



OPATIJA IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA

**TEKSTUALNI DIO
(ODREDBE ZA PROVEDBU)**

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA - GRAD OPATIJA



OPATIJA

IZMJENE I DOPUNE

PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA

TEKSTUALNI DIO (ODREDBE ZA PROVEDBU)

OPATIJA • ZAGREB • 2016.



NOSITELJ IZRADE PLANA	Grad Opatija
Gradonačelnik	Ivo Dujmić, ing.
Upravni odjel za prostorno uređenje	
Pročelnik	Zdenko Tupanjac, dipl.ing.građ.
STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA	Urbanistički institut Hrvatske d.o.o.
Direktor Instituta	mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga Plana	Terezija Mirković Berković, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana	Terezija Mirković Berković, dipl.ing.arh. Matea Somek, mag.ing.arh. Lovorka Sviben, dipl.ing.arh. Nikola Adrović, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer, mag.ing.krajob.arh. Dean Vučić, ing.geod. Marijan Prus, dipl.iur. Juraj Dusper, dipl.oecc.

SADRŽAJ

0. OPĆE ODREDBE
1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA OPATIJE
2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA
3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI
4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
5. UVJETI UREĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA
7. POSTUPANJE S OTPADOM
8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
9. MJERE PROVEDBE PLANA
10. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Radi preglednosti i nedvojbenosti sadržaja odredbi za provođenje daje se integralni tekst s tekstom sljedećeg značenja:

crno pisani tekst su važeće odredbe koje se ne mijenjaju;

modro je pisan tekst koji se briše;

crveno je pisan tekst koji se dodaje;

0. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

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

(2) Donose se Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatije («Službene novine» PGŽ br. 8/01, 14/03, 12/04 i 01/07) što ih je izradio Urbanistički institut Hrvatske d.o.o., u suradnji s nositeljem izrade Upravnim odjelom za prostorno uređenje Grada Opatije 2012.godine.

(3) Donose se Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatije («Službene novine» PGŽ br. 01/07 i 56/12) što ih je izradio Urbanistički institut Hrvatske d.o.o., u suradnji s nositeljem izrade Upravnim odjelom za prostorno uređenje Grada Opatije 2015.godine.

(3 4) U cijelom se tekstu odredbi za provođenje tekst „provedbeni dokumenti prostornog uređenja“ odnosno „provedbeni dokument“ zamjenjuje tekstem „urbanistički plan uređenja“ u odgovarajućem broju i padežu.

(5) U cijelom se tekstu odredbi za provođenje pojam „ZOP“ zamjenjuje tekstem „prostor ograničenja ZOP-a“ u odgovarajućem broju i padežu.

Članak 2.

(1) Prostorni plan iz članka 1. stavka (2) sadržan je u elaboratu IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OPATIJE, 2012., koji sadrži:

A. TEKSTUALNI DIO – ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0. Opće odredbe

1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području Grada Opatije

- 1.1. Građevinska područja naselja
- 1.2. Izdvojena građevinska područja izvan naselja
- 1.3. Poljoprivredne površine
- 1.4. Šumske površine
- 1.5. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- 1.6. Vodne površine
- 1.7. Rekreacija u prirodnom okolišu
- 1.8. Površine infrastrukturnih sustava

2. Uvjeti za uređenje prostora

2.1. Građevine od važnosti za Državu i Primorsko-goransku županiju i Grad Opatiju

- 2.1.1. Građevine od važnosti za Državu
- 2.1.2. Građevine od važnosti za Županiju
- 2.1.3. Građevine od važnosti za Grad Opatiju

2.2. Građevinska područja naselja

- 2.2.1. Opće odredbe ili kriteriji za korištenje izgrađenog i neizgrađenog dijela područja
- 2.2.2. Građevine stambene namjene
 - 2.2.2.1. Individualne stambene građevine
 - 2.2.2.2. Višestambene građevine
- 2.2.3. Građevine društvene (javne) namjene

- 2.2.4. Građevine ugostiteljsko-turističke namjene
- 2.2.5. Građevine gospodarske namjene
 - 2.2.5.1. *Građevine proizvodne namjene*
 - 2.2.5.2. *Građevine poslovne namjene*
 - 2.2.5.3. *Poljoprivredne gospodarske građevine*
- 2.2.6. Postavljanje jednostavnih građevina
- 2.2.7. Interpolacije i rekonstrukcije u građevinskim područjima naselja
 - 2.2.7.1. *Interpolacije građevina*
 - 2.2.7.2. *Rekonstrukcije građevina*
- 2.2.8. Građevine infrastrukture i građevine komunalne namjene

2.3. Izgrađene strukture van naselja

- 2.3.1. Površine izvan naselja za izdvojene namjene
 - 2.3.1.1. *Površine gospodarske namjene*
 - 2.3.1.2. *Površine ugostiteljsko-turističke namjene*
 - 2.3.1.3. *Posjetiteljsko-informativni centri*
 - 2.3.1.4. *Površine sportsko-rekreacijske namjene*
 - 2.3.1.5. *Površine groblja*
- 2.3.2. Područja i građevine izvan građevinskog područja
 - 2.3.2.1. *Zatečene građevine izvan građevinskog područja*
 - 2.3.2.2. *Izgradnja izvan građevinskog područja*
 - 2.3.2.3. *Građevine infrastrukture*
 - 2.3.2.4. *Uređenje rekreacije u zelenilu i prirodnom okolišu*
 - 2.3.2.5. *Stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma*
 - 2.3.2.6. *Planinarski domovi, skloništa i vidikovci*
 - 2.3.2.7. *Građevine za potrebe obrane*

3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti

- 3.1. Šumarstvo
- 3.2. Poljoprivreda i ribarstvo
- 3.3. Ugostiteljstvo i turizam
- 3.4. Proizvodne i poslovne djelatnosti

4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti

- 4.1. Kultura
- 4.2. Predškolsko i školsko obrazovanje
- 4.3. Zdravstvena zaštita i socijalna skrb
- 4.4. Šport i rekreacija
- 4.5. Vjerske građevine

5. Uvjeti uređivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava

5.1. Prometni sustav

- 5.1.1. Kopneni promet
 - 5.1.1.1. *Cestovna infrastruktura*
 - 5.1.1.2. *Javni gradski promet*
 - 5.1.1.3. *Promet u mirovanju (parkirališna i garažna mjesta)*
 - 5.1.1.4. *Pješački promet*
- 5.1.2. Pomorski promet
- 5.1.3. Zračni promet

5.2. Sustav telekomunikacija i pošta

5.3. Sustav vodoopskrbe i odvodnje

- 5.3.1. Vodoopskrba

- 5.3.2. Odvodnja
- 5.4. Energetski sustav**
 - 5.4.1. Elektroopskrba
 - 5.4.2. Plinoopskrba
 - 5.4.3. Obnovljivi izvori energije
- 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina**
 - 6.1. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti**
 - 6.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode
 - 6.1.2. Dijelovi prirode zaštićeni Planom
 - 6.1.3. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti
 - 6.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina**
- 7. Postupanje s otpadom**
- 8. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš**
 - 8.1. Zaštita tla**
 - 8.1.1. Šumsko tlo
 - 8.1.2. Poljoprivredno tlo
 - 8.2. Zaštita zraka**
 - 8.3. Zaštita voda**
 - 8.3.1. Zaštita podzemnih i površinskih voda
 - 8.3.2. Zaštita od štetnog djelovanja voda
 - 8.4. Zaštita mora**
 - 8.5. Zaštita od prekomjerne buke**
 - 8.6. Mjere posebne zaštite**
 - 8.6.1. Sklanjanje ljudi
 - 8.6.2. Zaštita od rušenja
 - 8.6.3. Zaštita od potresa
 - 8.6.4. Zaštita od požara
- 9. Mjere provedbe plana**
 - 9.1. Obveza izrade prostornih planova**
 - 9.1.1. Urbanistički planovi uređenja
 - 9.1.2. Detaljni planovi uređenja
 - 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera**
 - 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni**
- 10. Prijelazne i završne odredbe**

II. GRAFIČKI DIO

- (1) Korištenje i namjena površina** **MJ 1:25 000**
 - 2. Kartografski prikaz **1A** - Korištenje i namjena površina
 - 3. Kartografski prikaz **1B** - Promet, pošta i telekomunikacije
- (2) Infrastrukturni sustavi** **MJ 1:25 000**
 - 4. Kartografski prikaz **2A** - Energetski sustav
 - 5. Kartografski prikaz **2B** - Vodnogospodarski sustav
- (3) Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora** **MJ 1:25 000**
 - 6. Kartografski prikaz **3A** - Područja posebnih uvjeta korištenja
 - 7. Kartografski prikaz **3B** - Područja posebnih ograničenja u korištenju
 - 8. Kartografski prikaz **3C** - Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite
 - 9. Kartografski prikaz **3D** - Karta ekološke mreže
 - 10. Kartografski prikaz **3E** - Karta staništa

(4) Građevinska područja naselja

MJ 1:5 000

11. Kartografski prikaz **4A** - Građevinska područja
12. Kartografski prikaz **4B** - Građevinska područja - Zaštićena kulturna baština

(2) Kartografski prikazi i tekst ovih Odredbi za provođenje (u daljnjem tekstu: Odredbe) temeljni su dokumenti za primjenu Prostornog plana.

III. OBVEZNI PRILOZI

III.-I. OBRAZLOŽENJE PLANA

UVOD

PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA PPUG-a

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja Grada Opatije u odnosu na prostor i sustave Primorsko-goranske županije i države
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne i resursne značajke
 - 1.1.3. Planski pokazatelji i obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja i ocjena postojećih prostornih planova

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA GRADSKOG ZNAČAJA

- 2.2.3. Razvoj naselja, društvene, prometne i komunalne infrastrukture
 - 2.2.3.3. Razvoj prometne infrastrukture
 - 2.2.3.4. Razvoj komunalne infrastrukture
- 2.2.4. Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina
 - 2.2.4.1. Zaštita prirodne baštine
 - 2.2.4.2. Zaštita graditeljske baštine

2.3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU GRADA

- 2.3.3. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.2. ORGANIZACIJA PROSTORA I OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

- 3.2.1. Namjena i korištenje površine građevinskih područja
 - 3.2.1.1. Građevinska područja naselja
 - 3.2.1.2. Izdvojena građevinska područja izvan naselja
- 3.2.2. Namjena i korištenje ostalih površina
 - 3.2.2.4. Vodne površine
 - 3.2.2.5. Rekreacija u zelenilu i prirodnom okolišu
- 3.2.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina (građevinska područja naselja i građevinska područja izdvojenih namjena; poljoprivredne, šumske, vodne te površine posebne namjene i ostale površine)

3.3. PRIKAZ GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

3.3.2. DRUŠTVENE DJELATNOSTI

3.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

- 3.4.1. Iskaz površina za posebno vrijedna i/ili osjetljiva područja i prostorne cjeline
- 3.4.2. UVJETI KORIŠTENJA- PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA - PRIRODNA BAŠTINA
- 3.4.3. UVJETI KORIŠTENJA- PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA - KULTURNA BAŠTINA
- 3.4.4. UVJETI KORIŠTENJA - PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU

- 3.4.5. PODRUČJA I DIJELOVI PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE
- 3.4.6. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA – PODRUČJA EKOLOŠKE MREŽE I STANIŠTA
- 3.5. RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
 - 3.5.1.1. KOPNENI PROMET
 - 3.5.1.3. POMORSKI PROMET
 - 3.5.1.4. ZRAČNI PROMET
 - 3.5.2. Pošta i telekomunikacije
 - 3.5.3.2 Odvodnja
 - 3.5.4. ENERGETSKI SUSTAV
 - 3.5.4.1. Elektroenergetika
 - 3.5.4.3. Obnovljivi izvori energije
- 3.6. POSTUPANJE S OTPADOM
- 3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
 - 3.7.3. Zaštita voda
 - 3.7.3.2. Zaštita mora
 - 3.7.5. MJERE POSEBNE ZAŠTITE
 - 3.7.5.1. Sklanjanje ljudi
 - 3.7.5.4. Zaštita od požara

OSTALI OBVEZNI PRILOZI

- III.-II. IZVOD IZ DOKUMENTA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA - IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE
- III.-III. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U IZRADI PLANA TE SAŽETAK DIJELOVA TIH DOKUMENATA, KOJI SE ODOSE NA SADRŽAJ PROSTORNOG PLANA
- III.-IV. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA IZ ČLANKA 79. I ČLANKA 94. ZAKONA O PROSTORNOG UREĐENJU I GRADNJI (NN 76/07, 39/08, 55/11, 50/12)
- III.-V. IZVJEŠĆA O JAVNOJ RASPRAVI
- III.-VI. IZVJEŠĆA O PRETHODNOJ RASPRAVI
- III.-VII. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADA I DONOŠENJA PROSTORNOG PLANA
- III.-VIII. SAŽETAK ZA JAVNOST
- III.-IX. DOKAZI O POSLOVNOJ SPOSOBNOSTI

Članak 2a.

(1) Prostorni plan iz članka 1. stavka (3) sadržan je u elaboratu IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OPATIJE, 2015. i čine ga:

-**Odredbe za provedbu** – integralni tekst, sadržaja jednakog onom iz članka 2. stavka 1. točke „A“ osim podpoglavlja „9.1.2. Detaljni planovi uređenja“ koji se briše.

- **Grafički dio**- sadržaja jednakog onom iz članka 2. stavka 1. točke „II“.

(2) Stupanjem na snagu Prostornog plana iz članka 1. stavka (3) ove Odluke zamjenjuju se dosada važeći dijelovi Plana novima sadržanim u elaboratu navedenom u stavku (1) ovoga članka.

Članak 3.

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

- **Grad Opatija** označava teritorijalno upravnu jedinicu kao posebnu jedinicu lokalne samouprave,
- **grad Opatija** označava gradsko naselje Opatija,
- **granica građevinskog područja** je crta razgraničenja površina građevinskog područja naselja ili izdvojenog građevinskog područja izvan naselja od površina ostalih namjena. Granice građevinskih područja utvrđene su u pravilu granicama katastarskih čestica,
- **zaštićena kulturna dobra** obuhvaća područja ili pojedinačne lokalitete/građevine koji su zaštićeni temeljem posebnog propisa o zaštiti kulturnih dobara ili temeljem odredbi ovog Plana,
- **zaštićene prirodne vrijednosti** obuhvaćaju područja ili pojedinačne lokalitete koji su zaštićeni temeljem posebnog propisa o zaštiti prirode ili temeljem odredbi ovog Plana,
- **zona stanovanja** jest dio naselja s pretežito stambenom namjenom,
- **lokalni uvjeti** jesu posebnosti mikrolokacije (urbanističko-arhitektonske, klimatske, komunalne, prometne, tipologija i morfologija gradnje i sl. u krugu cca 100 m ili unutar definiranog uličnog ili konteksta naselja),
- **regulacijski pravac** jest granica između čestice / površine javne namjene (ulica, pristupni put, trg, igralište, parkovne i druge zelene površine i drugo) i građevne čestice osnovne namjene,
- **infrastrukturni koridor** jest osiguran prostor namijenjen za uređenje, izgradnju i korištenje građevina i uređaja u funkciji prometa i infrastrukture,
- **individualne stambene građevine** obuhvaćaju slobodnostojeće, dvojne i skupne građevine s najviše 3 stana, a mogu sadržavati i poslovni prostor,
- **višestambene građevine** obuhvaćaju stambene građevine s više od 3 stana, a mogu sadržavati i poslovni prostor,
- **stan** jest skup prostorija stambene namjene sa pomoćnim prostorijama i uređajima, koji čine jedinstvenu, funkcionalno samostalnu cjelinu sa zasebnim ulazom,
- **pomoćne građevine** jesu građevine koje svojom namjenom upotpunjuju građevinu osnovne namjene i služe redovnoj uporabi građevine,
- **manje poslovne građevine** jesu građevine s pretežno zanatskim, skladišnim, uslužnim, trgovačkim, ugostiteljskim i sl. djelatnostima,
- **poljoprivredne gospodarske građevine bez izvora zagađenja** jesu sjenici, pčelinjaci, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata, i sl.,
- **poljoprivredne gospodarske građevine s izvorima zagađenja** su staje, kokošinjci, kunićnjaci i sl
- **etaža** jest prostor između podnih i stropnih ili krovnih konstrukcija građevine čija je svijetla visina ovisna o namjeni tog prostora, a u skladu s posebnim propisima,
- **podzemna etaža** jest etaža koja je sa svih strana ukopana u okolni teren, s time da je kota gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše 1 metar iznad najniže kote zaravnatog terena neposredno uz građevinu, sa mogućim pješačkim-kolnim pristupom maksimalne širine do 5,0 m, čija se kota uz građevinu ne računa kao najniža kota zaravnatog terena od koje će se računati visina građevine,
- **nadzemna etaža** jest svaka etaža čija se kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nalazi na visini većoj od 1 metar iznad nivoa najniže kote zaravnatog terena neposredno uz građevinu,
- **visina građevine - (v)** jest visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca,
- **ukupna visina građevine – (V)** jest visina u metrima koja se mjeri od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do sljemena građevine,
- „h“ – je visina građevine definirana Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83., 36/85. i 42/86)
- **samostojeća građevina** jest građevina koja sa svih strana vlastite građevne čestice ima neizgrađeni prostor ili javnu površinu, uz tu građevinu može biti prislonjena njezina pomoćna

- građevina,
- **dvojna građevina** jest građevina kojoj se jedna strana nalazi na međi vlastite građevne čestice, uz koju se prislanja susjedna građevina, a s druge strana ima neizgrađeni prostor ili javnu površinu, uz tu građevinu može biti prislonjena njezina pomoćna građevina,
 - **skupna građevina** jest građevina kojoj se dvije strane nalaze na međama vlastite građevne čestice, uz koje se prislanjaju i susjedne građevine (osim kod krajnjih građevina niza), a s drugih strana ima neizgrađeni prostor ili javnu površinu, uz tu građevinu može biti prislonjena njezina pomoćna građevina,
 - **parkirališno garažna mjesta (PGM)** su površine ili prostori namijenjeni za parkiranje vozila na građevnoj čestici ili na javnoj površini,
 - **javna garaža** jest javna građevina za skupno parkiranje osobnih i drugih vozila, te u svom nadzemnom dijelu može imati sadržaje javne, poslovne i druge (osim u pravilu bez stambene) namjene,
 - **građevine seoskog turizma** su građevine i građevni sklopovi unutar ruralnih naselja ili izvan građevinskog područja u okviru obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva na posjedu odgovarajuće veličine, a realiziraju se rekonstrukcijom ili prenamjenom postojeće građevine, odnosno izgradnjom nove građevine koja uz stanovanje obuhvaća i ugostiteljsko-turističku djelatnost;
 - **interpolacija** jest gradnja građevine na neizgrađenoj uređenoj građevnoj čestici između obostrano izgrađenih građevina ili čestica na kojima je izdan akt kojim se odobrava građenje i koji je postao pravomoćan.
 - **ZPUG** je Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12)
 - **ZPU** je Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

(2) Ostali pojmovi korišteni u ovim odredbama za provedbu imaju jednako značenje kao u ZPU-u i Zakonu o gradnji (NN 153/13).

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA OPATIJE

Članak 4.

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

(2) Prostor Grada Opatije, prema namjeni, dijeli se na:

- građevinska područja naselja,
- izdvojena građevinska područja izvan naselja,
- površine za rekreaciju u prirodnom okolišu
- poljoprivredne površine,
- 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) U provedbi Prostornog Plana područje Grada Opatije dijeli se temeljem prostorno-planskih kriterija na sljedeće osnovne prostorne cjeline:

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

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

Unutar ZOP-a prostor se uređuje posrednom primjenom ovog Plana temeljem planova uređenja užeg područja osim zahvata utvrđenih člankom 159.

b) Područje Parka prirode Učka u kojem se prostor uređuje posrednom Prostornog plana Parka prirode Učka i ovog Plana te provedbenim dokumentima prostornog uređenja za izdvojena građevinska područja izvan naselja- Doli, Poklon I, Poklon II i Poklon III, uključivo posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

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

d) Područje Grada Opatije izvan ZOP-a i izvan područja Parka prirode Učka u kojem se prostor uređuje neposrednom primjenom ovog Plana ako nije propisana obveza izrade provedbenog dokumenta prostornog uređenja.

e) Područje Grada Opatije izvan ZOP-a i izvan područja Parka prirode Učka u kojem se prostor uređuje posrednom primjenom ovoga Plana izradom provedbenih dokumenata prostornog uređenja, a do njihova donošenja neposrednom primjenom Plana samo za zahvate utvrđene člankom 159. ovih Odredbi.

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

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

Članak 7.

(1) Površine naselja i dijelova naselja ovim su Planom razgraničene na izgrađeni (površine 453,99 ha), neizgrađeni (površine 263,41ha) 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
	GP2	47,50	12,82	78,74%	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%	

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatije

Tekstualni dio (Odredbe za provedbu) ■

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		
	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
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) **I2** gospodarska namjena, proizvodna namjena, predviđena za smještaj djelatnosti prihvatljivih za okoliš, sa građevinama zanatske proizvodnje, te poslovnih građevina trgovačkih, uslužnih i komunalno-servisnih sadržaja na lokacijama uz naselja Konjsko, Puhari, Zagrad i Veprinac ukupne površine 8,58 ha.
 - b) **K1** gospodarska namjena, - poslovna namjena, predviđena za smještaj građevina trgovačkih, uslužnih i komunalno servisnih djelatnosti na način prihvatljiv za okoliš, na lokaciji uz naselje Pobri ukupne površine 1,53 ha,
 - c) **T1** ugostiteljsko-turistička namjena - 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** sportsko-rekreacijska namjena - **kupalište** obuhvaća:
 - **R6_u** - područja uređenih plaža (kupališta) opremljenih sa pratećim sadržajima na jedanaest (11) lokacija. Ovu namjenu čini 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 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** sportsko-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 kartografskom prikazu 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: 25000.

(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: 25000.

1.5. OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Članak 11.

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

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

1.6. VODNE POVRŠINE

Članak 12.

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

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

(3) Površine voda su zone bujičnih tokova.

(4) Površine mora razgraničene su na:

- akvatorij luka
- rekreacija na moru
- površine za prometne djelatnosti i ribarenje.

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

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, komunalnu i drugu infrastrukturu.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

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

2.1.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU

Članak 13.

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

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

1. Prometne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

a) Željezničke građevine

- nova željezničke pruge velike učinkovitosti (tunel)
 - (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 kabele 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
 - Prijenosni dalekovod 2 x 220 kV Pehlin – TE Plomin

b) Građevine za transport plina

- Plinovodi (planirani)
 - 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 i instalacijama

- a) Telekomunikacijske građevine
 - radijski koridor Učka - Rijeka
 - magistralni TK kabeli II. razine (državni i županijski) : Rijeka - Labin, Rijeka – Pazin
 - mjesna pristupna centrala Opatija
- b) Poštanske građevine
 - postojeći poštanski ured koji pripada Središtu pošta Rijeka
 - operativna jedinica u Opatiji

5. Građevine za vodoopskrbu pripadajućih sustava

- a) "Rijeka"

6. Elektroenergetske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

- c) Distribucijski dalekovod 110 kV
 - Matulji – Lovran - TE Plomin
 - TS Lovran 110/10(20) kV-

7. Građevine plinoopskrbe s pripadajućim objektima uređajima i instalacijama

- a) županijska plinska mreža

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

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

2.1.3. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA GRAD OPATIJU

Članak 15.

Osobito važnim za uređenje svog prostora Grad Opatija utvrđuje sljedeće građevine unutar građevinskih područja naselja te u zonama izdvojenih građevinskih područja 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 Dobreć: 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,
 - helidrom, letjelište za hidroavione ispred luke Opatija.
- 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 redukcijskih postaja do potrošača

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

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

Članak 16.

- (1) Građevinsko područje naselja sastoji se od izgrađenog dijela i neizgrađenog dijela uređenog ili te neuređenog dijela . predviđenog Predviđeno je za uređenje zemljišta i/ili izgradnju.
- (2) Izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskog područja naselja uređuju se i koriste na način propisan ovim Prostornim planom, a prikazani su na kartografskom prikazu br. 1A "Korištenje i namjena površina" u mj. 1:25.000. – 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 ZPUG-om i s Prostornim planom Primorsko-goranske županije.
- (2) Uređeno građevinsko zemljište u građevinskim područjima naselja izvan ZOP-a 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 ZOP-a mora imati II. kategoriju uređenosti koja obuhvaća osim I. kategorije i osnovnu infrastrukturu – električnu energiju.
- (4) Unutar građevinskih područja naselja izvan ZOP-a, a do izgradnje sustava vodoopskrbe i odvodnje uvjetuje se gradnja cisterni za opskrbu vodom i septičkih taložnica ili nepropusnih sabirnih jama kapaciteta do 15 ES, dok je za građevine kapaciteta preko 15 ES potrebno izgraditi odgovarajući uređaj za kondicioniranje 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 Prostornim planom predviđene kao mogućnost.

Članak 18.

(1) Obvezatna viša razina uređenosti građevinskog područja određuje se planovima uređenja užih područja.

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

Članak 19.

(1) Oblik i veličina građevne čestice mora omogućiti smještaj građevina planirane namjene, vrste, oblika, veličine, kapaciteta i sl. u zadanim mjerama korištenja, te omogućiti zaštitu prostora.

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

(3) Zemljište 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 3,0 m, osim ako je predmetna građevina locirana bliže susjednoj čestici ili javnoj (prometnoj, zelenoj) površini, kada se zadržava postojeća udaljenost koja može biti i manja od 3,0 m, pri čemu predmetno zemljište mora imati osiguran pristup (kolni ili pješački) na javnu prometnu površinu.

(4) Građevna čestica mora imati ili joj se prethodno mora osigurati prometna površina za pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu osnovnu mreže prometa u naravi ili onu čije je uređenje započeto na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi . Javnom Prometnom površinom osnovne mreže smatra se postojeća javna ili nerazvrstana cesta (određena Odlukom Grada Opatije) koja služi za promet vozila, a za nove prometnice minimalne je širine kolnika 5,50 m (iznimno 3,0 m za jednosmjerni promet), te najmanje jednostranog pješačkog pločnika širine 1,50 m (iznimno 1,0 m) u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja. U izgrađenim dijelovima građevinskog područja navedene dimenzije prilagođavaju se lokalnim uvjetima zadržavanjem postojećih prometno - tehničkih elementa ili se oni određuju te utvrđuju kroz izradu plana uređenja užeg obuhvata. Javno-Prometna površina za pristup novim višestambenim građevinama mora imati širinu kolnika najmanje 5,5 m, iznimno 4,5m u izgrađenom dijelu naselja.

(5) Neposrednim pristupom Prometnom površinom za pristup građevnoj čestici smatra se i kolni, kolnopješački pristup odnosno pristupni put minimalne širine 4,50 m (iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće građevine 3,0 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 3,0 m i dužine do 50 m. Predmetna prometna površina može biti javna prometnica, prometna površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica za koje se formira ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

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

2.2.2. GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE

Članak 20.

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

- izgradnja novih dvojnih građevina dozvoljena je samo posrednom primjenom Plana, a njihova rekonstrukcija i zamjenska gradnja posrednom i neposrednom primjenom.
- skupne građevine smiju se neposrednom i posrednom primjenom Plana samo rekonstruirati ili graditi kao zamjenske građevine.
- višestambene građevine grade se samo posrednom primjenom Plana u obuhvatu UPU-a Opatije, UPU-a Ičića i UPU-a Ika-Oprić.

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

(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 – odvjatničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biroi i sl.), a svojim oblikovanjem i funkcijom ne smiju narušavati izgled građevine i uvjete stanovanja.

(4) Pri neposrednoj primjeni Plana stambenom se građevinom smatra ona koja ima najmanje 70% GBP-a namijenjenog stanovanju, a smije imati do 30% GBP-a poslovnog prostora. Stambeno-poslovna građevina mora imati najmanje 51% GBP-a stambene namjene, a poslovno-stambena mora imati najmanje 30% GBP-a stambene namjene i ne više od 70% poslovnog prostora.

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

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

(4) Za potrebe stanovanja i komplementarnih poslovnih sadržaja obvezno je osigurati prometni pristup u skladu sa člankom 19., a na 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 skupne građevine stambene namjene s najviše tri stana, koje, u okviru dozvoljene visine (v) i ukupne visine (V), nemaju više od podruma i tri nadzemne etaže te potkrovlje.

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

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 samostojeće građevine 600 m²
- 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 ZOP-a, a 100 m² u ZOP-u.
 - za dvojne i skupne građevine 60 m²
- d) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) određuje se:
 - za samostojeće građevine 0,3
 - za dvojne i skupne građevine 0,4
- e) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (kisl) iznosi:
 - za samostojeće građevine 0,9
 - za dvojne i skupne građevine 1,0.
- f) udaljenost individualne stambene građevine treba biti:
 - do regulacijskog pravca za novu gradnju iznosi najmanje 6,0 m;
 - do granica građevne čestice, za novu gradnju iznosi najmanje 4,0 m.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 1,0 m ako je postojeća i uz uvjet minimalne udaljenosti do građevine na susjednoj čestici od 4,0 m. Dozvoljava se izgradnja bočnih međa u slučaju gradnje odnosno rekonstrukcije dvojne ili skupne građevine.

- g) najveća dopuštena etažnost individualne stambene građevine ograničava se s podrum i tri nadzemne etaže te potkrovljem, a visina iznosi $v=11,0$ m ili ukupna visina $V= 13,0$ m.
- h) u naseljima navedenim u članku 125. ovih Odredbi uvjeti vezani uz najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice te najveću visinu građevine određuju se temeljem tog članka.

(2) **Za posrednu primjenu Plana unutar dijelova građevinskog područja naselja s obvezom izrade provedbenih dokumenata prostornog uređenja, izvan Parka prirode Učka**, utvrđuju se, za građenje individualnih stambenih građevina, sljedeće granične vrijednosti:

- veličina građevne čestice treba imati najmanje 50% površine utvrđene u stavku (1) točka a) ovog članka,
- najveći dopušteni koeficijenti izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice mogu biti za 50% veći od veličina navedenih u stavku (1) točke d) i e) ovog članka,
- udaljenosti građevine određuju se na način:
 - do regulacijskog pravca 6 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 4m odnosno prema lokalnim uvjetima iznosi najmanje 1,0 m, uz uvjet minimalne udaljenosti do građevine na susjednoj čestici od 4,0 m. Dozvoljava se izgradnja bočnih međa u slučaju gradnje dvojne građevine.
- visina i etažnost građevine određena je uvjetima utvrđenim u stavku (1) točka g) ovog članka.
- u naseljima navedenim u članku 125., uvjeti vezani uz najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice te najveću visinu građevine određuju se temeljem tog članka.

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

Članak 25.

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

- minimalna površina građevne čestice iznosi 400 m^2 ,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,3,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,6,
- ukupna površina pod građevinama na građevnoj čestici iznosi minimalno 60 m^2 , a maksimalno 150 m^2 ,
- etažnost građevine iznosi podrum i 2 etaže (P+1), a visina $v=7,0$ m odnosno ukupna visina 9,0 m.
- najmanja udaljenost od međe i regulacijskog pravca iznosi 4,0 m.

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.

Pomoćne i manje poslovne građevine uz individualne stambene građevine

Članak 27.

- (1) Pomoćne i manje poslovne građevine, etažnosti najviše podrum i jednu nadzemnu etažu, mogu se graditi samo na građevnoj čestici uz individualnu stambenu građevinu.
- (2) Manje poslovne građevine mogu sadržavati poslovne prostore navedene u članku 20. stavak (3) ovih Odredbi.
- (3) Pomoćne i manje poslovne građevine mogu se graditi uz uvjet da:
 - visina ne prelazi 4,0 m (3,0 m na području Parka prirode Učka) a ukupna visina $V=5,0$ m.
- (4) Uvjetuje se sljedeća najmanja udaljenost građevina iz stavka (1) ovog članka:
 - najmanja dopuštena udaljenost pomoćne i manje poslovne građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m, a iznimno se mogu locirati i na manjoj udaljenosti sukladno postojećoj izgradnji na susjednim građevnim česticama.
 - ako se grade kao samostojeće, ili dvojne građevine trebaju biti udaljene najmanje 3,0 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 iskoristivost 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 26. stavak (1) i (2) kao i za individualne stambene građevine.

2.2.2.2. Višestambene građevine

Članak 28.

- (1) Višestambene građevine obuhvaćaju stambene građevine s više od 3 stana, a mogu sadržavati i poslovni prostor.
- (2) Višestambene građevine mogu na svim etažama imati poslovne sadržaje navedene u stavku (3) članka 20. ovih Odredbi. Poslovni sadržaji smješteni u etažama iznad prizemlja ili etaže ulaza u građevinu mogu obuhvatiti samo uredske prostore (odvjetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektne biroe i sl.).

Članak 29.

- (1) Posrednom provedbom **u neizgrađenim i u neuređenim dijelovima građevinskog područja naselja** utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za višestambene građevine:
 - površina građevne čestice je najmanje 1200 m²,
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,30,

- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (kisn) iznosi 1,50
- najveća dopuštena etažnost iznosi podrum, četiri nadzemne etaže i potkrovlje (Po+P+3+Pk), visine (v) do 14m i ukupne visine (V) do 16m.
- najmanja udaljenost od međe i regulacijskog pravca iznosi 8,0 m ili h/2 za zgrade niže od 16 m,
- javno-prometna površina za pristup višestambenim građevinama mora imati širinu najmanje 5,5 m,

(2) Posrednom provedbom **unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja** za građenje višestambenih građevina utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 600 m²,
- maksimalna izgrađenost građevne čestice (kig) iznosi 0,4,
- maksimalna iskorištenost građevne čestice nadzemnim dijelom građevine (kisn) iznosi 2,0,
- maksimalna etažnost građevine određuje se prema višoj susjednoj građevini ali ne više od Po+P+4+Pk, a visina (v) iznosi 20,0 m ili ukupna visina (V) 22,0 m,
- najmanja udaljenost od međe i regulacijskog pravca iznosi za stambeni dio građevine 5,0 m, a za poslovni i garažni prostor izgrađen u prizemnoj etaži građevine 1,0 m, odnosno 0,0 m u podrumskoj (podzemnoj) etaži. Navedene udaljenosti mogu u pojedinim dijelovima izgrađenog područja biti 0,0 m, što se utvrđuje provedbenim dokumentom prostornog uređenja;
- javno-prometna površina za pristup višestambenim građevinama iznimno u izgrađenom dijelu građevinskog područja može imati širinu manju od 5,5 m, ali ne manju od 4,50 m

Članak 30.

Uvjeti građenja za izgradnju višestambenih građevina određuju se posredno samo unutar obuhvata UPU-a naselja Opatija, Ičići i Ika – Oprić.

Članak 31.

Izgradnja višestambenih građevina nije dozvoljena u drugim naseljima.

Članak 32.

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

- građevina se prilagođava okolnom izvornom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora,
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojanih materijala,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili bačvasta,
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i kupole uz prirodno osvjetljenje, postaviti kolektori sunčeve energije ili istu izvesti dijelom kao ravnu terasu,
- na području ili u kontaktu sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost oblikovanje građevina provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

Članak 33.

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

- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao pretežito cjelovita parkovna i zelena

površina. Iznimno se, provedbenim dokumentom prostornog uređenja za višestambenu gradnju u izgrađenom dijelu naselja Opatija smije odrediti manje, ali ne manje od 20%. Za gradnju dvojnih građevina temeljem odredbi članka 24., stavka (2) zelenilo mora zauzimati najmanje 30% površine građevne čestice.

- pri rekonstrukciji i zamjenskoj gradnji može se zadržati postotak postojećeg zelenila i kada je manji od prethodno navedenih odredbi.
- **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 terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom sa visinom zida do 1,50 m. Iznimno, **izvan Parka prirode Učka**, ako to zahtijevaju terenski uvjeti, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti i veće visine do 3,0 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine od 3,0 m, isti se gradi kaskadno, s horizontalnim pomakom od najmanje 1,50 m i visinom pojedine kaskade do 3,0 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju,
- ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja, te da su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora,
- na području ili u kontaktu 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.

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

(2) Uvjeti građenja za izgradnju građevina društvene (javne) namjene utvrđuju se posredno provedbenim dokumentom prostornog uređenja, 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.

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 1000 m^2 ;
- udaljenost građevine društvene namjene od regulacijskog pravca je najmanje 8,0 m,
- udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje pola visine ($h/2$) građevine, ali ne manje od 6,0 m,
- udaljenost podzemne etaže garaže od susjednih međa smije biti 1,0 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,5,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (kism) iznosi 2,0,
- najveća etažnost je jedna ili više etaža podruma i četiri nadzemne etaže (Po+P+3),
- najveća dopuštena visina građevine je $v=16$ m odnosno najveća ukupna visina $V=20$ m (navedene visine ne odnose se na crkve i sl. građevine).

(2) **Za posrednu primjenu Plana**, prilikom izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina društvene i javne namjene, uvjeti građenja mogu biti:

- maksimalni kig = 0,8, a prema postojećem stanju iznimno kig do 1,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (kism) iznosi = 5,0,
- maksimalna ukupna visina $V = 30$ m,
- udaljenost od međa i regulacijskog pravca određuje se prema lokalnim uvjetima i može iznositi 0,0 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) Provedbenim dokumentom prostornog uređenja moguće je odrediti strože prostorne pokazatelje i viši prostorni standard od navedenog u ovim Odredbama.

Članak 36.

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

- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkovna i zelena površina, opremljena odgovarajućom urbanom opremom (klupe i dr.). Kod građevina društvene (javne) namjene smještene uz javne, zelene ili pješačke površine (trgove) kao i za građevine unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja ova površina može biti i manja, što se određuje provedbenim dokumentom prostornog uređenja,
- oko građevnih čestica društvene (javne) namjene ograda se u pravilu ne izvodi. U slučaju izgradnje ograde visina iste ograničava se sa najviše 1,20 m, a može se izvesti kao zelena ili uz korištenje kamena, opeke, drveta, metalne rešetke ili mreže. Iznimno prilikom ograđivanja površina specifične namjene (sportsko rekreativne površine i sl.) visina ograde može imati maksimalnu visinu 3,0 m,
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom sa visinom zida do 1,50 m. Iznimno, izvan Parka prirode Učka, ako to zahtijevaju terenski uvjeti, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog ambijenta, može se podzid izvesti i veće visine do 3,0 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine od 3,0 m, isti se gradi kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 1,50 m i visinom pojedine kaskade do 3,0 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju,
- ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja te da su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora,

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

Članak 37.

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

- građevina se prilagođava okolnom izvornom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora,
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojećih materijala,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili bačvasta
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i kupole uz prirodno osvjetljenje i postaviti kolektori sunčeve energije,
- na području ili u kontaktu sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost oblikovanje građevina provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode, a unutar Parka prirode Učka i prema odredbama PP PP 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) Prostorni plan određuje sljedeće građevine ugostiteljsko-turističke namjene:

a) Građevine sa smještajnim kapacitetima:

1. hoteli s pratećim sadržajima (zdravstveni i lječilišni, ugostiteljstvo, rekreacija, zabava i sl.),
2. turistička naselja,
3. građevine seoskog turizma
4. autokamp.

b) Građevine bez smještajnih kapaciteta:

5. restorani, kavane,
6. zabavni centri, klubovi, barovi, kockarnice i slični sadržaji.

(2) Uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene utvrđuju se posredno provedbenim dokumentom prostornog uređenja, 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,
- za građevine smještene uz obalu mora moguće je odrediti posebnu zonu kupališta, uz uvjet da se ne prekida obalna šetnica - lungomare (postojeća ili planirana),

- na udaljenosti od najmanje 400 m između građevinskih čestica uz obalu mora osigurava se javna površina za pristup morskoj obalnoj šetnici,
- rekonstrukcijom omogućiti podizanje kategorizacije postojećih hotela na razinu 4 i 5 zvjezdica i L kategorije,
- nove smještajne građevine planiraju se na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti,
- smještajne građevine s pratećim sadržajima potrebno je uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,
- nove smještajne građevine planiraju se na načelu 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 u građevinskom području 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 provedbenim dokumentom prostornog uređenja za zahvate u prostoru izgrađenog dijela naselja ili u zaštićenim povijesnim cjelinama može odrediti zadovoljenje 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.

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 **izvan Parka prirode Učka**:

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 1.200 m²,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (kisp) = 1,5,
- najveća dopuštena visina iznosi 12,5 m, ukupna visina 14,5 m,
- etažnost se ograničava na prizemlje i 2 kata s mogućnošću gradnje potkrovlja,
- dozvoljena je gradnje jedne ili više etaža podruma (Po);
- najmanja udaljenost svih građevina od granice građevne čestice iznosi najmanje h/2, ali ne manje od 5 m,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6 m.
- iznimno, unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, prilikom rekonstrukcije postojećih građevina odnosno prenamjene stambenih građevina ili zamjenske gradnje mogu se zadržati postojeći prostorni pokazatelji i postojeća građevna čestica,
- 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,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,6,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (kiss) iznosi 4,8 ,
- najveća dopuštena visina iznosi v=25 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 m², ovisno o rješenju parkiranja i kategoriji kampa koja je najmanje 3*
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti pratećim sadržajima - recepcija, sanitarije, opskrba, restoran i sl., iznosi kig = 0,15, raščlanjena u više manjih tlocrta,
- najveća nadzemna etažnost prizemlje i 1 kat ili potkrovlje,
- najveća visina 7,0m, ukupna visina do 9,0m,
- najmanje 40% hortikulturno uređenih površina u zoni, s pretežitom 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 koristi kao sklonište.

(3) Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za građevine ugostiteljsko - turističke namjene sa smještajnim kapacitetima u naselju, **za područje unutar Parka prirode Učka:**

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 500 m²,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,5
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,8,
- najveća dopuštena etažnost građevine na ravnom terenu iznosi P+1, visine 7,0 m odnosno ukupne visine 9,0 m,
- najveća dopuštena etažnost građevine na kosom terenu u nagibu većem od 30% koji se spušta od ceste, iznosi P+2 ili visina 9,0 m odnosno ukupna visina 11,0m,
- unutar građevine može se urediti stambeni prostor (jedna stambena jedinica GBP-a do 100m²),
- najmanje 50% građevne čestice mora biti uređeno kao pejzažno zelenilo,
- u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti manje rekreacijske površine,
- udaljenost građevine osnovne namjene od međa iznosi najmanje 5,0 m.

(4) Građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se prenamijeniti samo u građevine javne i društvene te poslovne namjene.

Članak 41.

(1) Građevine seoskog turizma obuhvaćaju stambene građevine u seoskim naseljima smještenim izvan ZOP-a s korištenjem dijela prostora za turističku djelatnost, a grade se unutar građevinskog područja naselja primjenom uvjeta iz članka 24., 25. i 125. ovih Odredbi.

(2) Za potrebe smještajnih kapaciteta – seoskog turizma mogu se uređivati i postojeće građevine kao smještajne jedinice uz sljedeće prateće sadržaje:

- agroturizam i etno park,
- sportsko-rekreacijski sadržaji (mini golf, kuglana, stolni tenis, manja sportska igrališta i dr.),
- ishodište biciklističkih, jahačkih i planinarskih staza.

(3) Uvjeti za izgradnju ugostiteljsko-turističkih građevina i građevina u funkciji seoskog turizma 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 40% površine građevne čestice uređuje se 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,
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom sa visinom zida do 1,50 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uvjeti, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti i veće visine do 3,0 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine, isti se gradi kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 1,50 m i visinom pojedine kaskade do 3,0 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju,
- ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja, te da su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora,
- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

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** provodi se temeljem sljedećih smjernica:

- građevina se prilagođava okolnom urbanom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora,
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojećih materijala,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili bačvasta,
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori, kupole za prirodno osvjetljenje, postaviti kolektori sunčeve energije, a može se koristiti i kao krovna terasa,
- na području ili u kontaktu sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost oblikovanje građevina provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

2.2.5. GRAĐEVINE GOSPODARSKE NAMJENE

Članak 43.

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

- **građevine proizvodne namjene**
- **građevine poslovne namjene**
- **poljoprivredne gospodarske građevine.**

(2) Uvjeti za izgradnju građevina gospodarske namjene utvrđuju se posredno provedbenim dokumentom prostornog uređenja, 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) građevne bruto površine do 100 m².

2.2.5.1. Građevine proizvodne namjene

Članak 44.

(1) Građevine proizvodne namjene obuhvaćaju pretežito zanatske djelatnosti tipa (I₂).

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

- minimalna površina građevne čestice iznosi 600 m²,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) iznosi 0,9,
- građevina obuhvaća podrum, te jednu ili više nadzemnih etaža,
- podrum obuhvaća jednu ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne proizvodne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija te garaže. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište,
- ukupna visina građevine proizlazi iz tehnoloških potreba i iznosi najviše 12,0 m,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m, a do ostalih granica građevne čestice najmanje h/2 ali ne manje od 5,0 m.

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

- maksimalni kig = 0,6,
- maksimalni kis = 1,8,
- maksimalna visina **v** = 15 m, i ukupne visine **V** = 17 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 20% površine građevne čestice uređuje se sa visokom vegetacijom kao zaštitna zelena površina,
- ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 0,80 m, a preostali dio kao „prozračna“ ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do 1,50 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine isti se gradi kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 1,5 m i visinom pojedine kaskade do 1,50 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju,
- na području ili u kontaktu sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost uređenje građevne čestice provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

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

- građevina se prilagođava okolnom urbanom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora,
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojećih materijala,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili bačvasta,
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori, kupole za prirodno osvjetljenje i postaviti kolektori sunčeve energije,
- na području ili u kontaktu sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost oblikovanje građevina provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

2.2.5.2. Građevine poslovne namjene

Članak 46.

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

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

a) pri neposrednoj primjeni Plana

- minimalna površina građevne čestice iznosi 400 m²
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) iznosi 0,9,
- građevina obuhvaća podrum, te jednu ili više nadzemnih etaža,

- podrum obuhvaća jednu ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne poslovne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija, te garaže. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište.
- ukupna visina građevine proizlazi iz tehnoloških potreba i iznosi najviše $V=12,0$ m,
- udaljenost građevine do regulacijskog pravca iznosi 6,0 m, a do ostalih granica građevne čestice najmanje $h/2$, ali ne manje od 3,0 m,

b) posrednom primjenom Plana prilikom izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina poslovne namjene, pojedini prostorni pokazatelji su:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,6. Iznimno, za podzemne etaže isključivo garaža maksimalni (kig) iznosi 0,8;
- najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kiss) iznosi 1,8,
- građevina obuhvaća jednu ili više nadzemnih etaža, 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 $v = 15$ m, a ukupna visina najviše $V = 17$ 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 člankom 45. stavak (1) ovih Odredbi.

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

Članak 47.

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

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

- posredno primjenom Prostornog plana Parka prirode Učka i ovog Plana, **iznimno i urbanističkog plana uređenja za dio naselja Špadići**, uz primjenu posebnih uvjeta utvrđenih od nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

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

- minimalna površina građevne čestice iznosi 300 m^2 ,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti $kig = 0,5$,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti $kis = 1,0$,
- ograničenje etažnosti građevine iznosi dvije nadzemne etaže, odnosno visina građevine $v= 7,0$ m ili ukupna visina V do 9,0 m,
- minimalna udaljenost građevine od međe i regulacijskog pravca iznosi 4,0 m,
- građevine se svojim oblikovanjem i veličinom moraju prilagoditi okolnim građevinama, skladno uklopiti u ambijent naselja u cjelini, te uskladiti s tipologijom krajolika,
- unutar građevina proizvodne i poslovne namjene dopušten je smještaj prostora stambene namjene (jedna stambena jedinica građevne bruto površine do 80 m^2).

2.2.5.3. Poljoprivredne gospodarske građevine

Članak 48.

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

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

- **za područje Parka prirode Učka neposredno posredno** primjenom Prostornog plana Parka prirode Učka i Odredbi ovog Plana **za područje Parka prirode Učka, iznimno i UPU-a Špadići,**
- **za naselja smještena između prostora ograničenja ZOP-a i Parka prirode Učka posredno** primjenom Odredbi provedbenih dokumenata prostornog uređenja, **za naselja smještena između ZOP-a i Parka prirode Učka, ako je propisana njegova izrada, inače neposredno primjenom Odredbi ovog Plana.**

(3) Razlikuju se sljedeće vrste poljoprivrednih gospodarskih građevina:

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 m od regulacijskog pravca, a od granica građevne čestice najmanje 6,0 m,
- građevine moraju biti udaljene najmanje 5 metara od građevine osnovne namjene na istoj građevnoj čestici, odnosno 10,0 metara od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici,
- minimalna udaljenost jame za osoku i gnojista iznosi 10 m za stambene građevine na predmetnoj čestici i 15,0 m za stambene građevine na susjednoj građevnoj čestici,
- udaljenost građevina s izvorom zagađenja od građevina za opskrbu vodom (cisterne i sl.) iznosi minimalno 20 m.

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

- Udaljenost ne može biti manja od 3 m od građevine osnovne namjene na istoj građevnoj čestici i najmanje 6,0 m od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici,
- Udaljenost od građevina za opskrbu vodom (cisterne i sl.) iznosi minimalno 10 m,
- Građevni pravac je iza građevnog pravca građevine osnovne namjene, ali najmanje 3,0 m od regulacijskog pravca,
- Najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 3,0 m.

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

- površina građevne čestice iznosi najmanje 600 m²,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4 i obuhvaća sve građevine na građevnoj čestici,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,6 i obuhvaća sve građevine na građevnoj čestici,
- najveća dopuštena etažnost i visina građevine iznosi jednu etažu (P) odnosno v=4,0 m ili ukupna visina V do 6,0 m.

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 4m 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) Prostorni plan određuje mogućnost postavljanja jednostavnih građevina, kao što su kiosci, nadstrešnice, informativni i promidžbeni panoi i dr., na javnim površinama Grada Opatije, uz sljedeće uvjete:

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

(2) Kiosci se mogu postavljati uz sljedeće uvjete:

– dozvoljene namjene su trgovina, usluge i ugostiteljstvo,
– moraju imati priključke na komunalnu infrastrukturu ovisno o namjeni,
– izvode se kao tipske građevine urbane opreme za čitavo područje Grada (s certifikatom proizvođača), veličine do 25 m² tlocrtna površine i visine najviše 3,0 m.

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

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

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

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

2.2.7. INTERPOLACIJEI REKONSTRUKCIJE U GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA NASELJA

2.2.7.1. Interpolacije građevina

Članak 51.

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

(2) Interpolacija građevina provodi se:

- **posredno**, provedbenim dokumentom prostornog uređenja, kada je propisana njegova izrada **odnosno u obuhvatu važećih urbanističkih planova uređenja**, za individualne dvojne te višestambene, društvene (javne), ugostiteljsko-turističke, gospodarske (proizvodne, poslovne i poljoprivredne) građevine,
- **neposredno** temeljem uvjeta ovog Plana za interpolaciju individualnih samostojećih stambenih građevina na građevinskim područjima svih naselja, a na području naselja Mala i Vela Učka i Špadići i primjenom odredbi Prostornog plana Parka prirode Učka te na područjima za koja nije propisana obveza izrade, **odnosno izvan obuhvata važećeg** provedbenog dokumenta prostornog uređenja za sve namjene osim višestambenih građevina.

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

- visina građevine odrediti će se sukladno lokalnim uvjetima, unutar graničnih vrijednosti za određenu namjenu propisanih ovim Planom,
- građevinski pravac mora poštovati građevinske pravce susjednih građevina, odnosno ne smije narušavati postojeći ulični niz građevina.
- u zaštićenim cjelinama iz članka 124. i 125. i uz zaštićene građevine iz članka od 126. do 130., odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, primjenjuju se posebni uvjeti nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

2.2.7.2. Rekonstrukcije građevina

Članak 52.

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

(2) Za građevine koje se nalaze unutar ZOP-a ili područja za koja je propisana izrada provedbenih dokumentom prostornog uređenja 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 (kig), koeficijent iskorištenosti (kis), visina i ostali uvjeti gradnje određuju se prema vrsti građevine i odredbama koje vrijede za izgradnju nove građevine.

(2) Ukoliko se građevina nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice od one koja je propisana za novu izgradnju, 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, i 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 provedbenog dokumentom prostornog uređenja određenog ovim Planom, graditi u izgrađenom dijelu građevinskog područja neposrednim provođenjem prema člancima 90-116 ovih Odredbi.

(2) Prostorni Plan određuje mogućnost gradnje dijelova novih sustava javnog putničkog prometa, kao što su: 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 provedbenog dokumenta prostornog uređenja. Građevinsko je područje utvrđeno 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 provedbenim dokumentom prostornog uređenja 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.

U smislu ovoga Prostornog 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:

I2₁ uz naselje Konjsko	0,78 ha,
I2₂ uz naselje Puhari	1,75 ha,
I2₃ uz naselje Zagrad	3,77 ha,
I2₄ uz naselje Veprinac	2,28 ha.

(2) Uvjeti za izgradnju građevina proizvodne namjene na lokacijama i površinama navedenim u stavku (1) ovog članka utvrđuju se provedbenim dokumentom prostornog uređenja za neuređeno izdvojeno građevinsko područje - zonu I2₂, a za ostale zone neposrednom primjenom Plana.

Članak 59.

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

- najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi $h/2$, ali ne manje od 5,0 m;
- najmanja udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 8 m;
- najmanje 30% građevne čestice uređuje se kao zaštitno zelenilo, a dio kojega, u kontaktu sa zonom stanovanja, obvezno formirati kao tampon visokog i niskog zelenila širine najmanje 5 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;
- površina građevne čestice za gradnju proizvodne građevine ne smije biti manja od 1000 m²,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 1,6;
- ukupna visina građevine je u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnološkim procesom, ali najviše 15 m, ne računajući manje tornjeve, dimnjake i slične dijelove građevine koji nisu viši od 20 m,
- u svim građevinama proizvodne namjene može se graditi podrum, koji obuhvaća jednu ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne proizvodne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija te garaža, pri čemu podrumске etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište,
- ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 0,80 m, a preostali dio kao „prozračna“ ograda od zelenila, 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, kose ili bačvaste, te moguću postavu krovnih prozora, kupola ili kolektora sunčeve energije.

Članak 60.

(1) Prostorni Plan određuje gospodarsku namjenu **K1, poslovna namjena – pretežito uslužna** na površini:

K1	poslovna namjena uz naselje Pobri	1,61 ha
-----------	-----------------------------------	---------

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

(3) Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju građevina poslovne namjene iz stavka (1) ovog članka kao smjernice za izradu provedbenog dokumenta prostornog uređenja:

- najmanja udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi $h/2$, ali ne manje od 5,0 m;
- najmanja udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 8 m;
- najmanje 30% građevne čestice uređuje se kao pejzažno ili zaštitno zelenilo, a dio kojega, u kontaktu sa zonom stanovanja, obvezno formirati kao tampon visokog i niskog zelenila širine najmanje 5 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,
- površina građevinske čestice za gradnju poslovne građevine ne smije biti manja od 600 m²,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 1,6;
- ukupna visina građevine je u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali najviše V=12 m,
- u svim građevinama poslovne namjene može se graditi podrum, koji obuhvaća jednu ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne poslovne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija te garaža, pri čemu podrumске etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište,
- ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 0,80 m, a preostali dio kao „prozračna“ ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže.
- arhitektonsko oblikovanje građevina poslovne namjene provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama uz izvedbu krovne plohe kao ravne, kose ili bačvaste, te moguću postavu krovnih prozora, kupola ili kolektora sunčeve energije.

2.3.1.2. Površine ugostiteljsko-turističke namjene

Smještajni kapaciteti - hoteli

Članak 61.

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

T1₁ uz naselje Veprinac (Sv. Juraj)	3,19 ha,
T1₂ Doli, unutar Parka prirode Učka	2,23 ha,
T1₃ Poklon I, unutar Parka prirode Učka	0,81 ha,
T1₄ Poklon II, unutar Parka prirode Učka	0,72 ha,
T1₅ uz naselje Vedež	1,28 ha,
T1₆ uz naselje Katinići	1,95 ha.

(2) Uvjeti za izgradnju novih građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipologije „hotel“ (**T1₁**, **T1₂**, **T1₅** i **T1₆**) na lokaciji i površini navedenoj u stavku (1) ovog članka utvrđuju se posredno provedbenim dokumentom prostornog uređenja, a rekonstrukcija i nova gradnja na postojećim lokacijama (**T1₂**, **T1₃** i **T1₄**) i na **neizgrađenom građevinskom području (T1₅)** neposrednom primjenom Plana.

(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 građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

Članak 62.

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

- **lokacija 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 tlocrtnne 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 tlocrtnne 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 provedbenih dokumenata prostornog uređenja 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, T1₅ i T1₆

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m²;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi: 0,3,
- najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti (k_{isn}) iznosi 1,20,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,0 m,
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi h/2 ali ne manje od 5,0 m,
- elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz, tj. oni moraju biti tipološki usklađene s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za područje u kojem se izgrađuju.
- najmanje 40% građevne čestice mora se ozeleniti visokovrijednim zelenilom,
- treba osigurati minimalno 85 m² površine građevne čestice na jedan krevet,

- građevine nemaju više od podruma i četiri (P+2+Pk) 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 $v=12,0$ m, odnosno ukupna visina do $V=14$ m,
- 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 8,0 m a od granice građevne čestice 5,0 m,
- maksimalna nadzemna etažnost građevine iznosi P+1, maksimalna visina ugostiteljsko-turističke građevine je $v=7,0$ m, odnosno ukupna visina do $V=9,0$ m,
- maksimalna etažnost i visina pratećih građevina iznosi jednu etažu ili „P“ odnosno $v=4,0$ m,
- opremanje pratećim sadržajima prema članku 62. ovih Odredbi.

(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 tlocrtne površine,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,0 m a od granice građevne čestice 5,0 m,
- dopuštena je rekonstrukcija i, modernizacija postojećih građevina ili zamjenska gradnja uz dodatak novih ugostiteljsko-turističkih sadržaja,
- opremanje pratećim sadržajima prema članku 62. ovih Odredbi.

– 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 8,0 m a od granice građevne čestice 5,0 m,
- maksimalna nadzemna etažnost građevine iznosi P+1, maksimalna visina ugostiteljsko-turističke građevine je $v=7,0$ m, odnosno ukupna visina do $V=9,0$ m,
- maksimalna etažnost i visina pratećih građevina iznosi jednu etažu ili „P“ odnosno $v=4,0$ m,
- opremanje pratećim sadržajima prema članku 62. ovih Odredbi.

– Zona T1₅

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m²;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi: 0,3,
- najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti (k_{isn}) iznosi 1,20,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,0 m,
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi $h/2$ ali ne manje od 5,0 m,

- elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz, tj. oni moraju biti tipološki usklađene s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za područje u kojem se izgrađuju.
- najmanje 40% građevne čestice mora se ozeleniti visokovrijednim zelenilom,
- treba osigurati minimalno 85 m² površine građevne čestice na jedan krevet,
- građevine nemaju više od podruma i četiri (P+2+Pk) 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 $v=12,0$ m, odnosno ukupna visina do $V= 14$ m,
- opremanje pratećim sadržajima prema članku 62.

Smještajni kapaciteti – turistička naselja

Članak 64.

(1) Prostorni Plan određuje **ugostiteljsko-turističku namjenu T2 - turističko naselje**, zone smještajnih kapaciteta i sadržaja na sljedećim lokacijama i površinama, a realiziraju se:

- **posrednom primjenom Plana** izradom provedbenih dokumenata prostornog uređenja **za zone:**

T2₁	uz naselje Veprinac	1,64 ha,
T2₂	uz naselje Dobreć	1,22 ha,
T2₃	uz selo Škofi (Zagrad)	1,11 ha,
T2₄	uz naselje Zagrad (na cesti za Vedež)	0,93 ha,
T2₅	uz naselje Travičići	0,94 ha,
T2₆	uz naselje Šavroni	0,92 ha,
T2₇	uz naselje Okoli Dujmić	0,97 ha,
T2₈	uz naselje Menderi	1,59 ha,
T2₉	uz naselje Dobreć (Krasa)	0,43 ha

- **neposrednom primjenom Plana** za zone:

T2₁	uz naselje Veprinac	1,64 ha,
T2₂	uz naselje Dobreć	1,22 ha,
T2₄	uz naselje Zagrad (na cesti za Vedež)	0,93 ha,
T2₇	uz naselje Okoli Dujmić	0,97 ha,

(2) Uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipologije „turističko naselje“ (T2₁-T2₉) na lokaciji (**T2₃, T2₅, T2₆, T2₈ i T2₉**) površini navedenoj u stavku (1) ovog članka utvrđuju se posredno provedbenim dokumentom prostornog uređenja.

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

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

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

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

2.3.1.3. Posjetiteljsko – informacijski centri

Članak 65.

(1) Prostorni Plan određuje sljedeću **javnu i društvenu namjenu D1, zone posjetiteljsko – informacijskih centara**, koja se **realiziraju posrednom primjenom PP PP Učka i ovoga Plana izradom provedbenih dokumenata prostornog uređenja** i obuhvaćaju područja:

D1₁	Lokacija Poklon III, unutar Parka prirode Učka	1,07ha,
D1₂	Lokacija Poklon II, unutar Parka prirode Učka	0,51ha,
D1₃	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 **provedbenim dokumentom prostornog uređenja** 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 (kig) iznosi: 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,3,
- najveća dopuštena bruto tlocrtna površina građevine, iznosi 500 m²,
- najveća dopuštena visina građevine iznosi $v=4,0$ m,
- najveća dopuštena etažnost je P,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 5 m,
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi najmanje 3 m,

- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkovna i zelena površina,
- elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz, tj. moraju biti tipološki usklađeni s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za područje u kojem se izgrađuju,
- prometni pristup osigurava se prometnicom širine min. 3,5m a za očekivani veći broj posjetilaca 5,5m,
- 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,
R6 _{S8}	kupalište od R6 _{U7} do Ičića	0,87 ha
R6 _{U8}	kupalište „Mali Raj“	0,56 ha
R6 _{U9}	kupalište motel „Ičići“	0,10 ha,
R6 _{U10}	kupalište „Ičići“	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 provedbenim dokumentom prostornog uređenja i potrebnim postupkom procjene utjecaja na okoliš. U uvali Lipovica (plaža Lipovica) uređenje podrazumijeva očuvanje doprirodnog 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) Prostorni Plan određuje **sportsko-rekreacijsku namjenu R7 - sportsko-rekreacijske zone**, koja obuhvaća sljedeće zone:

R7₂	športsko-rekreacijska zona Dobreć	1,21 ha,
R7₃	športsko-rekreacijska zona Dobreć	76,86 ha,
R7₄	športsko-rekreacijska zona Šavroni	1,47 ha,
R7₅	športsko-rekreacijska zona Veprinac	2,64 ha,
R7₆	športsko-rekreacijska zona Zagrad	1,41 ha,
R7₇	športsko-rekreacijska zona Pobri	1,51 ha,
R7₈	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 – R7₇ 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 oznake R7₂ - R7₇ navedenih u stavku (1) ovog članka** 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 $v=20,0$ m, odnosno najveća ukupna visina $V=25,0$
- 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 uračunava u nadzemni $k_{isn} = 0,5$,

- udaljenost građevine ili uređene površine za sport i rekreaciju od regulacijskog pravca i granice građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m,
- riješen pristup u skladu sa člancima 18. i 19. ovih Odredbi,
- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkovna i zelena površina, a dio kojega, u kontaktu sa zonom stanovanja, obvezno formirati kao tampon visokog i niskog zelenila širine najmanje 5 m,
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi.
- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(6) 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) $k_{is} = 0,40$,
- ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše 10% površine sportskih 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 7,0 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 5,0 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 parkovna i zelena površina, a dio kojega, u kontaktu sa zonom stanovanja, obvezno formirati kao tampon visokog i niskog zelenila širine najmanje 5 m,
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi.

(6 7) Za neposrednu primjenu PP PP Učka i ovoga Plana utvrđuju se granične vrijednosti za uređenje površine sportsko-rekreacijske namjene R7₈ na području Parka prirode Učka (Poklon I - postojeće površine uz hotel INA) temeljem sljedećih uvjeta:

- zadržavaju se postojeće sportsko-rekreacijske površine uz mogućnost proširenja za dodatnih 2000 m²,
- na proširenim površinama za sport i rekreaciju nije dozvoljena izgradnja građevina već samo uređenje:
 - sportsko rekreacijskih površina (tenis, košarka, odbojka),

- pješačkih komunikacijskih površina, površina za boravak posjetitelja, opremljenih drvenim stolovima i klupama,
 - parkovnih i zelenih površina.
- uređenje predmetnog lokaliteta provodi se temeljem posebnih uvjeta nadležne službe zaštite prirode.

(7 8) U zoni R7₃ (**sportsko-rekreacijska zona Dobreć**) moguć je smještaj golf igrališta odnosno drugih sportsko-rekreacijskih građevina i površina (igrališta, bazeni i dr.) prema uvjetima iz stavka (5) ovog članka.

(8 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 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 3,0 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 3,0 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 poljoprivredne djelatnosti,**
- **planinarski domovi, skloništa i vidikovci,**
- **građevine za potrebe obrane.**

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

Članak 70.

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

- građevina mora biti u funkciji korištenja prostora,
- građevina ne smije imati negativan utjecaj na okoliš,
- građevinu treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva,
- građevina mora imati kolni pristup širine najmanje 3,0 m odnosno 3,5 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) i 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:

- a) Zona benzinske crpke s parkiralištem i pratećim sadržajima (trgovina, servis, ugostiteljstvo i sl.), oznake (IS-K), površine 4,75 ha,

b) Zona ugostiteljsko-turističke 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 utvrđuje se prostorni pokazatelj:

- za (IS – K): građevna čestica najviše 2 ha, najveći kig 0,2, najveći kis 0,2, maksimalna etažnost E= 1 (P) te zelenilo najmanje 30%;
- za (IS – T): građevna čestica najviše 1 ha, najveći kig 0,3, kis 0,6, maksimalna etažnost E= 2 te zelenilo najmanje 30%;
- parkiranje najmanje prema normativu iz članka 102. ovih odredbi.
- u kontaktu s GP 3 unutar zone IS – K i IS – T formirati pojas zaštitnog zelenila gustim sklopom stablašica i grmlja, širine najmanje 10m.

(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. 1:25000, te na kartografskom prikazu 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 ZOP-a 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 svi u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva, obuhvaćaju:

- stambene i pomoćne građevine u sklopu poljoprivrednog gospodarstva,
- stambene građevine sa sadržajima seoskog turizma u sklopu poljoprivrednog gospodarstva,
- gospodarske građevine za stočarsku ili peradarsku proizvodnju i sl.,
- staklenike, plastenike i sl. građevine.

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

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

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

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

(6) Veličina poljoprivrednog posjeda ili čestice unutar koje se grade građevine izvan ZOP-a iz stavka (1), alineje 1-3 ovog članka, treba imati minimalnu površinu od 1,5 ha, a predmetne građevine mogu se graditi samo za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva. Za staklenike, plastenike i sl. građevine površina zemljišta iznosi najmanje 5 000 m².

Članak 75.

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

- međusobna udaljenost do najbliže susjedne građevine iznosi 300 m,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca i granica građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m,
- najveća dozvoljena površina za stambene građevine sa sadržajima seoskog turizma, uključivo prateće pomoćne građevine iznosi najviše 500 m² građevinske bruto površine.
- sadržaji stanovanja i seoskog turizma mogu zauzeti najviše do 250 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 (P+1) 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 $V=6,0$ 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, boćalište i dr.) pri čemu ove površine mogu zauzeti najviše 10% površine građevne čestice.

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

Članak 76.

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

- najmanja međusobna udaljenost do najbliže susjedne građevine iznosi 300 m,
- najmanja dopuštena površina posjeda iznosi 1,5 ha,
- unutar građevne čestice može se izgraditi više građevina predmetne namjene koje zajedno čine prostornu i funkcionalnu cjelinu,
- prometni pristup osigurava se primjenom članka 70. stavak (1) ovih Odredbi,
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 100 m kod državne ceste, 50 m kod županijske, 30 m kod lokalne te 10,0 m kod nerazvrstane ceste,
- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi 5,0 m,
- najveća dopuštena visina građevine $V=6,0$ m,
- najveća dopuštena tlocrtna površina svih građevina na građevnoj čestici iznosi 1500 m^2 ,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_g) iznosi 0,1.
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,1.
- Prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

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

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

Članak 77.

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

- međusobna udaljenost do najbliže susjedne građevine iznosi 300 m,
- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 5000 m^2 ,
- najmanja dopuštena udaljenost od granica čestice iznosi 3,0 m i 5,0 m od regulacijskog pravca javne prometne površine,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je 0,5,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,5,
- najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi $V=6,0$ m,
- najveća dopuštena tlocrtna površina svih građevina bez obzira na veličinu građevne čestice iznosi 3000 m^2 ,
- na građevnoj čestici može se izgraditi više predmetnih građevina koje čine funkcionalnu i proizvodnu cjelinu.

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

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

2.3.2.6. Planinarski domovi, skloništa i vidikovci

Članak 78.

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

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

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

- najmanja površina čestice iznosi 100 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 5,0 m,
- najmanja udaljenost od granice čestice iznosi 4,0 m,
- najveća dopuštena etažnost građevine iznosi 2 nadzemne etaže, odnosno najviše V=11,0 m,
- najveća dopuštena tlocrtna površina građevine iznosi 150 m²,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,5 za građevine lova, lugarnice i sl. građevine, odnosno 0,3 za planinarske domove,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 1,0 za građevine lova, lugarnice i sl. građevine, odnosno 0,6 za planinarske domove,
- rekonstrukcija postojećih građevina provodi se bez obzira na veličinu građevne čestice u skladu s ostalim uvjetima iz ovog stavka.
- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

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

2.3.2.7. Građevine za potrebe obrane

Članak 79.

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

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

(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.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

3.1. ŠUMARSTVO

Članak 80.

- (1) Razvoj šumarstva kao gospodarske djelatnosti potrebno je temeljiti na načelu održivog gospodarenja.
- (2) Gospodarenje šumama i šumskim zemljištem na području Grada Opatije podrazumijeva uz gospodarske učinke i održavanje biološke raznolikosti, sposobnosti obnavljanja, vitalnosti i potencijala šuma, kako bi se ispunile gospodarske, ekološke i društvene funkcije šuma.
- (3) Gospodarenje šumama (naročito privatnim) s gledišta korištenja i zaštite prostora treba unaprijediti prema stručnim kriterijima i principima šumarske struke, u cilju naglašavanja općekorisnih funkcija šume i održavanja ekološke ravnoteže.
- (4) Gospodarenje šumama unutar Parka prirode Učka treba biti u skladu sa smjericama i mjerama za gospodarenje šumama posebne namjene.

3.2. POLJOPRIVREDA I RIBARSTVO

Članak 81.

- (1) Razvoj poljoprivrede i ribarstva kao gospodarskih djelatnosti na prostoru Grada Opatije temelji se na obiteljskom gospodarstvu. Osnovne djelatnosti su prvenstveno stočarstvo te pčelarstvo, povrćarstvo, 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.
- (2) Proizvodna namjena predviđena ovim Planom obuhvaća pretežito zanatske djelatnosti (I_2).
- (3) Poslovna namjena predviđena ovim Planom obuhvaća pretežito uslužne djelatnosti (K_1).
- (4) Uvjeti smještaja za građevine proizvodnih djelatnosti unutar građevinskog područja naselja propisani su člancima 44.- 45., a u zonama izdvojene namjene u članku 58. i 59. ovih Odredbi.
- (5) Uvjeti smještaja za građevine poslovne namjene unutar građevinskog područja naselja propisani su člancima 46. i 47. a u zonama izdvojene namjene člankom 60. ovih Odredbi.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 84.

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

(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: 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.

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.

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

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

Članak 90.

(1) Površine infrastrukturnih sustava određuju se:

- pravcima infrastrukturnih koridora, smještenih uzduž infrastrukturnih instalacija i ostalih linearnih trasa, a određuju se obostrano od osi trase širinom zaštitnog pojasa u metrima,
- površinama predviđenim za infrastrukturne građevine, namijenjene smještaju uređaja, građevina, instalacija i sl.

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

1. površine za građevine prometa:

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

(2) Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja širina postojećih koridora državne, županijske i lokalne ceste navedenih u tablici se smanjuje i iznosi najmanje 9,0 m (1,50+6,0+1,50), a za nerazvrstane ceste najmanje 7,0 m (1,50+5,50). 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 sustav.**

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

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 Frančiči. Brza cesta je planirana sa četiri prometna traka (dvije prometne trake 2 x 3,5 m u jednom smjeru) na potezu od čvora Frančiči do čvora Opatija jug i dva prometna traka (jedna prometna traka 3,5 m u jednom smjeru) na potezu od čvora Opatija Jug do čvora Lovran na područja Grada Opatije.

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

(5) Prijelazima u dvije razine potrebno je riješiti sve prijelaze brze državne ceste „Liburnijske obilaznice“ s postojećom prometnom mrežom, a posebno štiteći 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 se predviđaju kao nove ceste od županijskog značaja sljedeći planirani pravci:
- čvor Benčinići - (Varljenska ulica),
 - čvor Opatija jug - Ulica A. Mihića,
 - Veprinac – Lanišće (cesta u funkciji park šume Učka),

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

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

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

Lokalne ceste

Članak 96.

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

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

Ostale - nerazvrstane ceste

Članak 96a.

Mrežu planiranih prometnica na razini ostalih nerazvrstanih cesta 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)
- 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 ovoga 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
 - računaska brzina 80 km/h
 - maksimalni nagib nivelete 4-6%
 - broj prometnih trakova i širina kolnika iznose 2x3,50 m., dok se na usponima većim od 4% dodaje treći trak za spora vozila
 - raskrižja u nivou ili denivelirana, minimalni razmak između raskrižja 1000 (800) m
 - prilaza zgradama, parkiranja i pješačkih hodnika na novim cestama nema
 - širina planskog koridora iznosi 100 m.
- **županijska cesta (ŽC)**
 - računaska 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)**
 - računaska 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)**
 - računaska 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
- 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 3,0 m
- s prometne površine postoje prilazi zgradama
- prometna površina smije biti uređena kao jedinstvena za pješake i vozila
- dozvoljeno je produženje trase za najviše 50m pri neposrednoj primjeni Plana, a iznimno do 100m 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 **cesta 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 unutar građevinskog područja naselja koja je dozvoljena ovim Planom razvija se uz prometne površine - postojeće i planirane javne ceste (državne, županijske i lokalne), te postojeće i planirane nerazvrstane ceste koje služe za promet motornih vozila, a određene su Odlukom Grada Opatije te druge prometne površine sukladno ZPU-u i ovim Odredbama (prometna površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice).

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

(3) Neposrednim Prometnim pristupom građevne čestice smatra se i kolni / kolnopješački pristup minimalne širine 4,5 m (iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće građevine 3,0 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 prometnim pristupom za individualne stambene građevine smatra se i kolno-pješačka površine najmanje širine 3,0 m i dužine do 50 m.

(4) Prilikom rekonstrukcije građevine koja nema ili ne može imati kolni pristupni put, neposrednim 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 3,5 m uz osiguranje ugibališta 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.

(7) Najveća dozvoljena dužina slijepa 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 provedbenim dokumentom prostornog uređenja.

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	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 provedbenih dokumenata prostornog uređenja, 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 od ukupnog broja parkirnih mjesta osigurati za automobile invalida najmanje 5% parkirališnih mjesta, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

(5) Za parkiranje osobnih vozila može se koristiti prostor uz kolnik prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima, te vozilima javnih službi, kad njegova širina to omogućava i kad se time ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogascima i prolazima za pješake i osobe s poteškoćama u kretanju.

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

(7) Postojeće garaže i garažno-parkirališna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje, ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici.

Članak 104.

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

(2) Na lokaciji za garažnu građevinu u njezinom nadzemnom dijelu može se, uz osnovnu namjenu (garaža), predvidjeti mješovita namjena (poslovna, ugostiteljsko-turistička, sport i rekreacija, javno-društvena i sl.), ali bez stambene namjene. Površina mješovite 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. 102/1 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 (kig) iznosi 1,0 u podzemnom dijelu, a 0,80 u nadzemnom dijelu,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 8,0,
- najveća dopuštena visina nadzemnog dijela garaže iznosi (P+5) ili v=22,0 m odnosno ukupna visina V=25,0 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 1,0 m,
- najmanja udaljenost dijelova građevine garaže s mješovitom namjenama do regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 5,0 m u nadzemnom dijelu.
- 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 i zelenih površina odnosno pješačkih trgova uz uvjet da se nakon izgradnje garaže predmetne površine ponovno stave u raniju funkciju, što se određuje provedbenim dokumentom prostornog uređenja.

(6) Uvjeti za izgradnju građevine garaže utvrđuju se posredno provedbenim dokumentom prostornog uređenja .

(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 1,0m, a na područjima gdje je to moguće s max. uzdužnim nagibom od 8% za potrebe osoba sa poteškoćama u kretanju.

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

Članak 106.

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

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

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

(4) Nakon donošenja provedbenih dokumenta prostornog uređenja dozvoljena je izgradnja pješačkih tunela s liftovima, koji bi povezali centralni dio Opatije s područjima iznad Nove ceste, a detaljni uvjeti biti će propisani provedbenih dokumenta prostornog uređenja.

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

5.1.2. POMORSKI PROMET

Morske luke i plovni putevi

Članak 107.

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

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

- a) luke **otvorene za javni promet** županijskog značaja: luka Opatija,
- b) luke **otvorene za javni promet** lokalnog značaja: luka Volosko, luka Ičići i luka Ika,
- c) luke **nautičkog turizma: marina Opatija- hotel „Admiral“ (200 vezova) i Marina Ičići (400 vezova) 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 kig-a do 20% zatečenog stanja.**

5.1.3. ZRAČNI PROMET

Članak 108.

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

5.2. SUSTAV TELEKOMUNIKACIJA I POŠTA

Članak 109.

- (1) Prostornim planom na kartografskom prikazu 1B “Promet, pošta i telekomunikacije”, u mj. 1:25.000 određen je sustav telekomunikacija i pošta.
- (2) Glavne telekomunikacijske građevine su radio relejni sustav i radijski koridori, magistralni svjetlovodni kabel Rijeka-Pazin te mjesna pristupna centrala u Opatiji.
- (3) Za daljnje poboljšanje pristupnih telekomunikacijskih mreža i dijelova pristupnih mreža 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 Republike Hrvatske. Zbog potrebe izgradnje i nadogradnje infrastrukture pokretnih telekomunikacijskih mreža, grade se građevine takve telekomunikacijske infrastrukture na dotičnom području, uz poštivanje sljedećih uvjeta građenja:
 - A) Osnovne postaje pokretnih komunikacija koje se grade u građevinskim područjima **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 m od najviše točke građevine.
 - B) Osnovne postaje pokretnih komunikacija koje se grade izvan građevinskog područja:

- dozvoljava se izgradnja samostojećeg antenskog stupa visine do 60,0 m na minimalnoj udaljenosti 100,0 m od ruba građevinskog područja **naselja i izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja i pojedinačnih građevina**, ali i više od 100,0 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 60,0 m u izdvojenim građevinskim područjima gospodarske i sportsko-rekreacijske namjene, na minimalnoj udaljenosti 100,0 m od ruba građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja, ali i više od 100,0 m od zaštićenih povijesnih cjelina i pojedinačnih kulturnih dobara prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.
- (5) Za izgradnju osnovnih postaja pokretnih komunikacija unutar područja Parka prirode Učka, osim uvjeta iz stavka (4) ovog članka, treba ishoditi posebne uvjete službe zaštite prirode.
- 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.

- (1) Prostornim Planom na kartografskom prikazu 2B "Infrastrukturni sustavi - Vodnogospodarski sustav", u mj. 1:25.000 određen je sustav vodoopskrbe za području Grada Opatije. Sustav vodoopskrbe obuhvaća izvorišta V. Učka, M. Učka, Tunel Učka, Rječina, sustav magistralnih i ostalih vodoopskrbnih cjevovoda, prekidnih komora, vodosprema i crpnih stanica.
- (2) Razvoj vodoopskrbnog sustava Grada Opatije temeljiti na osiguranju potrebnih količina vode iz vodoopskrbnog sustava Rijeka i to prvenstveno iz izvora Rječina i Zvir te povećanjem količina vode s izvorišta Učka.
- (3) Planom se predviđa gradnja vodosprema, crpilišta, izgradnja novih vodoopskrbnih cjevovoda kao i rekonstrukcija dotrajalih kako bi se smanjili gubici u mreži.
- (4) Planom se predviđa priključenje budućeg pratećeg uslužnog objekta (PUO) na trasi planirane Liburnijske obilaznice u sustav vodoopskrbe.
- (5) U svim naseljima ovim je Planom predviđena izgradnja vodovodne mreže, a do njezine izgradnje opskrba pitkom vodom riješiti će se iz cisterne na građevnoj čestici, ili iz najbližeg valjanog korištenoga

zajedničkog izvora ili spremišta pitke vode.

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

(7) Izgradnja i proširenje vodoopskrbnog sustava na području Grada Opatije provodi se neposrednom provedbom ovog Plana ili provedbenim dokumentima prostornog uređenja 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) Prostornim Planom, na kartografskom prikazu 2B "Infrastrukturni sustavi - Vodnogospodarski sustav", u mj. 1:25.000 određen je sustav odvodnje za području Grada Opatije. Sustav odvodnje obuhvaća gravitacijske i tlačne cjevovode, postojeće i planirane crpne stanice, planirani uređaj za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji u Ičićima te postojeći podmorski ispust.

(2) Planirani sustav odvodnje definiran je kao razdjelni sustav, temeljem prihvaćenog idejnog rješenja sanitarne kanalizacije Liburnijske rivijere i zaleđa (IGH – Poslovni centar Rijeka, broj projekta 5110-1-515550/97 iz prosinca 2001. godine). Posebnim kanalizacijskim 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).
- (6) Unutar ZOP-a se sva naselja i dijelovi naselja priključuju na sustav javne kanalizacije. Obvezni priključak obuhvaća građevinska područja naselja Opatija, Ičići i Ika i dijelove drugih naselja (Dobreć, Oprić, Poljane, Slavići, Kolavići i Pobri) odnosno GP1₁₋₁₆, GP2₁₋₂₂, GP3₁, GP4₁, GP5₁₋₅₂, GP6₁ i GP6₅, GP8₁₁, GP8₁₂, GP8₁₄.
- (7) U naseljima unutar ZOP-a, do izgradnje sustava javne kanalizacije, mogu se u **izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja** stambene i stambeno-poslovne građevine priključiti na individualne sustave kapaciteta do 10 ES na način prihvatljiv za okoliš.
- (8) U naseljima i dijelovima naselja izvan ZOP-a prihvaćanje otpadnih voda može se, osim 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 **kondicioniranje 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 provedbenim dokumentima prostornog uređenja 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.

(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 je potrebno 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 1m, od kolnika 2m, 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.

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

6.1.1. ZAŠTIĆENI DIJELOVI PRIRODE

Park prirode

Članak 118.

(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).

(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.

Spomenik parkovne arhitekture

Članak 119.

(1) **U kategoriji spomenika parkovne arhitekture** na području Grada Opatije zaštićeni su gradski parkovi:

- a) park Angiolina
- b) park Margarita
- c) 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:**

- a) **Spomenik prirode u moru - Vrulja u luci Ika**, temeljem smjernica Prostornog plana Primorsko-goranske županije.
- b) **Značajni krajobraz, na području izvan Parka prirode Učka** temeljem smjernica prostornog plana Primorsko-goranske županije za područja:

- Vodička Griža (Lisina)
 - Vedež - Majkovac (Lisina)
 - potok Banina
- c) **u kategoriji park šume:**
- šume maruna na području Dobrec
 - šuma Vrutki
 - šume bora na području Preluk.

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

(3) 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 zaravni s kojih se pružaju vidici na Kvarnerski zaljev i masiv Učke.

(2) **Zaštitu ugroženih i rijetkih stanišnih tipova** prema nacionalnoj klasifikaciji staništa (bušci; kamenjarski pašnjaci i suhi travnjaci eumediterana i tenomediterana; kamenjarski pašnjaci i suhi travnjaci eumediterana i stenomediterana/bušci; mješovite, rjeđe čiste vazdazelene šume i makija; stenomediteranske čiste vazdazelene šume i makija; submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci; submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci/dračci) potrebno je provoditi sukladno 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 prioritarnim zadaćama.

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

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

6.1.3. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 121.a

(1) Zaštita prirode provodi se očuvanjem biološke i krajobrazne raznolikosti te zaštite prirodnih vrijednosti (zaštićena područja, zaštićene svojte 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 prisustva 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 svojte 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 ekstenzivni 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).

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 obnovljivih 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 izbjegnu 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.

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 4B „Građevinska područja - Zaštićena kulturna baština“ u mj. 1:5000.

Arheološke zone i lokaliteti

Članak 123.

(1) Ovim se Prostornim Planom, u svrhu očuvanja štite sljedeći **evidentirani arheološki lokaliteti**:

a) **Pećinski arheološki lokaliteti:**

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

b) **Prapovijesni gradinski lokaliteti**

1. Mali Orljak iznad Opatije
2. Veprinac
3. Pećnički vrh (Petnički vrh)

4. Gradina na Stražici iznad Vele Učke
5. Ika
6. Veprinac - Vas
7. Veprinac - Zatkanja
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

Gradsko naselje

Članak 124.

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

a) Registrirane cjeline:

1. Opatija 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,

(2) **Registrirane cjeline gradskih naselja** (u granicama zaštite utvrđenim na kartografskom prikazu br. 4B „Građevinska 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 detaljnog plana uređenja, 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.

Seosko naselje

Članak 125.

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

a) Registrirane cjeline:

1. Mala Učka (Brumnjaci u obuhvatu PPUG-a, Brubnjaci 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 (Guščići), 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 Po+P+1, a visina iznosi $v=7,0$ m odnosno ukupna visina $V=9,0$ m,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,9,
- najmanja udaljenost do međe iznosi 3,0 m, a do regulacijskog pravca utvrđuje se sukladno susjednim građevinama,
- oblikovanje građevina i korištenje materijala usklađuje se sa tradicijskom arhitekturom, uz primjenu jednostavnih pravokutnih tlocrta građevine,
- preporuča se primjena manjih otvora (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.

(8) 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. Pabri (Pabri)
20. Principi (Pabri)
21. Pužev Breg (Pabri) - izgubilo izvornu vrijednost
22. Sentinići (Dobreć)
23. Šavroni (Veprinac)
24. Šimetići (Veprinac) - izgubilo izvorne karakteristike

25. Skalnica	(Veprinac)
26. Školarovo	(Oprić)
27. Škofi	(Veprinac)
28. Šmiti	(Poljane)
29. Šori	(Poljane)
30. Špadići	(Poljane)
31. Travičići	(Veprinac)
32. Tumpići	(Veprinac)
33. Varljeni	(Pobri)
34. Vas	(Veprinac)
35. Vedež	(Veprinac)
36. Vlašići	(Veprinac)
37. Zagrad	(Veprinac)
38. Zatka	(Veprinac)
39. Zubinići	(Veprinac)

(9) Za naselja 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.

(10) Uvjeti gradnje utvrđeni stavkom (3) ovog članka mogu se izmijeniti temeljem detaljnijih istraživanja obrazloženih u okviru konzervatorske podloge i urbanističkog plana uređenja (UPU) izrađenih za pojedino naselje, sukladno člancima 23.-26.

Povijesni sklop i građevina

Graditeljski sklop

Članak 126.

(1) Ovim Prostornim Planom, kao kulturno dobro 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.

Sakralne građevine

Članak 127.

(1) Ovim Prostornim Planom kao kulturno dobro štite se sljedeće sakralne građevine:

a) **Registrirana kulturna dobra:**

1. crkva Sv. Jakova sa samostanom, Opatija

b) **Evidentirana kulturna dobra:**

1. Crkva Sv. Marko, Veprinac
2. Crkvica 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. Crkvica Sv. Ana, Pužev breg, Pabri
8. Ruševine crkvice Sv. Lovro, Šimetići, Veprinac
9. Crkvica Sv. Jelena Križarica, Veprinac
10. Crkvica Sv. Marija, Veprinac
11. Sv. Juraj, Veprinac
12. Crkva Sv. Ana, Volosko
13. Crkva Sv. Rok, Volosko

(2) Evidentirana kulturna dobra iz stavka (1) ovog članka predlažu se za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, 2. kategorija.

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

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

Civilne i javne građevine

Članak 128.

(1) Ovim Prostornim Planom kao kulturno dobro štite se sljedeće civilne i javne građevine:

a) **Registrirana kulturna dobra:**

1. Zgrada Zora, Opatija
2. Villa Rozalija, Opatija
3. Zgrada Casino di Lettura, Opatija
4. Villa Münz, Ičići
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 Fabiana,
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 Republike Hrvatske.

(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.

Memorijalna baština

Članak 129.

(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.

Etnološka baština

Članak 130.

(1) Ovim Prostornim Planom **kao etnološko kulturno dobro štiti se:**

– Etnološko područje Mala Učka.

(2) Etnološko područje Mala Učka registrirano je kao zaštićena seoska cjelina.

(3) Radi očuvanja tradicijskog ambijenta dijelova naselja potrebno je potaknuti gradnju građevina tipološki usklađenih s tradicijskim načinom gradnje i oblicima karakterističnim za ovo područje.

(4) Aktivna zaštita i sanacija graditeljske baštine treba se provesti izradom detaljnih konzervatorskih podloga ili utvrđivanjem sustava mjera zaštite, koje uključuju podrobno evidentiranje postojećeg stanja i sastavljanje programa predviđenih mjera za svaku građevinu posebno. Za svaki zahvat na navedenim kulturnim dobrima potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 131.

(1) Do uspostave budućeg centralnog sustava gospodarenja otpadom na razini Županije, odlaganje otpada 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 postupaanja 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.

(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.

U skladu sa Zakonom o otpadu (NN 178/04) Grad Opatija dužan je donijeti **Plan gospodarenja otpadom** koji sadrži sljedeće:

- mjere odvojenog skupljanja komunalnog otpada,
- mjere za upravljanje i nadzor odlagališta za komunalni otpad,
- popis otpadom onečišćenog okoliša i neuređenih odlagališta,
- redoslijed aktivnosti sanacije neuređenih odlagališta i otpadom onečišćenog okoliša,
- izvore i visinu potrebnih sredstava za provedbu sanacije.

8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 134.

(1) Grad Opatija Programom zaštite okoliša utvrđuje mjere za sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš i mjere usmjerene na unapređenje stanja okoliša.

(2) Osnovni postupci provođenja mjera Programa zaštite okoliša su:

- suradnja sa županijskim tijelima nadležnim za provođenje mjera zaštite okoliša,
- suradnja sa susjednim jedinicama lokalne samouprave i uprave u provođenju mjera zaštite okoliša,
- programom izgradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture Grada Opatije osigurati sredstva za rekonstrukciju i izgradnju građevina odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda,
- provođenje mjera protupožarne zaštite i osiguranja sredstva za nabavu potrebne opreme,
- provođenje mjera zaštite mora od onečišćenja,
- putem komunalnog redarstva osigurati provođenje odredbi Odluke o komunalnom redu,
- trajni nadzor provođenja mjera zaštite okoliša na području Grada Opatije.

(3) Ovim Prostornim Planom određuju se kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, vode, mora te zaštitu od prekomjerne buke i mjere posebne zaštite.

8.1. ZAŠTITA TLA

Članak 135.

Prostorni Plan razgraničuje i razvrstava šumsko i poljoprivredno tlo od tla za izgradnju što je određeno na kartografskom prikazu br. 1A "Korištenje i namjena površina", u mj. 1:25.000.

8.1.1. ŠUMSKO TLO

Članak 136.

(1) Zaštita šuma i šumskih površina odnosno tla uglavnom 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.

(1) Tlo za poljoprivredu razgraničeno je u tri kategorije zaštite, koje označavaju procijenjenu vrijednost proizvodne sposobnosti zemljišta obzirom na vrijednost tla te uvjete klime i reljefa. Kategorizirana su:

- a) vrijedna obradiva tla (P2) na području Grada Opatije su tla IV bonitetne klase (I kategorija zaštite) To su najvrjednija tla koja se štite i namjenjuju primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji.
- b) ostala obradiva tla (P3) su zemljišta V i VI bonitetne klase (II kategorija zaštite), koja su od posebne važnosti za uzgoj određenih kultura. Zemljišta II kategorije koja nisu namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji mogu se pošumiti ili ih se može sačuvati za pašnjake.
- c) zemljišta III kategorije zaštite kartirana su kao ostala poljoprivredna tla (PŠ1), te zemljišta na strmim padinama za koje je potrebno planirati mjere zaštite od erozije.

(2) Za očuvanje i korištenje preostalog kvalitetnog zemljišta za poljodjelsku i stočarsku svrhu određuju se sljedeće mjere:

- smanjiti korištenje kvalitetnog zemljišta za nepoljoprivredne svrhe,
- poticati i usmjeravati proizvodnju zdrave hrane,
- davati prednost tradicionalnim poljoprivrednim granama koje imaju povoljne preduvjete za proizvodnju,
- 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:

- a) 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.
- b) visinu dimnjaka zahvata za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, do donošenja propisa treba određivati u skladu s pravilima struke (npr. TA-LUFT standardima),
- c) zahvatom se ne smije izazvati “značajno” povećanje opterećenja, gdje se razina “značajnog” određuje temeljem procjene utjecaja na okoliš, a povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora,

- d) najveći dopušteni porast emisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja o ovisnosti o kategoriji zraka određen je Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka.
 - e) stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema posebnim propisima.
 - f) vlasnici odnosno korisnici stacionarnih izvora dužni su:
 - prijaviti izvor onečišćavanja zraka te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,
 - osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik te redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša,
 - uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetranje i obnavljanje zraka.
- (4) Osim mjera iz stavka (1) i (3) ovog članka zaštita zraka 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. 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 odvode 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 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 zaštićenom obalnom području, na pojasu kopna širine 1000 m od obalne crte, zabranjuje se svaka izgradnja koja nije utvrđena urbanističkim planom uređenja, osim infrastrukture,
- b) izgradnja javnog sustava za odvodnju otpadnih voda čime će se spriječiti izravno ispuštanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u more, sa središnjim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda s podmorskim ispustom (na području naselja Ičići).

(2) Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja mora su:

- izgradnja sustava odvodnje oborinskih voda s odgovarajućim tretmanom pročišćavanja (pjeskolov, uljni separator itd.),
- izrada katastra zagađivača mora (koristeći rezultate “Ekološke studije akvatorija Riječkog zaljeva” kao početno stanje),
- unapređivanje službe zaštite i čišćenja mora i plaža,
- nastavak ispitivanja kakvoće mora na morskim plažama radi preventivne i eventualne zaštite.

(3) Radi sprečavanja onečišćenja uzrokovanih pomorskim prometom i lučkim djelatnostima potrebno je provoditi sljedeće mjere zaštite:

- u lukama osigurati 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 štiti od buke (imitenata),
- c) izvedbu odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke radni i boravišni prostori,
- d) primjenu akustičkih zaštitnih mjera na temelju mjerenja i proračuna buke na mjestima emisije, na putovima širenja i na mjestima imisije buke,
- e) akustička mjerenja radi provjere i stalnog nadzora stanja buke,
- f) povremeno ograničenje emisije zvuka.

(3) U naseljima Grada Opatija, a posebno na priobalnom dijelu, ugroženost bukom javlja se uz frekventnije prometne pravce, pa se u cilju zaštite trebaju poduzimati sljedeće mjere:

- uspostava pješačkih zona u vrijeme vrha turističke sezone,
- uspostava jednosmjernog prometa vozila u vrijeme vrha turističke sezone,
- smanjenje dopuštene brzine vozila noću,
- ozelenjavanje prometnica u funkciji zaštite od buke,

– učinkovit nadzor poštivanja propisa u području zaštite od buke i sl. mjere.

(4) Drugi izvori buke proizlaze prvenstveno iz ugostiteljsko-turističkih sadržaja (muzika na otvorenom, disco i dr.), pa se mjere zaštite poduzimaju kroz prostornu lokaciju takvih sadržaja, ograničenje trajanja njihovog rada, izvedbom odgovarajuće zvučne izolacije (zelenilo, paravani, način gradnje i dr.) kao i primjenom važeće zakonske regulative (Zakon i Pravilnik).

8.6. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

Članak 146.

(1) Mjere posebne zaštite predviđene za područje Grada Opatije temelje se na odgovarajućim zakonskim i podzakonskim propisima, te na dokumentima Primorsko-goranske županije i Grada Opatije, izrađenim i usvojenim temeljem tih propisa. To su :

- Zakon o 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
- Plan zaštite i spašavanja Grada Opatije.

(2) Mjere posebne zaštite temelje se Procjeni ugroženosti za Grad Opatiju, s dodatnim mjerama zaštite građevina koje su u ovom Prostornom Planu utvrđene od važnosti za Državu, Županiju i Grad Opatiju. 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 sa 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 provedbeni dokumenti prostornog uređenja treba predvidjeti mjere sklanjanja i evakuacije sukladno Planu zaštite i spašavanja. Provedbenim dokumentima 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 (Uputa DUZS KLASA:003-05/11-02/05, URBROJ:543-01-06-02-11-1 od 17. listopada 2011.) 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 projektira se kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250 metara od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način i ako je predviđeno 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 zapriječavaju 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) Provedbenim dokumentom prostornog uređenja, 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.

- (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 zaprečavanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara.
- (6) Urbanističkim i detaljnim planovima uređenja za neizgrađene 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 detaljnijeg prostornog uređenja, 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 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.
- (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 PLANOVI UREĐENJA – SMJERNICE I OBUHVATI

Članak 151.

(1) Za pojedine namjene i sadržaje, određeni su uvjeti **posredne primjene Prostornog Plana** kao smjernice za izradu provedbenih dokumenata prostornog uređenja 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 Planom dane kao mogućnost.

(2) Odlukom o izradi pojedinog plana 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 odredit će se osobito:

- **detaljna** podjela područja na posebne prostorne cjeline **s obzirom na njihovu namjenu** te područja i koncept urbane **obnove preobrazbe** naselja ili dijelova naselja,
- **osnova namjene površina i prikaz 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 naselja ili izdvojenih 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 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 provedbenim dokumentima prostornog uređenja osigurati i izdvojiti prostor javnog interesa (komunikacije, javne površine, parkovne i rekreativne površine, zone središnjih funkcija),
- prije izgradnje **neizgrađenih neuređenih** dijelova građevinskih područja 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 Plana osigurati u suradnji s javnim poduzećima koja su nositelji djelatnosti i gospodare infrastrukturnim sustavima.

(5) Obveza izrade urbanističkih planova uređenja utvrđuju se ovim Planom za sljedeća područja:

1. UPU 1 - naselje Opatija,
2. UPU 2 - naselje Ičići,
3. UPU 3 - naselje Ika-Oprič,
4. UPU 4 - naselje Poljane,
5. UPU 5 - naselje Dobreć - dio (uključivo namjene T₂, T₉, i R₇),
6. UPU 6 - naselje Pobri (uključivo K₁ i R₇),
7. UPU 7 - proizvodno-zanatska zona I₂ (na području naselja Veprinac),
8. UPU 8 - dio naselja Veprinac (Sv. Juraj i T₁),
9. UPU 9 - Zagrad (uključivo T₄ i R₆),
10. UPU 10 - Šavroni - Dujmić (uključivo T₆, R₄),
11. UPU 11 - Slavići,
12. UPU 12 - Kolavići,
13. UPU 13 - Travičić (uključivo T₅),
14. UPU 14 - Okoli Dujmić - Falalelići - Katinići,
15. UPU 15 - Lukovići - Šimeki - Šimetići - Zatkanja (uključivo I₃, R₅),
16. UPU 16 - Vedež (uključivo T₁),
17. UPU 17 - Poli Šori,
18. UPU 18 - Boni,
19. UPU 19 - proizvodno-zanatska zona I₂ (na području naselja Poljane),
20. UPU 20 - naselja Poljane - Menderi - Strmice (uključivo T₈ i groblje Poljane),
21. UPU 21 - naselje Konjsko (uključivo I₁),
22. UPU 22 - rekreacijska zona Dobreć (R₃)
23. UPU 23 - Špadići.

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 T₂, T₉, i R₇),
- UPU 6 - naselje Pobri – uključivo namjene K₁ i R₇,
- UPU 9 - Zagrad za namjenu T₃,
- UPU 10-1 - Šavroni - Dujmić za namjenu T₆,
- UPU 10-2 - Šavroni - Dujmić za turističku zonu Sv. Juraj T₁,
- UPU 11 - Slavići,
- UPU 13 - naselja Travičići (uključivo namjena T₅)
- UPU 14 - Okoli Dujmić - Falalelići - Katinići,
- UPU 19 - proizvodno-zanatska zona I₂ (na području naselja Poljane),
- UPU 20 - naselja Poljane - Menderi - Strmice (uključivo T₈ i groblje Poljane),
- UPU 22 - rekreacijska zona Dobreć (R₃)
- UPU 23 - Špadići
- UPU 24 - povijesna jezgra Veprinac s grobljem
- UPU 25 - turistička zona uz naselje Katinići (T₆)

(6) Na području obuhvata Plana na snazi su sljedeći urbanistički planovi uređenja:

- 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 T₂, 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 - Stmice (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.

9.1.2. DETALJNI PLANOVI UREĐENJA – SMJERNICE I OBUHVATI

Članak 152.

(1) Za pojedine namjene i sadržaje, određeni su uvjeti **posredne primjene Prostornog Plana** kao smjernice za izradu provedbenih dokumenata prostornog uređenja 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 Planom dane kao mogućnost.

(2) Odlukom o izradi pojedinog plana utvrdit će se ciljevi i programska polazišta u odnosu na sadržajnu i fizičku strukturu te uvjete oblikovanja i zaštite.

(3) Detaljni plan uređenja u skladu s ovim Planom, odnosno iznimno urbanističkim planom uređenja za područje urbane komasacije, detaljno razrađuje i određuje:

- uvjete za određivanje namjene površina / građevnih čestica pojedinih zahvata u prostoru,
- uvjete za određivanje veličine, oblika, izgrađenosti, iskorištenosti građevne čestice,
- namjene građevina
- detaljne uvjete za gradnju i uređenje u odnosu na namjenu, položaj i veličinu zahvata u prostoru,
- opće smjernice oblikovanja,
- način priključivanja na javnu, komunalnu i drugu infrastrukturu,
- mjere za zaštitu okoliša, krajobraznih i prirodnih vrijednosti,
- mjere za zaštitu kulturnopovijesnih i drugih vrijednosti.

(4) Izradu detaljnih planova uređenja temeljiti na:

- optimalizaciji gustoća naseljenosti i diferencijaciji između građenja u naseljima i na građevinskim područjima izvan naselja,
- osiguranju prostora za građevine javnih sadržaja, treba osigurati i izdvojiti prostor javnog interesa (komunikacije, javne površine, parkovne i rekreativne površine, zone središnjih funkcija)
- definiranju uvjeta oblikovanja građevina i površina (naročito onog javnog okupljanja) usklađenih s osobitostima prostora i socijalnim navikama lokalnog stanovništva
- uređenju javnih zelenih površina autohtonim biljnim materijalom na prostoru primjeren način
- prije izgradnje neizgrađenih dijelova građevinskih područja ovim provedbenim dokumentima prostornog uređenja treba,
- osiguranju planskih preduvjete za opremanje zemljišta komunalnom i prometnom infrastrukturom prije izgradnje neizgrađenih dijelova građevinskih područja
- lociranju građevina i trasa infrastrukture u suradnji s javnim poduzećima koja su nositelji djelatnosti i gospodare infrastrukturnim sustavima.

(5) Obveza izrade detaljnih planova uređenja utvrđuje se ovim Prostornim planom za sljedeća područja:

1. DPU 2 - turistička zona Sv. Juraj (T1₁)
2. DPU 3 - turistička zona uz naselje Zagrad (T2₃)
3. DPU 4 - turistička zona Doli (T1₂)
4. DPU 5 - turistička zona uz naselje Okoli Dujmić (T2₇)
5. DPU 6 - turistička zona uz naselje Katinići (T1₆)
6. DPU 7 - posjetiteljsko-informacijski centar Poklon III (D1₁)
7. DPU 8 - posjetiteljsko-informacijski centar Poklon II (D1₂)
8. DPU 9 - posjetiteljsko-informacijski centar Doli (D1₃)
9. DPU 10 - povijesna jezgra Veprinac s grobljem

Članak 152.a

Na području obuhvata Plana na snazi su sljedeći provedbeni dokumenti prostornog uređenja:

1. UPU naselja Opatija (UPU 1) SN PGŽ 04/09
2. UPU naselja Ičići (UPU 2) SN PGŽ 01/09
3. UPU Ika - Oprić (UPU 3) SN PGŽ 12/11
4. UPU naselja Pobri (UPU 6) SN PGŽ 15/12
5. UPU naselja Travičići (UPU 13) SN PGŽ 15/12
6. UPU Okoli Dujmić - Falalelići - Katinići (UPU 14) SN PGŽ 37/11
7. UPU naselja Poljane - Menderi - Stmice (UPU 20) SN PGŽ 28/12
8. DPU središta naselja Ičići (DPU 1) SN PGŽ 08/11

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 prostorno-planske dokumentacije za uža područja (UPU, DPU),
- obvezu određivanja površina za izgradnju parkova prilikom izrade prostorno-planske dokumentacije za uža područja (UPU, DPU) unutar građevinskih područja naselja utvrđenih ovim Planom,
- stvaranje uvjeta za ostvarenje razvitka u «dubinu» prostora kroz bolje povezivanje 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 segmentu 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 Prostornog 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 provedbenih dokumenata prostornog uređenja
- razina uređenosti građevinskog zemljišta sa fazama realizacije za pojedina područja,
- način financiranja i izvodi sredstava za pripremu i uređenje građevinskog zemljišta.

(2) Razvojne i druge mjere za svrhovito i racionalno korištenje prostora, te zaštitu utvrđenih prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti obuhvaćaju prvenstveno izradu prostorno-planske dokumentacije užih područja (a posebno naselja), kojima će se utvrditi detaljno razgraničenje površina za razvojne i druge potrebe, te definirati prometno-infrastrukturni koridori značajni za budući razvitak. (3) Posebne razvojne mjere odnose se i na značajnije povezivanje priobalnog područja 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 prihvat posjetitelja s obalnog turističkog područja.

(3) Predlaže se izrada sljedećih studija kao podloge za definiranje razvojnih i drugih mjera značajnih za ostvarenje ovog Plana i daljnju realizaciju planova uređenja užeg obuhvata:

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

9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 156.

(1) Rekonstrukcija postojećih izgrađenih građevina 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 Prostornog Plana koji se prikazuju u mjerilu 1:5000.

Članak 158.

(1) Detaljno određivanje položaja prometnica, komunalne i energetske infrastrukture unutar koridora određenih ovim Prostornim Planom odredit će se provedbenim dokumentima prostornog uređenja 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 članka 120., 123. i 125–129. ovih Odredbi.

Članak 159.

(1) **Neposrednom primjenom** odredbi ovoga Plana omogućuje se:

- rekonstrukcija individualnih stambenih građevina unutar građevinskog područja naselja koje nisu suprotne namjeni propisanoj ovim Planom temeljem članka 125. stavak (3) ovih Odredbi,
- rekonstrukcija ostalih građevina unutar zatečene izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) građevne čestice, te visine građevine u okviru postojeće lokacije,
- dogradnja liftova uz građevine, izgradnja 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.

Prostorni plan provodi se posredno:

- izradom urbanističkih planova uređenja koja je obvezna za neuređene dijelove građevinskog područja utvrđene ovim Prostornim planom. Odlukom o izradi urbanističkog plana uređenja 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 Prostornim planom;
- izradom urbanističkih planova uređenja za zahvate u prostoru za koje je ovim Prostornim planom propisana obvezna prethodna izrada urbanističkog plana uređenja;
- na području obuhvata važećih urbanističkih planova uređenja.

(2) **Neposrednim provođenjem** Prostornog 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 urbanističkog plana uređenja 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 urbanističkih planova uređenja) 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.

(2 3) Pod opsegom neophodnim za poboljšanje uvjeta života i rada iz stavka (1 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 višestambenih zgrada 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 22⁰. Nad ravnim krovom prislonjenih garaža višestambenih zgrada moguća je nadogradnja stambenog dijela bez povećanja broja stambenih jedinica i bez ograničenja dozvoljenog kis-a. Ove nadogradnje ne smiju onemogućiti djelovanje vatrogasne tehnike u slučaju požara.

Članak 160.

(1) Nakon stupanja na snagu ovoga Plana svi zahtjevi za izdavanje akata kojima se utvrđuju uvjeti i odobrava građenje, rješavati će se prema ovim Odredbama. Akti za provedbu izdaju se u skladu s planom koji važi na dan podnošenja zahtjeva za njegovo izdavanje.

Članak 161.

Ovaj Plan stupa na snagu u roku od 8 dana od dana objave u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije.

KLASA: 011-01/15-01/12

URBROJ: 2156/01-01-16-3

U Opatiji, 23.veljače 2016.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE

PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA

Prof.dr.sc. Viktor Peršić, dr.med., v.r.