ceste "Liburnijske obilaznice" između dijelova naselja Ičići i Opatija. Opseg izgradnje utvrđen je člankom 71. ovih Odredbi i realizira se neposrednom provedbom *Plana*.
- (7) U područjima doticanja brze državne ceste "Liburnijske obilaznice" s vodnim građevinama (vodospreme i sl.) rješenjem odvodnje te ceste riješiti će se zaštita voda u skladu s vodopravnim uvjetima, a po potrebi će se odrediti zamjenske lokacije vodosprema.

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* predviđaju se 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.**

- (1) *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.**

- (1) Mrežu planiranih prometnica na razini ostalih nerazvrstanih cesta činit 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)

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- i ostale - nerazvrstane ceste / ulice definirane unutar urbanističkih planova uređenja,
- ostale - nerazvrstane ceste koje se smiju graditi izvan građevinskih područja i kada nisu definirane u kartografskim prikazima ovog *Plana*, a radi međusobnog povezivanja naselja i/ili izdvojenog građevinskog područja s postojećom prometnom mrežom (kao npr. spojne ceste Travičići - Slavići, Benčinići - Frančiči, Šimetići-Kolavići, Kolavići – Plahuti, Zubinići-Slavići, a Kolavići-Slavići uz prethodnu suglasnost nadležnih tijela moguće i u koridoru A8).

Osnovni kriteriji za planirane ceste**Članak 97.**

(1) Planerski parametri koji se uzimaju u obzir prilikom projektiranja novih prometnica su načelno sljedeći:

- **državna cesta (DC)** – brza cesta
 - računska 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 novim cestama nema
 - širina planskog koridora iznosi 100 m.
- **županijska cesta (ŽC)**
 - računska brzina 50 – 70 km/h
 - maksimalni nagib nivelete 4-6% (8%)
 - 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 osim iznimno u naseljima, uz suglasnost županijske uprave za ceste
 - ugibališta za autobusna stajališta (javni prijevoz putnika)
 - širina planskog koridora 70 m.
- **lokalne ceste (LC)**
- **gradska sekundarna prometnica (GSP)**
 - računska brzina 50 km/h (40 km/h).
 - maksimalni nagib 7% - 10% (12%)
 - broj prometnih traka i širina kolnika 2x3,50 ili 2x3,25 m.
 - raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za prestrojavanje 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**
 - a) **gradska sabirna prometnica (GsaP)**
 - računska brzina 50 km/h (40 km/h)
 - maksimalni nagib nivelete 8% (12%)
 - broj prometnih traka i širina kolnika 2x3,00 m (2x2,75 m), a ako je na prometnici organiziran javni prijevoz 2x3,25 m.
 - raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za prestrojavanje 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)**
 - računska brzina 40 km/h

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- maksimalni nagib nivelete 12% za nove trase
- broj prometnih traka i širina kolnika 2x2,75 m.
- raskrižja u nivou
- s 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 i ulice

- računska 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
- s prometnice postoje prilazi zgradama
- pješački hodnici, jednostrani, minimalne širine 1,50 m (iznimno 1,0 m).

d) kolno-pješačke površine

- kategorija postojećih prometnih površina koje imaju generalno ili mjestimično nagibe nivelete veće od 17%
- računska brzina najviše 30 km/h
- širina poprečnog profila ne manja od 3,00 m
- s prometne površine postoje prilazi zgradama
- prometna površina smije biti uređena kao jedinstvena za pješake i vozila
- dozvoljeno je produženje trase za najviše 50 m pri neposrednoj primjeni *Plana*, a iznimno do 100 m pri posrednoj primjeni.

(2) Tijekom izrade tehničke dokumentacije iznimno samo u težim terenskim uvjetima ili pri rekonstrukciji već izgrađenih prometnicama, mogu se primjenjivati vrijednosti koje su u zgradama u stavku (1) ovog članka i druga odstupanja u okvirima propisa i pravila struke.

(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 s 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 prometnih površina.

(7) Razmaci križanja mogu biti i manji od onih navedenih u stavku (1) ovoga članka kada je to sukladno potrebama prometne mreže i relevantnih propisa.

Članak 98.

(1) Izgradnja koja je dozvoljena ovim *Planom* razvija se uz prometne površine - postojeće i planirane javne ceste (državne, županijske i lokalne), postojeće i planirane nerazvrstane ceste koje služe za promet motornih vozila, a određene su Odlukom Grada Opatije te druge prometne površine sukladno ZPU-u i ovim Odredbama.

(2) Svaka građevna čestica temeljem ovog *Plana* mora imati prometni pristup na jednu od navedenih prometnih površina iz stavka (1) ovog članka ili iznimno kao u stavku (3) i (4) ovog članka.

(3) Prometnim pristupom građevne čestice smatra se i kolni / kolno-pješački pristup minimalne širine 4,50 m (iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće građevine 3,00 m) i dužine do 100 m, u težim terenskim uvjetima nagiba do 17%, i s okretištem za komunalna i interventna vozila U području prostornog ograničenja postojećom izgradnjom i/ili nagiba većeg od 17% prometnim pristupom za individualne stambene građevine smatra se i kolno-pješačka površine najmanje širine 3,00 m i dužine do 50 m.

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

(5) Za nerazvrstane ceste iznimno se dozvoljava širina od 3,50 m, uz osiguranje ugibaldišta za mimoilaženje vozila svakih 100 m, a minimalna širina za razvrstane ceste sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležne službe.

(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.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

(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 UPU-om.

Članak 100.

- (1) Članak 100 brisan je.

Članak 101.

- (1) Članak 101 brisan je.

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, a posrednom provedbom *Plana* i izvan građevne čestice za građevine javne i društvene namjene te definirane druge potrebe u izgrađenim dijelovima naselja utvrđuje se prema veličini neto stambene ili građevinske 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 ² neto stambene površine	1 mjesto	stan
Stanovanje 40-100m ² neto stambene površine	2 mjesta	stan
Stanovanje 100-200 m ² neto stambene površine	3 mjesta	stan
Stanovanje preko 200 m ² neto stamb. površine	4 mjesta	stan
trgovine	1 mjesto	25 m ² GBP
drugi poslovni sadržaji, uključivo apartmani	1 mjesto	25-40 m ² GBP
restorani i kavane	1 mjesto	4 sjedeća mjesta
gospodarska namjena (ostalo)	1 mjesto	40 m ² GBP
hoteli, pansioni	1 mjesto	1 smještajna jedinica
motel	1 mjesto	1 soba
sportska dvorana i tereni	1 mjesto	20 sjedećih mjesta
sportska dvorana i tereni	1 mjesto za autobus	250 sjedećih mjesta
osnovne i srednje škole, predškolske ustanove	1 mjesto	3 zaposlena/1 učionica
Više škole, fakulteti, znanstvene ustanove	1 mjesto	3 zaposlena ili 65m ² GBP
zdravstvene i socijalne ustanove	1 mjesto	2 zaposlena ili 3 kreveta
kulturni centar, ljetna pozornica i sl.	1 mjesto	10 sjedećih mjesta

(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 UPU-ova, 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 ili zamjenskih građevina kojom se povećava broj stanova ili građevinska bruto 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 ili izgradnjom na drugoj građevnoj čestici, sve u krugu od 500 m. Izgradnja na drugoj čestici mora biti dovršena do izgradnje osnovne građevine.
- (4) Na javnim parkiralištima treba najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja parkirnih mjesta osigurati za automobile invalida, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

(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 namjena ne može prijeći 50% ukupnog GBP-a izgrađenog na čestici garažne građevine. U podzemnom dijelu garaže, koji može obuhvatiti više podzemnih etaža, dio prostora može se koristiti dvonamjenski kao sklonište. Iznimno, u obuhvatu UPU-a 1 – naselje Opatija, u zoni javne garaže na k.č.br. 314/1 i 1194/1 K.o. Opatija na etažama iznad obvezno poslovnog prizemlja, smije se izgraditi stambeni prostor.

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

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi najmanje 500 m²,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 1,00 u podzemnom dijelu, a 0,80 u nadzemnom dijelu,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 8,00,
- dopuštena visina nadzemnog dijela garaže iznosi (P+5) ili v=18,00 m odnosno ukupna visina V=20,00 m. Iznimno se u naselju Opatija za garažu kod hotela „Ambasador“ visina/ukupna visina određuje kotom Ul. F. Perišića. 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 s namjenom garaže u nadzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 4,00 m,
- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se i prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode usklađenih s ovim *Planom*

(4) Iznimno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja nadzemni dio-građevine garaže može se izvesti do linije regulacijskog pravca i ostalih međa sukladno lokalnim uvjetima, bez obzira na namjenu sadržaja.

(5) Podzemni dio građevine javne garaže može se izvesti i ispod prometnih površina odnosno pješačkih trgova uz uvjet da se nakon izgradnje garaže predmetne površine ponovno stave u raniju funkciju, a što se određuje UPU-om.

(6) Uvjeti za izgradnju građevine garaže utvrđuju se posredno UPU-om.

(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) Prometni pristup u garažu s 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 Ike.

(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 s minimalnom širinom od 1,50 m, iznimno u otežanim prostornim uvjetima (postojeće izgradnja, konfiguracija terena, vrijedno zelenilo) širine 1,00 m, a na područjima gdje je to moguće s max. uzdužnim nagibom od 8% za potrebe osoba sa poteškoćama u kretanju.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

(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 UPU-ova dozvoljena je izgradnja pješačkih tunela s liftovima, koji bi povezali centralni dio Opatije s područjima iznad Nove ceste, a detaljni uvjeti biti će propisani UPU-ovima.
- (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 putovi****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 Grada Opatije morske luke su:
- luke otvorene za javni promet županijskog značaja: luka Opatija,
 - luke otvorene za javni promet lokalnog značaja: luka Volosko, luka Ičići i luka Ika,
 - luke posebne namjene:
 - luke nautičkog turizma: marina Opatija- hotel „Admiral“ (200 vezova) i Marina Ičići (400 vezova)
 - sportska luka Jedriličarskog kluba „Opatija“.
- (3) Luke iz stavka (2) ovog članka razvijati će se na postojećim i planiranim 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 provedbenim dokumentom prostornog uređenja.
- (4) Na prostoru luka otvorenih za javni promet odvijati će se aktivnosti ukrcaja i iskrcaja putnika, omogućiti će se privez brodova, nautičkih plovila, 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 kao dio sustava lokalnog pomorskog prometa u lučkim bazenima luka otvorenih za javni promet
 - sidrište u sklopu luke otvorene za javni promet –luka Opatija,
 - letjelište za hidroavione ispred akvatorija luke otvorene za javni promet –luka Opatija.
- (7) Na dijelu površine luke otvorene za javni promet *Planom* se omogućava izgradnja i uređenje nautičkog dijela luke.
- (8) Lokacija sportske luke Jedriličarskog kluba „Opatija“ određena je uz luku otvorenu za javni promet – luku Opatija. Površina kopnenog i akvatorijalnog dijela je cca 0,13 ha, a točne će se granice odrediti UPU-om. Veza s ostalim morem ostvaruje se preko akvatorija luke Opatija. Unutar zone sportske luke mogući su zahvati u akvatoriju te uređenje i izgradnja sadržaja na kopnu uz uvjet postojeće etažnosti (E=1) na jugozapadnom dijelu i do E=2 na ostalom dijelu. Dozvoljeno je povećanje K_{ig} -a do 20% zatečenog stanja.

5.1.3. Zračni promet**Članak 108.**

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

(1) *Prostorni Plan* određuje smještaj javnog uzletišta za helikoptere (helidrom) uz istočni portal tunela Učka, komunalnoj zoni Kosovo i na području Kuka, a prikazani su na kartografskom prikazu br. 1B „*Promet, pošta i telekomunikacije*“, u mj. 1:25.000. *Plan* dozvoljava uređenje i drugih helidroma.

(2) Ovim se *Planom* utvrđuje mogućnost smještaja koridora i prihvatnog prostora za obavljanje zračnog prometa putem hidroaviona. Letjelište je *Planom* označeno ispred akvatorija luke Opatija.

(3) Točna lokacija i način uređenja površina za potrebe prometa helikoptera i hidroaviona odredit će se urbanističkim planovima uređenja i/ili idejnim projektom i lokacijskom dozvolom i neposrednom primjenom *Plana*.

5.2. SUSTAV TELEKOMUNIKACIJA I POŠTA**Članak 109.**

(1) *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 potrebno je izvršiti rekonstrukciju na pojedinim dijelovima radi dotrajalosti 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 RH. 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 osim na građevinama obrazovnih ustanova, dječjih vrtića i stambenim zgradama i na najmanje 50 m od njih:
- dozvoljava se izgradnja OP tipa A koji ne prelazi visinu građevine na koju se postavlja i OP tipa B1 visine 2 m iznad najviše točke građevine,
 - dozvoljava se izgradnja OP tip B2 na ostalim građevinama od javnog i društvenog značaja, telekomunikacijskim građevinama, građevinama poslovne namjene i građevinama požarne zaštite visine 5,00 m od najviše točke građevine.
- B) Osnovne postaje pokretnih komunikacija koje se grade izvan građevinskog područja:
- dozvoljava se izgradnja samostojećeg antenskog stupa visine do 60,00 m na minimalnoj udaljenosti 100,00 m od ruba građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja, ali i više od 100,00 m od zaštićenih povijesnih cjelina i pojedinačnih kulturnih dobara prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.
- C) Osnovne postaje pokretnih komunikacija koje se grade u izdvojenim građevinskim područjima gospodarske i sportsko-rekreacijske namjene:
- dozvoljava se izgradnja samostojećeg antenskog stupa visine do 60,00 m u izdvojenim građevinskim područjima gospodarske i sportsko-rekreacijske namjene, na minimalnoj udaljenosti 100,00 m od ruba građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja, ali i više od 100 m od zaštićenih povijesnih cjelina i pojedinačnih kulturnih dobara prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

- (5) Građenje samostojećih antenskih stupova nije dopušteno:
- na arheološkim područjima i lokalitetima te povijesnim graditeljskim cjelinama,
 - na zaštićenim područjima zaštićenim u kategoriji park prirode i regionalni park te ostalim kategorijama ukoliko zaštićeno područje obuhvaća malu površinu. Iznimno, 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,
 - na vodnom dobru, i
 - u građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskog područja naselja.

5.3. SUSTAV VODOOPSKRBE I ODVODNJE**5.3.1 VODOOPSKRBA****Članak 110.**

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- (1) *Prostornim Planom* na kartografskom prikazu 2B " *Vodnogospodarski sustav*", u mj. 1:25.000 određen je sustav vodoopskrbe za područje 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 Rječina i Zvir te povećanjem količina vode s izvorišta Učka.
- (3) *Prostornim Planom* se predviđa gradnja vodosprema, crpilišta, izgradnja novih vodoopskrbnih cjevovoda kao i rekonstrukcija dotrajalih kako bi se smanjili gubici u mreži.
- (4) *Prostornim Planom* se predviđa priključenje budućeg pratećeg uslužnog objekta (PUO) na trasi planirane Liburnijske obilaznice u sustav vodoopskrbe.
- (5) U svim naseljima ovim je *Prostornim Planom* predviđena izgradnja vodovodne mreže, a do njezine izgradnje opskrba pitkom vodom riješiti će se iz cisterne na građevinskoj čestici, ili iz najbližeg valjanog korištenoga zajedničkog izvora ili spremišta pitke vode.
- (6) U građevnim 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 UPU-om 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 uređenosti 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, s 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 i izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja 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) *Planom*, na kartografskom prikazu 2B " *Vodnogospodarski sustav*", u mj. 1:25.000 određen je sustav odvodnje za područje Grada Opatije. Sustav odvodnje obuhvaća gravitacijske i tlačne cjevovode, postojeće i planirane crpne stanice, planirani uređaj za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji u lčićima te postojeći podmorski ispušt.
- (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 sustavima se odvode 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 pročistiti do razine dozvoljene za ispuštanje u sustav javne odvodnje (predtretman otpadnih voda).

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

(6) Unutar prostora ograničenja 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 (Dobreč, Oprič, Poljane, Slavići, Kolavići i Pobri) odnosno GP1_{1-1,6}, GP2_{1-2,2}, GP3₁, GP4₁, GP5_{1-5,2}, GP6₁ i GP6₅, GP8₁₁, GP8₁₂, GP8₁₄.

(7) U naseljima unutar prostora ograničenja, do izgradnje sustava javne kanalizacije, mogu se 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 prostora ograničenja prihvaćanje otpadnih voda može se, osim javnom kanalizacijom, 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 pročišćavanje otpadnih voda.

(9) Odvodnju otpadnih voda s područja izdvojene namjene (proizvodne, poslovne, ugostiteljsko-turističke i dr.) smještenih izvan područja s javnom kanalizacijskom mrežom treba riješiti putem zasebnog sustava s 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 m²) 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 provode se u skladu s odredbama *Zakona o vodama, Državnog plana za zaštitu voda*, vodopravnim uvjetima i drugim pravnim propisima, neposrednom provedbom ovog *Plana* ili *posredno UPU-ovima određenih ovim Planom*.

Članak 113.

(1) Potreban koridor za polaganje planiranih cjevovoda utvrđuje se s 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) Svijetli 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 postrojenja.

(2) Postojeći 2x220 kV i 110 kV prijenosni dalekovodi, koji dijelom trase prolaze područjem ovog *Plana*, zadržavaju se u funkciji i na trasama koje 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 supstituirati 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 20/10/0,4 kV kao i trase VN i NN mreže, te javne rasvjete koje se vode javnim i iznimno, iz tehnoloških i ekonomskih razloga, ostalim površinama pod uvjetom da ne umanjuju mogućnost korištenja tih površina. U rijetko naseljenim ruralnim područjima izvan Parka prirode Učka mreža se može izvoditi kao nadzemna (samonosivim kabelskim vodičima na stupovima), a u ostalom području kao podzemna s podzemnim vodovima.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

(6) Transformatorske stanice 20/10/0,4 kV mogu se graditi i rekonstruirati kao samostojeće – nadzemne, poluukopane ili ukopane, stupne ili kao samostojeći uređaj s posluživanjem izvana. U građevinama ne-stambene namjene moguća je ugradnja trafostanice.

(7) Za trafostanice potrebno je osigurati neposredan ili posredan pristup (služnost) do javne prometne površine. Posredan se pristup dozvoljava samo u situacijama kada veličina zone i način njenog korištenja ne omogućava lociranje trafostanice uz javnu prometnu površinu.

(8) Transformatorske stanice smještavaju se na zasebnim građevnim česticama osim iznimke iz stavka (6) ovog članka, i uz prometne površine radi pristupa i servisiranja. Udaljenost NTS od susjednih građevnih čestica iznosi najmanje 1,00 m, od kolnika 2,00 m, a iznimno pri interpolacijama udaljenosti smiju biti manje, uz suglasnost nadležnih službi Grada Opatije i zaštite kulturnih dobara za gradnju u A i B zoni zaštite.

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 s 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 neakumulirana energija sunca, kopnenih voda, mora i vjetra.

(3) U razvitku korištenja sunčeve energije treba težiti instaliranju samostojnih fotonaponskih sustava u rasponu snage od 100 do 1000 kW. Ne treba ih planirati na područjima ugroženih i rijetkih stanišnih tipova te područjima ekološke mreže ukoliko su ciljevi očuvanja ugroženi i rijetki tipovi staništa odnosno staništa neophodna za opstanak ugroženih i rijetkih biljnih i životinjskih vrsta. Na području Parka prirode Učka moguć je smještaj uređaja samo za korištenje energije sunca na krovovima građevina.

(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 CJELINA

6.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 117.

(1) 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, uređenja i zaštite prostora - Područja posebnih uvjeta korištenja*", u mjerilu 1:25.000.

6.1.1. ZAŠTIĆENI DIJELOVI PRIRODE

Članak 118.

Park prirode

(1) Zakonom o proglašenju Parka prirode „Učka“ (NN 45/99) zaštićena je Učka. Uređenje prostora parka prirode Učka temelji se na Prostornom planu Parka prirode Učka – PPPP Učka (NN 24/2006).

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

(2) Za svaki zahvat i radnju unutar zaštićenog područja potrebno je primijeniti i odredbe PPPP Učka, ishoditi uvjete zaštite prirode odnosno dopuštenje sukladno posebnim propisima.

Članak 119.*Spomenik parkovne arhitekture*

- (1) U kategoriji spomenika parkovne arhitekture na području Grada Opatije zaštićeni su gradski parkovi:
- park Angiolina
 - park Margarita
 - park uz crkvu sv. Jakova.

6.1.2. DIJELOVI PRIRODE ZAŠTIĆENI PLANOM**Članak 120.**

- (1) Ovim se *Prostornim Planom* štite prirodne i krajobrazne vrijednosti te predlažu za registraciju:
- Spomenik prirode u moru - Vrulja u luci Ika, temeljem smjernica Prostornog plana Primorsko-goranske županije.
 - 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
 - u kategoriji park šume:
 - šume maruna na području Dobreć
 - 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) Gradonačelnik 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 krajobraza,
 - 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 zaravnjane 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 posebnim propisima o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima, te o mjerama za očuvanje stanišnih tipova.
- (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) Za područje Grada Opatija izrađena je *Studija s konceptom urbanističko – pejzažnog uređenja obalnog područja grada Opatije*. Smjernice iz te studije, treba ugraditi u Odredbe za provođenje pojedinih

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

UPU-ova čije područje dijelovi *Studije* pokrivaju. U prostoru ograničenja potrebno je izraditi studiju povijesnih perivoja radi daljnje obnove i zaštite.

6.1.3. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI**Članak 121.a**

- (1) Zaštita prirode provodi se očuvanjem biološke i krajobrazne raznolikosti te zaštite prirodnih vrijednosti (zaštićena područja, zaštićene svojite i zaštićeni minerali i fosili). Podaci iz Nacionalne ekološke mreže za obuhvat *Plana* dani su u kartografskom prikazu br. 3D "*Područja ekološke mreže*", a podaci o područjima staništa na kartografskom prikazu br. 3E "*Područja staništa*" sve u mjerilu 1:25.000.
- (2) U cilju zaštite prirodne baštine potrebno je provoditi i sustavnija istraživanja flore i faune, zbog utvrđivanja prisutstva zaštićenih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta, zaštite njihovih staništa i očuvanja bioraznolikosti.
- (3) Ekološki vrijedna područja treba sačuvati i vrednovati u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite prirode.
- (4) Zaštitu stanišnih tipova provoditi sljedećim mjerama:
 - očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip te zaštićene i strogo zaštićene divlje svojite što podrazumijeva neunošenje stranih (alohotnih) vrsta i genetski modificiranih organizama i osiguranje prikladne brige za njihovo očuvanje, očuvanje njihovog staništa i njihovo praćenje (monitoring).
 - rijetka i ugrožena staništa - submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci C35, primorske termofilne šume i šikare medunca E35, Srednjoeuropske šume hrasta kitnjaka te obične breze E 32, jugoistočnoalpsko-ilirske, termofilne bukove šume E 46, Ilirsko-jadranska primorska točila B22, Kvarnersko-liburnijske vapnenačke stijene B141, biocenoze gornjih G241 I donjih G242 stijena mediolitorala - treba očuvati sljedećim mjerama: spriječiti sukcesiju, obrastanja točila te nestajanje suhih travnjaka (putem ispaše i košnjom, poticati ekstenzivan način stočarstva)
 - pošumljavanje provesti autohtonim vrstama drveća , a uzgojne radove provoditi tako da se iz degradacijskog oblika šuma postepeno prevodi u visoki uzgojni oblik.
 - dio Grada Opatije (označen u kartografskom prikazu) vrednovan je kao dio međunarodno važnog područja za ptice »Učka i Čičarija« (suri orao, vrtna strnadica i gorski zviždak) te je sastavni dio Nacionalne ekološke mreže (NEM).
- (5) Propisuje se izrada Krajobrazne studije za područje Grada Opatije iz koje se smjernice trebaju ugraditi u PPUG Opatija i UPU-e.

Članak 121.b.

- (1) U cilju očuvanja prirodne biološke i krajobrazne raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, lokve i njihovu neposrednu okolicu, područja prirodnih vodotoka kao ekološki vrijedna područja, potrebno je revitalizirati ekstenzivno stočarstvo te poticati obnovu poljoprivrednih površina na tradicionalan način, poticati pčelarstvo i sl.
- (2) Pri planiranju gospodarskih djelatnosti, treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora.
- (3) Radi zaštite krajobrazne i biološke raznolikosti treba provoditi sljedeće mjere zaštite:
 - zahvate u prirodu treba planirati tako da se oštećenja i poremećaji u prirodi izbjegniju ili svedu na najmanju mjeru;
 - za planirani zahvat u prirodu, uključivo promjenu obalne linije ili drugi zahvat u moru, koji sam ili s drugim zahvatima može narušiti prirodnu ravnotežu, prije poduzimanja zahvata utvrditi njegov utjecaj i prihvatljivost za prirodu, a osobito moguće posljedice namjeravanog zahvata na zaštićenoj prirodnoj vrijednosti ili ekološki značajnom području u odnosu na propisane mjere zaštite;
 - izvan građevinskih područja treba sprječavati prenamjenu poljoprivrednog zemljišta, krčenje šuma, pošumljavanje i dr. čime se ugrožava ili mijenja stanišni tip na zaštićenim prirodnim vrijednostima i ekološki značajnim područjima;
 - po završetku zahvata, u dijelu prirode koji je bio u zoni utjecaja zahvata, obvezno uspostaviti prirodno ili doprirodno stanje (najbliže onom koje je bilo prije zahvata);
 - prilikom zahvata na uređenju i regulaciji vodotoka sa ciljem sprečavanja štetnog djelovanja voda (nastanak bujica i erozije) treba prethodno snimiti postojeće stanje, a zahvat planirati tako da se zadrži doprirodno stanje vodotoka, treba izbjegavati betoniranje korita vodotoka, a ukoliko je takav zahvat neophodan, korito obložiti grubo obrađenim kamenom;
 - pri izvođenju građevinskih i drugih zemljanih radova obveza je prijava nalaza minerala ili fosila koji bi mogli predstavljati zaštićenu prirodnu vrijednost u smislu propisa o zaštiti prirode te poduzeti mjere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

6.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA**Članak 122.**

(1) Pregled registriranih 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 4B1-3 „Građevinska područja - Zaštićena kulturna baština“ u mj. 1:5000.

(3) Za područje Grada Opatija potrebno je izraditi novu *Konzervatorsku podlogu* čije će se smjernice, nakon donošenja Konzervatorske podloge, ugraditi u odredbe za provođenje odgovarajućih UPU-ova. Propisuje se ugradnja Konzervatorske podloge za kulturno-povijesnu cjelinu Opatije u odredbe za provođenje slijedećih ID UPU naselja Opatija.

Članak 123.

Arheološke zone i lokaliteti

(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) Utvrđuje se uspostavljanje zaštite arheološke baštine koja se štiti ovim *Planom*, a obuhvaća lokalitete oko crkve Sv. Jakova u Opatiji i crkve Sv. Roka u Voloskom

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

Povijesne graditeljske cjeline**Članak 124.****Gradsko naselje**

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

a) Registrirane cjeline:

1. Opatija upisana kao urbanistička cjelina grada Opatije u Registar nepokretnih kulturnih dobara RH (rješenje Ministarstva kulture broj Z-2690),
2. Veprinac upisan u Registar nepokretnih kulturnih dobara RH (rješenje Ministarstva kulture od 23. ožujka 2006.) kao povijesna urbana cjelina naselja Veprinac,
3. Volosko upisano u Registar nepokretnih kulturnih dobara RH (rješenje Ministarstva kulture broj Z-2696), kao povijesna urbanistička cjelina naselja Volosko,

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- (2) Registrirane cjeline gradskih naselja (u granicama zaštite utvrđenim na kartografskom prikazu br. 4B „Građevna područja-Zaštićena kulturna baština“ u mj 1:5000) obuhvaćaju sljedeće zone zaštite:
- „**A zona – potpuna zaštita povijesnih struktura**“. Moguće minimalne fizičke intervencije radi prilagodbe suvremenim potrebama. Prihvatljive metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije.
 - „**B zona – djelomična zaštita povijesnih struktura**“. Mogući i zahvati rekonstrukcije, rekompozicije i skladno integrirane interpolacije, uz zaštitu povijesnog zelenila.
- (3) Za sve građevne i urbanističke intervencije unutar zone zaštite, a koje mogu prouzročiti promjene na kulturnom dobru - interpolacije, adaptacije, preoblikovanja, sanacije, građenje i dr. potrebno je od nadležnog konzervatorskog odjela ishoditi posebne uvjete zaštite kulturnog dobra.
- (4) **Za urbanu cjelinu Veprinac**, unutar zone zaštite, obavezna je izrada UPU-a, kojim će se na temelju postojeće konzervatorske podloge ili utvrđenog sustava mjera zaštite utvrditi mogući zahvati u predmetnom prostoru.
- (5) **Za registrirane povijesne graditeljske cjeline Opatiju i Volosko** temeljem *Plana* obavezna je izrada urbanističkog plana uređenja na temelju postojeće konzervatorske podloge ili utvrđenog sustava mjera zaštite. Detaljni pokazatelji namjene površina i uvjeti gradnje, rekonstrukcije, interpolacije i svih ostalih zahvata u prostoru definirati će se UPU-om.

Članak 125.

Seosko naselje

- (1) Ovim se *Prostornim Planom* kao kulturno dobro utvrđuju sljedeća **povijesna seoska naselja**:
- a) **Registrirane cjeline:**
1. Mala Učka (Brumnjaci u obuhvatu PPUG-a, Brunjaci izvan obuhvata) - upisano u Registar nepokretnih kulturnih dobara RH (rješenje Ministarstva kulture broj. Z - 542/1) kao ruralna cjelina Mala Učka, „B zona „, zaštite.
- b) **Evidentirane cjeline:**
1. Andreti, Poljane
 2. Antići, Dobreć
 3. Boni, Veprinac
 4. Dobreć, Opatija
 5. Guštići (Gušćići), Veprinac
 6. Jakusi (Poljane)
 7. Katinići, Veprinac
 8. Konjarići, Dobreć
 9. Konjsko. Oprič
 10. Korići, Poljane
 11. Kožuli, Dobreć
 12. Ladeti, Poljane
 13. Menderi, Poljane
 14. Oprič, Oprič
 15. Orbani ili Kružići
 16. Pići, Dobreć
 17. Poljane, Poljane
 18. Puhari, Poljane
 19. Strmice, Poljane
 20. Sv. Petar, Poljane
 21. Vela Učka
- (2) Povijesne seoske cjeline Konjarići i Pići i dio naselja Poljane predlažu se ovim *Planom* za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.
- (3) Za izgradnju građevina unutar građevinskog područja svih povijesnih seoskih naselja koja se štite *Planom* i označenih zonama „C – ambijentalna zaštita“ i „C1 – prijedlog za registraciju“ na kartografskom prikazu br. 4B: *Građevinska područja - Zaštićena kulturna baština* u mj. 1:5000 (osim naselja Oprič) potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode, pri čemu uvjeti građenja utvrđeni ovim *Planom* obuhvaćaju:
- etažnost građevine ograničava se sa dvije nadzemne etaže, a visina iznosi $v=7,00$ m odnosno ukupna visina $V=9,00$ m,
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,30,
 - najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 0,60,
 - najmanja udaljenost do međe iznosi 4,00 m, a do regulacijskog pravca utvrđuje se sukladno susjednim građevinama,

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- oblikovanje građevina i korištenje materijala usklađuje se sa tradicijskom arhitekturom, uz primjenu jednostavnih pravokutnih tlocrta građevine,
 - preporuča se primjena manjih otvora (veće visine od širine) 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) Predlaže se revizija inventara povijesnih cjelina, kao i izrada konzervatorske podloge ili utvrđenog sustava mjera zaštite za povijesnu urbanističku cjelinu Veprinac.
- (5) 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.
- (6) Popis naselja i dijelova naselja koji ne podliježu sustavu zaštite:
Ovaj popis čine naselja i dijelova naselja bez posebnih kulturno-povijesnih vrijednosti te ne podliježu definiranju zona zaštite i režimu 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. Sentinići | (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) |
- (7) Za naselja iz prethodnog stavka 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.
- (8) 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

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

Članak 126.*Graditeljski sklop*

(1) Ovim *Prostornim Planom*, kao kulturno dobro lokalnog značaja, 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) Nalaže se očuvanje 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.

Članak 127.*Sakralne građevine*

(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. Crkvice 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. Crkvice Sv. Ana, Pužev breg, Pobri
8. Ruševine crkvice Sv. Lovro, Šimetići, Veprinac
9. Crkvice Sv. Jelena Križarica, Veprinac
10. Crkvice 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 RH, 2. kategorija.

(3) Za sve građevinske intervencije na ovim sakralnim građevinama potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

(4) S 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 „Građevna područja - Zaštićena kulturna baština“ u mj. 1:5000.

Članak 128.*Civilne i javne građevine*

(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
5. Vila Kesselsatt

b) Evidentirana kulturna dobra:

1. hotel Kvarner,
2. vila Angiolina,
3. zgrada Gradske uprave (Seidl),
4. zgrada Suda (Seidl),
5. zgrade Maxa Fabiania,

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

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
13. vila Amalija
14. vila Flora
15. vila Laura
16. vila Mandrija
17. vila Vila Madona
18. hotel Opatija (ex sanatorij Quisisana)

(2) Evidentirana kulturna dobra iz st (1) ovog članka predlažu se za upis u Registar kulturnih dobara RH.

(3) Navedene evidentirane civilne i javne građevne zahtijevaju dodatno istraživanje, dokumentiranje i zaštitu. Do upisa u Registar ovim se *Planom* štite građevine u cjelini s pripadajućim vrtovima i zelenim površinama. Za svaki zahvat na navedenim kulturnim dobrima potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.

Članak 129.*Memorijalna baština*

(1) Ovim *Prostornim Planom*, kao kulturna dobra lokalnog značaja, štite se sljedeće **građevine memorijalne baštine**:

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) Predlažu se za registraciju cjeline groblja, ali i pojedinačni grobni spomenici prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

Članak 130.*Etnološka baština*

(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 podloga ili utvrđivanjem sustava mjera zaštite, koje uključuju detaljno 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 s područja Grada Opatije obavljati će se izvan područja obuhvata ovog *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 elektroničkim 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.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- (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.
- (4) U zonama gospodarskih namjena potrebno je, sukladno određenoj djelatnosti, osigurati površine za reciklažna dvorišta.

Članak 133.

- (1) 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 *Planom* određuju se uvjeti zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, vode, mora te zaštitu od prekomjerne buke i mjere posebne zaštite.

8.1. ZAŠTITA TLA**Članak 135.**

- (1) *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 prekrivenog 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) Uređuje 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.**

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- (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:
- vrijedna obradiva tla (P2) na području Grada Opatije su tla IV bonitetne klase (I kategorija zaštite) To su najvrjednija tla koja se štite i namjenjuju primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji.
 - 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.
 - 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,
 - neobrađene i napuštene poljoprivredne površine treba agrotehničkim i gospodarskim mjerama osposobiti za poljoprivrednu proizvodnju.,
 - štiti tlo od onečišćenja i drugih negativnih utjecaja.

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:
- ograničavanje emisije i propisivanje tehničkih standarda u skladu sa stanjem tehnike (BAT), te prema propisima o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.
 - 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),
 - zahvatom se ne smije izazvati "značajno" povećanje opterećenja, gdje se razina "značajnog" određuje temeljem procjene utjecaja na okoliš, a povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora,
 - najveći dopušteni porast emisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja o ovisnosti o kategoriji zraka određen je Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka.
 - stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnoški 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 posebnim propisima.
 - 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 postići 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.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

1:25.000, a prema „Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Liburnije i zaleđa” (Odluka Županijske skupštine, SN PGŽ 42/08, 26/09),

(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 izvan za to namijenjenih i uređenih površina,
 - 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 posebnom propisu o graničnim vrijednostima pokazatelja otpadnih i drugih tvari i otpadnim vodama.

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 postići 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, gradnje vodnih građevina, te njihovog održavanja. Minimalna širina tog pojasa uz otvorene vodotok obuhvaća izgrađeno ili prirodno korito i obostrano po 6,00 m od definiranog gornjeg ruba korita. Ovo se ograničenje, u skladu s posebnim propisima i uz suglasnost Hrvatskih voda može smanjiti u građevinskom području naselja s kanaliziranim vodotocima koji su preuzeli funkciju dijela sustava odvodnje oborinskih voda.

(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 prostoru ograničenja (pojasa kopna širine 1000 m od obalne crte), zabranjuje se svaka izgradnja koja nije utvrđena UPU-om, 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.),

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- izrada katastra zagađivača mora (koristeći rezultate "Ekološke studije akvatorija Riječkog zaljeva" kao početno stanje),
 - unapređivanje službe zaštite i čišćenja mora i plaža,
 - nastavak ispitivanja kakvoće mora na morskim plažama radi preventivne i eventualne zaštite.
- (3) Radi sprečavanja onečišćenja uzrokovanih pomorskim prometom i lučkim djelatnostima potrebno je provoditi sljedeće mjere zaštite:
- u lukama osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja, a po potrebi osigurati i postavljanje uređaja za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodica te kontejnera za odlaganje istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda, i drugog otpada s plovila,
 - odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu.
- (4) U svim lukama na području Grada Opatije određuje se kompletan sustav zaštitnih mjera od onečišćavanja mora 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 s posebnim propisima iz područja zaštite od buke Grad Opatija provodi zaštitu od buke te u tom smislu izrađuje kartu buke i akcijski plan. Zaštita od prekomjerne buke osigurava se i primjenom propisa o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj rade i borave ljudi.
- (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 štititi 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 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*
 - *Pravilnika o postupanju uzbunjivanja stanovništva*
 - *Procjena ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za područje Grada Opatije*

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

– *Plan zaštite i spašavanja Grada Opatije.*

(2) Mjere posebne zaštite temelje se na *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. Pri planiranju, projektiranju i izvedbi svih zahvati u prostoru moraju se primijeniti zahtjevi i mjere iz elaborata *Procjene ugroženosti i Plana zaštite i spašavanja* (SN PGŽ br. 11/12).

(3) U cilju umanjavanja 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.

(5) Novi dokumenti prostornog uređenja moraju definirati kritičnu infrastrukturu, zone podesne za prikupljanje ljudi za evakuaciju, odlaganje materijala od urušavanja, lokacije podesne za instalaciju sirena za uzbunjivanje napose u zonama okupljanja većeg broja ljudi (škole, trgovački centri, prometni terminali, građevine kulture većeg kapaciteta – ljetna pozornica u Opatiji, kulturni centar i sl.) temeljem *Pravilnika o postupanju uzbunjivanja stanovništva* (NN 47/06), moguće izvore tehničko-tehnoloških nesreće (promet, lokacije), zone plavljenja, erozije i klizišta.

(6) Pogodne zone za zbrinjavanje ljudi su veći hotelski kompleksi u obalnim naseljima (Opatija, Ičići), a za formiranje kampova javne pješačke površine (trgovi), sportsko-rekreacijske površine, javne zelene površine, s adekvatnim pristupnim površinama.

8.6.1. SKLANJANJE LJUDI**Članak 147.**

(1) Obveza izgradnje skloništa u naseljima Grada Opatija temeljit će se na propisima o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu stanovništva.

(2) Naselje Opatija s prognoziranih 9073 stanovnika za plansku 2015. godinu ulazi u kategoriju gradova i naseljenih mjesta 3. stupnja ugroženosti.

(3) Unutar područja naselja Grada Opatije za koja se izrađuju UPU-ovi treba predvidjeti mjere sklanjanja i evakuacije sukladno Planu zaštite i spašavanja. UPU-ovima će se odrediti zone korištenja postojećih skloništa, sklanjanja ljudi u za to podesnim prostorijama, mogućnost izrade zaklona ili drugih načina sklanjanja sukladno tada važećoj zakonskoj regulativi i podzakonskim aktima. U vrijeme izrade i donošenja ovoga *Plana* na snazi nisu zakonske odredbe kojima je uređena obveza izgradnje skloništa pa se ona *Planom* ne određuje.

(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) Načelno se, pri eventualnoj gradnji skloništa osnovne i dopunske zaštite, ona 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 moguće je projektirati se kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250 metara od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način i ako je predviđeno *Prostornim Planom* zaštite i spašavanja.

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 zaprječavaju prometnicu radi omogućavanja evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.

(2) Kod projektiranja većih raskrižja 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) UPU-ovima, a posebno za jezgre naselja koje nisu izgrađene po protupotresnim 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.**

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- (1) Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje provodi se sukladno kriterijima utvrđenim propisima, pravilnicima i normativima.
- (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 zaprečivanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara.
- (6) Urbanističkim planovima uređenja za neuređene dijelove građevinskog područja potrebno je definirati 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" i sljedećim mjerama:
 - S obzirom na gustoću izgrađenosti, požarno opterećenje i međusobnu udaljenost građevina treba određivati prema kriterijima utvrđenim propisima, pravilnicima i normativima.
 - Prigodom izrade UPU-ova, posebno područja s postojećim ili očekivanim većim nepokretnim požarnim opterećenjem, treba utvrditi pojačane mjere zaštite:
 - ograničenjem broja etaža,
 - osiguranjem minimalnih međusobnih udaljenosti građevina i drugih uvjeta; u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,00 m ili manje ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar ne može prenijeti na susjedne građevine ili građevina mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min.) nadvisuje krov najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m neposredno ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
 - ograničenjem namjene na djelatnosti s minimalnim požarnim opasnostima i
 - izvedbom dodatnih mjera zaštite (vatrodojava, pojačan kapacitet hidrantske mreže).
- (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 područja 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. Detaljniji uvjeti iz djelokruga zaštite od požara određuju se provedbenim dokumentima prostornog uređenja i aktima kojima se odobrava građenje.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- (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 u skladu s odredbama propisa o uvjetima za vatrogasne pristupe.
- (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 PLANOVU UREĐENJA – SMJERNICE I OBUHVATI****Članak 151.**

- (1) Za pojedine namjene i sadržaje, određeni su uvjeti posredne primjene *Prostornog Plana* kao smjernice za izradu UPU-ova kojima se mogu propisati stroži kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi te se ne moraju planirati sve namjene koje su ovim *Prostornim Planom* dane kao mogućnost.
- (2) Odlukom o izradi pojedinog UPU-a utvrdit će se njegov obuhvat te ciljevi i programska polazišta u odnosu na sadržajnu i fizičku strukturu te uvjete oblikovanja i zaštite.
- (3) Urbanističkim planom uređenja UPU-om odredit će se osobito:
- detaljna podjela područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu te područja i koncept zamisao urbane preobrazbe naselja ili dijelova naselja,
 - prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene,
 - razmještaj djelatnosti u prostoru
 - osnova prometne, komunalne i druge infrastrukture,
 - mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti,
 - uređenje zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina,
 - zahvati u prostoru značajni za prostorno uređenje GPN-ova naselja ili izdvojenih IGPIN-ova područja izvan naselja,
 - uvjeti uređenja i korištenja površina i građevina i
 - zahvati u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća.
- (4) Izradu UPU-ova planova treba temeljiti na:
- optimalizaciji gustoća naseljenosti i diferencijaciji između građenja u naseljima i na građevinskim područjima izvan naselja,
 - osiguranju prostora javnih sadržaja,
 - prije izgradnje neizgrađenih dijelova građevinskih područja ovim UPU-ovima provedbenim dokumentima prostornog uređenja osigurati i izdvojiti prostor javnog interesa (komunikacije, javne površine, parkovne i rekreativne površine, zone središnjih funkcija),
 - prije izgradnje neuređenih dijelova građevinskih područja UPU-ovima provedbenim dokumentima prostornog uređenja osigurati preduvjete za opremanje zemljišta komunalnom infrastrukturom,
 - lociranje građevina i trasa infrastrukture treba pri izradi provedbenih dokumenata prostornog uređenja koji će se izrađivati temeljem ovog Prostornog plana osigurati u suradnji s javno-pravnim tijelima javnim poduzećima koja su nositelji djelatnosti i gospodare infrastrukturnim sustavima.
- (5) Područja donesenih i obvezne izrade novih urbanističkih planova uređenja utvrđuje se za:
- UPU 1 - naselje Opatija,
 - UPU 2 - naselje Ičići,
 - UPU 3 - naselje Ika-Oprič,
 - UPU 5 - naselje Dobreć - dio (uključivo namjene T2₂, T2₉, i R7₂),
 - UPU 6 - naselje Pobri – uključivo namjene K1 i R7₇,
 - UPU 9 - Zagrad za namjenu T3₃,
 - UPU 10-1 - Šavroni - Dujmić za namjenu T2₆,

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- UPU 10-2 - Šavroni - Dujmić za turističku zonu Sv. Juraj T1₁,
UPU 11 - Slavići,
UPU 13 - naselja Travičići (uključivo namjena T2₅)
UPU 14 - Okoli Dujmić - Falalelići - Katinići,
UPU 19 - proizvodno-zanatska zona I2₂ (na području naselja Poljane),
UPU 20 - naselja Poljane - Menderi - Strmice (uključivo T2₈ i groblje Poljane),
UPU 22 - rekreacijska zona Dobreć (R7₃)
UPU 23 - Špadići
UPU 24 - povijesna jezgra Veprinac s grobljem
UPU 25 - turistička zona uz naselje Katinići (T1₆)
- (6) Na području obuhvata *Plana* na snazi su sljedeći UPU-ovi:
UPU 1 - naselje Opatija, SN PGŽ 04/09, 56/12,
UPU 2 - naselje Ičići, SN PGŽ 01/09, 17/13,
UPU 3 - naselje Ika-Oprič, SN PGŽ 12/11,
UPU 5 - naselja Dobreć (uključivo namjena T2₂, T2₉ i R7₂) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica, SN PGŽ 50/12,
UPU 14 - Okoli Dujmić - Falalelići – Katinići, SN PGŽ 37/11,
UPU 20 - naselja Poljane - Menderi - Strmice (UPU 20) SN PGŽ 28/12,
UPU 6 - naselja Pobri, SN PGŽ 15/12
UPU 13 - naselja Travičići, SN PGŽ 15/12.
- (7) Ovim se *Planom* utvrđuje obvezna primjena važećih urbanističkih planova uređenja dok su na snazi pa i onda kada njihova izrada nije uvjetovana odredbama ZPU-a.

9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA**Članak 154.**

- (1) 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 propisanih UPU-ova,
 - obvezu određivanja površina za izgradnju parkova prilikom izrade prostorno-planske dokumentacije za uža područja (UPU) unutar građevinskih područja naselja utvrđenih ovim *Prostornim Planom*,
 - stvaranje uvjeta za ostvarenje razvitka u «dubinu» prostora kroz bolje povezivanje s 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 dijelu prometne i komunalne infrastrukture,
 - izradu dokumentacije praćenja stanja u prostoru radi organizacije daljnje realizacije ovog *Plana* te definiranja lokacija, razine i načina financiranja budućeg uređenja građevinskog zemljišta.

Članak 155.

- (1) Provedba i daljnja razrada ovog *Plana* ostvaruje se četverogodišnjim izvješćem o stanju u prostoru koje sadrži analizu stanja i trendova prostornog razvoja na temelju obveznih prostornih pokazatelja o stanju u prostoru, analizu provođenja dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata te ocjenu stanja i prijedloge za unapređenje prostornog razvoja s planom aktivnosti i prijedlogom prostornih pokazatelja za naredno razdoblje. Izvješćem će se utvrditi i:
- vremenski okviri izrade UPU-ova
 - 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 UPU-ova, 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 s Parkom prirode Učka, te u tom cilju obuhvaćaju daljnju razradu Planom postavljenih smjernica prometnog povezivanja, ostvarenje značajnijeg udjela seoskog turizma te realizaciju drugih pratećih građevina i infrastrukture za prihvata posjetitelja s obalnog turističkog područja.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

(4) Predlaže se izrada sljedećih studija kao podloge za definiranje razvojnih i drugih mjera značajnih za ostvarenje ovog *Plana* i daljnju realizaciju UPU-ova:

- Studija turističkog razvitka
- Prometna studija
- Inženjersko-geološka studija za područje nestabilnih terena
- Studija uređenja i korištenja akvatorija i kontaktnog obalnog područja.
- Krajobrazna studija za područje Grada Opatije.

9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI**Članak 156.**

(1) Rekonstrukcija postojećih izgrađenih građevina smješteni 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.**

(1) Kod prijenosa granica iz kartografskih prikaza ovoga *Prostornog Plana* u mjerilu 1:25.000 na podloge u drugim mjerilima, dozvoljena je prilagodba granica odgovarajućem mjerilu podloge, odnosno elemenata ovog *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 UPU-ovima i/ili tehničkom dokumentacijom za lokacijsku dozvolu.

(2) Granice akvatorija za uređenje luka i rekreaciju u moru utvrđene su samo načelno, dok će se detaljno razgraničenje odrediti provedbenim dokumentima prostornog uređenja i/ili tehničkom dokumentacijom za lokacijsku dozvolu.

(3) Gradonačelnik Grada Opatije pokrenut će kod nadležnih državnih i županijskih tijela postupke s prijedlogom za registraciju kulturnih dobara i prirodnih vrijednosti iz članaka 120., 123. i 125–129. ovih Odredbi.

Članak 159.

(1) **Plan provodi se posredno:**

- izradom UPU-ova koja je obvezna za neuređene dijelove građevinskog područja utvrđene ovim *Planom*. Odlukom o izradi UPU-a može se odrediti uži ili širi obuhvat tog plana od obuhvata određenog ovim *Prostornim Planom* te se može odrediti obuhvat i za područje za koje obuhvat nije određen *Planom*;
- izradom UPU-ova za zahvate u prostoru za koje je ovim *Planom* propisana obvezna prethodna izrada UPU-ova;
- na području obuhvata važećih UPU-ova.

(2) **Neposrednim provođenjem Plana** omogućuje se:

- u izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevinskog područja, odnosno dijelu građevinskog područja za koji nije donesen ili nije propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja, svaki zahvat u prostoru sukladan ovom *Planu*,
- iznimno od odredbe stavka (1) ovoga članka prije donošenja UPU-a za postojeću se građevinu, koja nije suprotna namjeni propisanoj ovim *Planom*, može odobriti rekonstrukcija ili zamjenska gradnja primjenom odredbi članka 125., stavak 3., bez promjene oblika i veličine građevne čestice, uz uvjet da se bitno ne mijenja namjena i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine,
- izgradnja (izvan obuhvata obvezne izrade UPU-ova) i rekonstrukcija građevina komunalne, javne i druge infrastrukture (građevine prometa - osim garaža i luka, telekomunikacija, elektroenergetike i plinoopskrbe vodoopskrbe i odvodnje),
- rekonstrukcija i održavanje postojećih građevina u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada.

III. ID PPUG Opatija - pročišćen tekst

- (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 m² i kotlovnice maksimalne površine 10 m². Navedeni prostori se ne mogu prenamijeniti.
 - rekonstrukcija (nadogradnja) potkrovlja ili mansardi na ravnim krovovima višestambenim zgradama unutar građevinskog područja naselja Opatija - GP 11 (stambeno naselje „Kosovo“), s visinom nadozida do 1,80 m za mansarde (koje se računaju u katnost odnosno do 1,20 m za potkrovlje i maksimalnim nagibom krova 22°). Nad ravnim krovom prislonjenih garaža višestambenih zgrada moguća je nadogradnja stambenog dijela bez povećanja broja stambenih jedinica i bez ograničenja dozvoljenog K_{is}-a. Ove nadogradnje ne smiju onemogućiti djelovanje vatrogasne tehnike u slučaju požara.

Članak 160.

- (1) Tekst članka brisan je.

Članak 161.

- (1) Tekst članka brisan je.

»SLUŽBENE NOVINE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE«

- Izdavač **Primorsko-goranska županija** — Odgovorni urednik *Sanja Gašpert* e-mail: sn.pgz@novilist.hr ●
● Uređuje, oprema i obavlja poslove pretplate i primanja oglasa »**Novi list**« d. d. Rijeka, Zvonimirova 20a, tel: 650-048 fax: 650-036 ●
– Tisak »**Novi list**« Rijeka, Zvonimirova 20a –
www.sn.pgz.hr