

GRAD OPATIJA

SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, ARHITEKTONSKI FAKULTET  
ZAVOD ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I PEJZAŽNU ARHITEKTURU

MINISTARSTVO KULTURE, KONZERVATORSKI ODJEL U RIJECI



## KONZERVATORSKA PODLOGA POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE OPATIJE

### KNJIGA 2

OPATIJA – ZAGREB, LISTOPAD 2020.

Af



Sveučilište u Zagrebu  
Arhitektonski fakultet  
University of Zagreb  
Faculty of Architecture



NAZIV ELABORATA:

## KONZERVATORSKA PODLOGA POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE OPATIJE

### KNJIGA 2

NARUČITELJ:

**GRAD OPATIJA**

**M. TITA 3, OPATIJA**

KOORDINATORI:

**ZDENKO TUPANJAC**, DIPL.ING. GRAĐ., PROČELNIK

**TOMICA ŠTIVIĆ**, DIPL.ING.ARH.

SURADNIK:

**MIRTA TOMULIĆ**, MAG.ING.AEDIF.

IZVODITELJI:

**SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, ARHITEKTONSKI FAKULTET**

ZAVOD ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I PEJZAŽNU ARHITEKTURU  
ULICA FRA ANDRIJE KAČIĆA MIOŠIĆA 26, ZAGREB

**MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA, KONZERVATORSKI ODJEL U RIJECI**

UŽARSKA 26, 51000 RIJEKA

KOORDINATORI IZRADE:

PROF.DR.SC. **DAMIR KRAJNIK**, DIPL.ING.ARH. (AF)

DR.SC. **BISERKA DUMBOVIĆ BILUŠIĆ**, DIPL.ING.ARH. (KO)

AUTORI:

PROF.DR.SC. **DAMIR KRAJNIK**, DIPL.ING.ARH. (AF)

PROF.DR.SC. **IVAN MLINAR**, DIPL.ING.ARH. (AF)

IZV.PROF.DR.SC. **LEA PETROVIĆ KRAJNIK**, DIPL.ING.ARH. (AF)

DR.SC. **BISERKA DUMBOVIĆ BILUŠIĆ**, DIPL.ING.ARH. (KO)

**ANAMARIJA ZRNČIĆ**, DIPL.POВ.UMJ. (KO)

**SARA BLAŽEVIĆ**, MAG.POВ.UMJ. (KO)

**NINA HRABA**, DIPL.POВ.UMJ. (KO)

**MIRNA BOJIĆ**, DIPL.ING.AGR. (MK)

SURADNIK:

**KRISTIAN PRIMORAC**, MAG.ING.ARCH.

PREDSTOJNIK ZAVODA:

PROF.DR.SC. **DAMIR KRAJNIK**, DIPL.ING.ARH.

DEKAN:

PROF.DR.SC. **BOJAN BALETIĆ**, DIPL.ING.ARH.

OPATIJA - ZAGREB, LISTOPAD 2020.



## KNJIGA 2

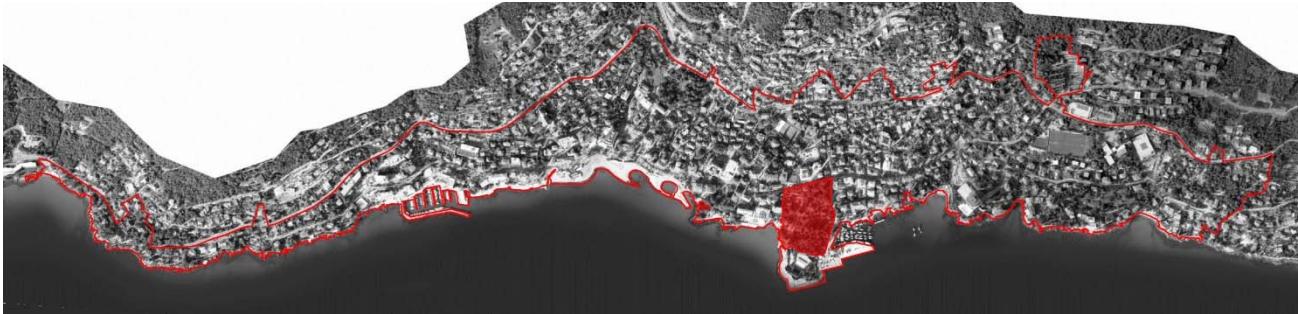
### SADRŽAJ

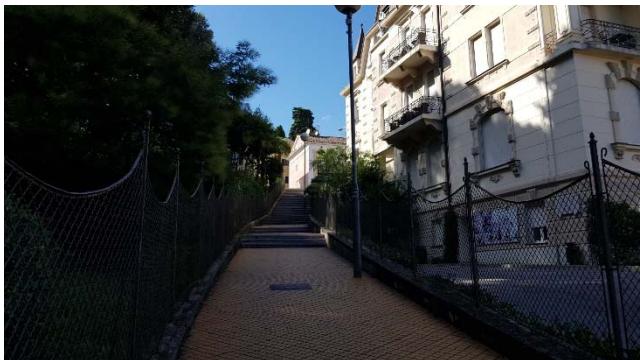
#### KATALOG PODRUČJA ZAJEDNIČKOG URBANOGL KARAKTERA

<b>A-1</b>	.....	5
<b>B-1</b>	.....	15
<b>B-2</b>	.....	33
<b>B-3</b>	.....	45
<b>B-4</b>	.....	55
<b>B-5</b>	.....	67
<b>B-6</b>	.....	79
<b>B-7</b>	.....	89
<b>B-8</b>	.....	99
<b>B-9</b>	.....	111
<b>B-10</b>	.....	123
<b>B-11</b>	.....	135
<b>B-12</b>	.....	147
<b>B-13</b>	.....	157
<b>B-14</b>	.....	169
<b>B-15</b>	.....	183
<b>B-16</b>	.....	193
<b>B-17</b>	.....	205
<b>B-18</b>	.....	215
<b>B-19</b>	.....	227
<b>B-20</b>	.....	243
<b>B-21</b>	.....	259
<b>B-22</b>	.....	275
<b>B-23</b>	.....	283
<b>B-24</b>	.....	293
<b>B-25</b>	.....	301
<b>B-26</b>	.....	309
<b>B-27</b>	.....	317
<b>B-28</b>	.....	327



<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>A-1</b>
NAZIV	<b>Perivoj Angiolina</b>
TIP	Povijesni javni perivoj
OBUHVAT	Središnje gradsko područje omeđeno na sjeveru Ulicom Zert, na istoku morskom obalom i prostorom Lida s ljetnom pozornicom, s južne strane katastarskom podjelom prema sklopu hotela Kvarner, a sa zapadne strane Ulicom M. Tita.
POVRŠINA	3,06 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	2. polovina 19. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Povijesni perivojni sklop s identitetском izgradnjom središta Opatije

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE 
PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI 

**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**

<b>TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA</b>		
RELJEFNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	Teren u zoni 0 - 20 m.n.v. s blagim nagibom od sjeverozapada prema jugoistoku (obali mora). Područje bez površinskih vodotoka.	
VEGETACIJA	U perivoju Angiolina podijeljenom stazama na 60-tak polja nalaze se rijetke biljne vrste sađene u razdoblju od 1845. do 1860. godine. Prostor ispred vile karakterizira cvjetni rondel. Osnovni element vegetacije čine gajevi lovora u koje su uklapljene brojne dekorativne biljne vrste, pretežno zimzelene vrste kritosjemenjača i golosjemenjača. Prema popisu iz 2006. godine u perivoju se nalaze 124 biljne vrste među kojima i Magnolia grandiflora (velecvjetna magnolija), Libocedrus decurrens (kalifornijski cedar), Musa basjoo (japanska banana), Sequoia gigantea (golemi mamutovac) i dr, a jedno od najpoznatijih polja u parku karakterizira egzotična Camellia japonica (kamelija), koja sugerira blagost klime i ekskluzivnost perivojnog uređenja. Iznimno dobro njegovani javni perivoji zadržao je povijesni karakter s brojnim starim primjercima stabala, te osim kulturne, ambijentalne i ekološke vrijednosti ima i znanstvenu vrijednost.	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna unutar područja	<b>niska</b> <b>umjerena</b> – rubni potezi sjevernog, zapadnog i južnog dijela područja; <b>niska</b> – istočni rub i središnji dio područja

<b>URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA</b>		
POVIJEST GRADNJE	Prekretnica u razvoju dotadašnjeg ribarskog i ruralnog naselja raštrkanog po obližnjim padinama je gradnja ladanjske klasicističke vile Angioline 1844. godine na poluotoku nedaleko benediktinskog samostana. Riječki patricij Higinijo Scarpa oko vile uređuje prostrani perivoj (do 1882. godine), za koji njegovi kapetani donose brojne egzotične biljke. U sklopu perivoja su do 1875. godine izgrađene gospodarske zgrade: Švicarska kuća (smještena duboko u parku, koja ubrzo postaje pansion), staklenik, te spremište kočija.  Društvo Južnih željeznica, na čelu s direktorom Friedrichom Schülerom, 1882.g. otkupilo je i obnovilo Scarpinu vilu Angiolinu, a potom i obližnje crkvene posjede, na kojima će sljedeće godine započeti plansku izgradnju lječilišnog kompleksa s hotelima i depandansama, razmještenima po proširenoj parkovnoj površini formiranoj uz park vile Angioline. Središnji prostor začetaka opatijskog lječilišnog turizma osmišljen je po jedinstvenom projektu Carla Schuberta, a sastoji se od sklopa zgrada smještenih unutar jedinstvene parkovne površine, koje su međusobno povezane sustavom vijugavih pješačkih staza. Na taj se način cjelokupni prostor od vile Angioline do perivoja Sv. Jakova na jugozapadu čitao kao jedinstveni prošireni prostor parka Angiolina.	
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Prvotno vila Angiolina s perivojem koja je prenamijenjena u turističku namjenu. Povijesno i danas područje predstavlja (javni) perivojni sklop.	

URBANA MATRICA I UZORCI	Dominiraju organske forme većih površina koje omeđuju potezi ulica i pješačkih komunikacija unutar kojih su disperzno smještene slobodnostojeće građevine (vila, Švicarska kuća, staklenici).
JAVNI PROSTORI	Cjelokupno područje predstavlja javni prostor - javni gradski perivoj.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Vila Angiolina očuvanih klasicističkih obilježja (s pratećim gospodarskim zgradama: staklenikom, spremištem za kočije i Švicarskom kućom), etažnosti P+1, sa žbukanim pročeljima oblikovanim stilskim elementima klasicizma te četverostrešnim drvenim krovom pokrivenim kupom kanalicom. Osnovna razdioba svih pročelja postignuta je razdjeljnim vijencima, vratnim i prozorskim otvorima polukružnog i manjim dijelom ravnog zaključka. Rizalitna ploha rastvorena s po tri lučna vratna otvora u prizemlju i katu, bočna pročelja s korintskim stupovima. Plohe između lukova prizemlja dekorirane su štuko dekoracijama u vegetabilnim formama te su općenito dekoracije rizalitne plohei cijelog južnog pročelja klasičnog repertoara, kao što je niz triglifa i metopa s rozetama. Rubno su smještena dva staklenika, zapadni je recentni, dok je istočni iz vremena gradnje vile, a sastoji se od rubnog zidanog paviljona s velikim prozorom i staklenim krovom na koji se nadovezuje željezna ostakljena konstrukcija sastavljena od lijevano željeznih elemenata: vertikale ili pilastri te arhitravna greda. Švicarska kuća rustikalnog je izvornog izgleda zbog vidljive drvene građe, drvenih stupova koji su nosili balkon i daščanu oplatu s rezbarijama tako da se čitava konstrukcija doimala bogato ornamentiranom te je asocirala na tradicijske kuće alpskog podneblja. Pomoćna gospodarska zgrada, nekadašnje spremište za kočije izgubila je izvorno oblikovanje.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Visoka izgrađenost samih građevnih čestica građevina, ali u jedinstvu s česticom perivoja cjelokupni prostor se doživljava kao područje vrlo niske gustoće izgrađenosti s naglašenim perivojnim oblikovanjem.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Vrlo visoka ocjena prostornog reda - urbanistički, arhitektonski i pejsažno planirani središnji gradski prostor.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Vrlo visoka zastupljenost povijesne gradnje prve i druge polovine 19. stoljeća.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Vrlo visoka kompozicijska, arhitektonska i ambijentalna vrijednost područja s amblemaštskom povijesnom izgradnjom i ambijentom povijesnog perivoja.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Niski udio negativnih obilježja.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> pretežito javne zelene površine – javni parkovi (Z1), s javnom i društvenom namjenom – kulturnom (D7) te mješovitom namjenom (M2) uz Ulicu m. Tita</p> <p><b>promet:</b> unutar područja nema prometnih površina</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone A zaštite povijesne cjeline</p>

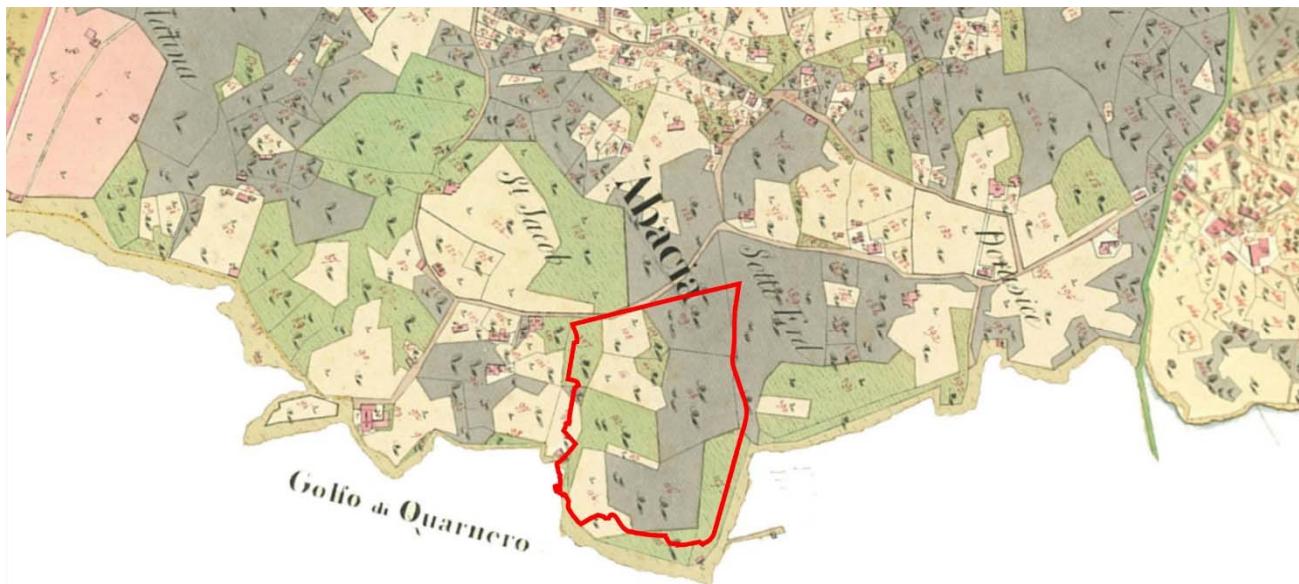
	<p><b>planske mjere:</b> prostor povijesnog perivoja vile Angiolina planom zaštićen kao posebno vrijedni predjel – kultivirani krajobraz</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> <b>Z1</b> na pretežitom dijelu područja (javna zelena površina pod zaštitom - obvezno očuvanje izvorne strukture vegetacije, a mogući zahvati sastoje se od uređenja pješačkih staza te gradnje otvorenih paviljona i fontana; otvoreni paviljoni najveće tlocrtnе površine 50 m<sup>2</sup>, najviše jedna nadzemna etaža, visine do 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vjenca građevine); <b>D7<sub>2</sub></b> na južnom dijelu područja (moguća samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a); <b>M2<sub>2</sub></b> uz zapadni rub područja (zona mješovite, poslovno-stambene namjene u kojoj je moguća samo rekonstrukcija (prenamjena postojećih građevina u poslovne građevine) u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a).</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> -</p>
--	--

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>Vila Angiolina s perivojem (Z-6727)</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): -
UKUPNA VRIJEDNOST	<b>Vrlo visoka</b> vrijednost reprezentativnog perivojnog sklopa s vilom Angiolinom kao nukleusom suvremene Opatije.

<b>SMJERNICE</b>	Očuvanje i održavanje prepoznatih ambijentalnih, arhitektonskih i perivojnih vrijednosti. Sve povijesne zgrade ocijenjene arhitektonskom i visokom arhitektonskom vrijednosti trebaju se održavati i obnavljati poštujući izvorna povijesna obilježja bez dogradnji i nadogradnji. Perivojne površine održavati i uređivati poštujući izvorne stilske i botaničke karakteristike. Izraditi botaničku analizu i konzervatorsko krajobraznu studiju kao podlogu za projekt obnove i održavanja parka.
------------------	---

## GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan lječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



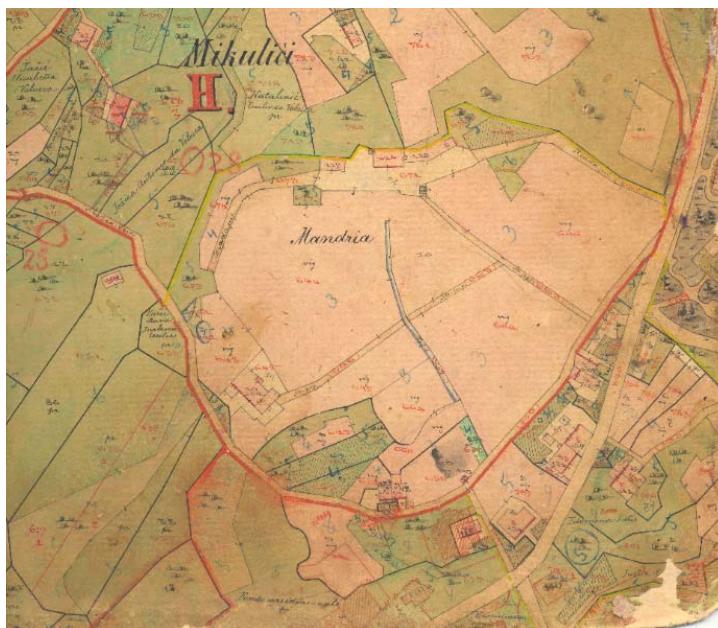
Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste)



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



## POVIJESNE FOTOGRAFIJE, RAZGLEDNICE I KATASTARSKE KARTE





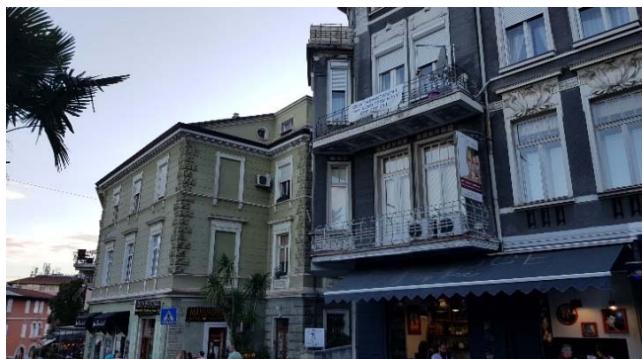
<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-1</b>
NAZIV	<b>Imperial - Kvarner</b>
TIP PODRUČJA	Povijesni hoteli i vile
OBUHVAT	Središnje gradsko područje omeđeno na sjeveru katastarskom podjelom (perivojem Angiolina), na zapadu Ulicom poginulih hrvatskih branitelja Ulicom N. Tesle, na jugu Stubištem dr. V. Ekl i kupalištem Slatina te s istočne strane obalnom šetnicom i morem
POVRŠINA	5,41 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	2. polovina 19. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Urbana jezgra oko crkve i samostana sv. Jakova s reprezentativnom izgradnjom hotela

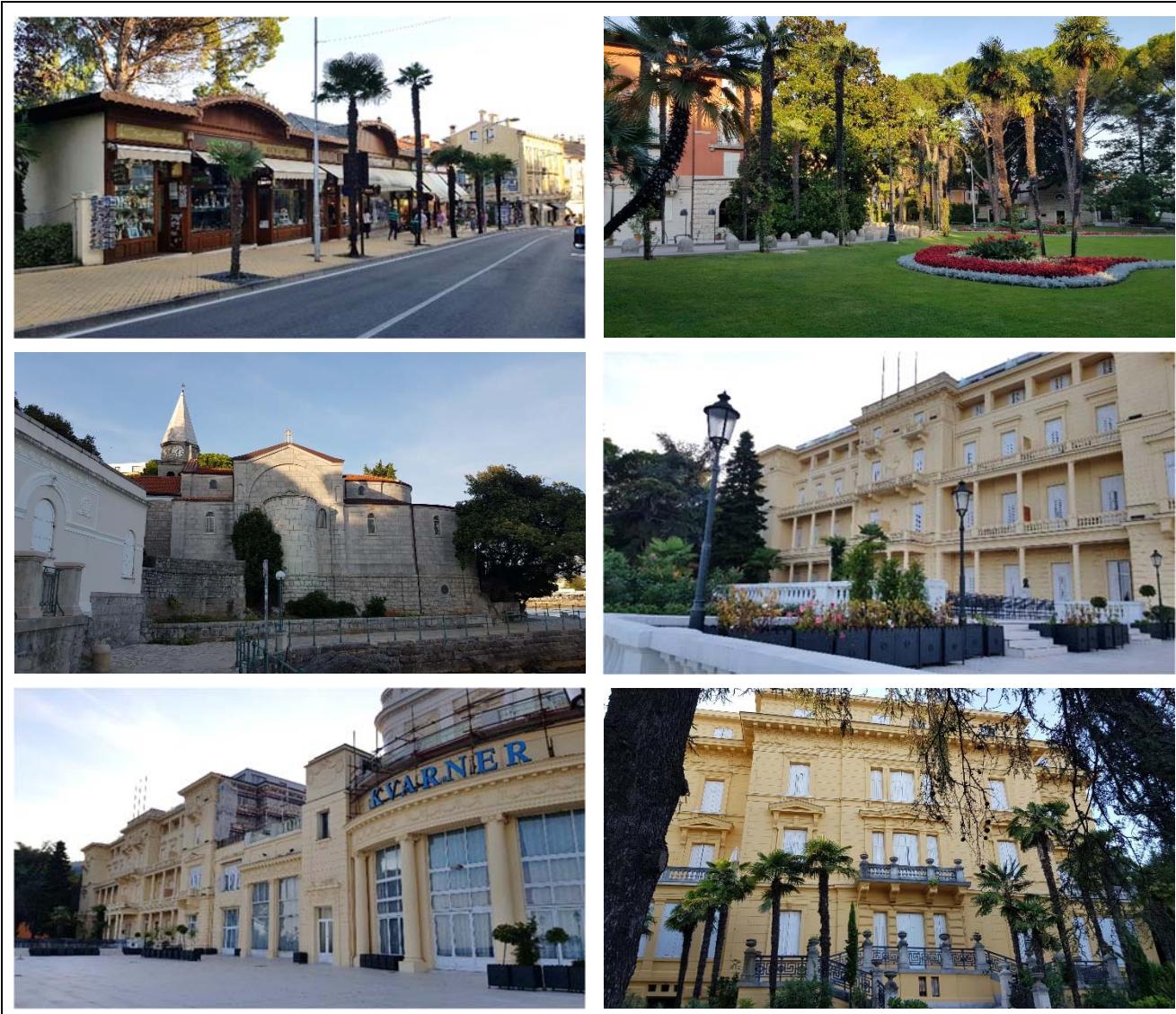
<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE 
PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI 

## PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA



## FOTOGRAFIJE





## TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA

RELIEFNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	<p>Teren u zoni 0 - 20 m.n.v. s blagim nagibom prema jugoistoku. Područje bez površinskih vodotoka, uz more, dijelom s prirodnom, a dijelom s umjetnom konfiguracijom obale.</p>
VEGETACIJA	<p>Umjereni udio vegetacije u ukupnoj površini područja, pri čemu javni gradski perivoji zauzimaju ukupno 0,82 ha (perivoj Imperial 0,36 ha, perivoj sv. Jakova 0,35 ha, perivoj uz paviljon J. Šporer 0,11 ha), odnosno 15% ukupne površine, dok ostalu vegetaciju čine manje grupacije drveća i grmlja uz hotele (Imperial, Milenij) i stambene zgrade te vrt nekadašnje depadanse hotela Stefanie (danasa Park Royal Residence) sa živicom lovora prema ulici, grmovima lavande, pačempresima te dominantnim udjelom vitkih i niskih žumara u osno simetričnoj kompoziciji ispred glavnog pročelja.</p> <p>Unutar perivoja Imperial nalazi se 16 biljnih vrsta, od kojih se mogu izdvojiti Magnolia soulangeana (listopadna magnolia), Paulownia tomentosa (paulovnija), Phyllostachys sp (bambus), Quercus ilex (hrast</p>

	crnika) i Quercus pubescens (hrast medunac), dok se u perivoju sv. Jakova (prema popisu biljaka iz 2006. godine) nalaze 44 biljne vrste, među kojim i Abies nordmanniana (kavkaska jela), Cinnamomum tamala (divlji cimetnjak), Poncirus trifoliata (trolisna naranča), Osmanthus fragrans (slatka maslina) i dr.	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna	<b>visoka</b>
	unutar područja	<b>visoka</b> – istočni i središnji dio; <b>umjerena</b> – sjeverni i jugoistočni dio; <b>niska</b> – sjeverni i jugozapadni dio; <b>bez izloženosti</b> – zapadni dio područja

**URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA**

POVIJEST GRADNJE	<p>Benediktinski samostan s crkvom Sv. Jakova čije se osnivanje datira u 12. stoljeće jezgra je urbanog područja Opatije. Prvi pisani trag o <i>Abbatia sancti Jacobi a Preluka</i> je bula Pape Nikole V 1435. godine. Riječ je bila o maloj benediktinskoj opatiji; tipičnoj ruralnoj, redovničkoj crkvici sa samostanom, smještenoj uz lučicu, okruženu crnikom i lovorima te maslinicima i vinogradima. Graditeljski sklop današnje župne crkve Sv. Jakova koji čine crkva, sakristija, zvonik, klaustar i zgrada župnog ureda, rezultat je niza dogradnji i nadogradnji prvotne romaničke građevine čija je građa fragmentarno očuvana u zidu crkvenog broda. Današnji neoromanički izgled crkve rezultat je rekonstrukcije 1940. godine prema projektu ing. F. Gussa, kojom je uklonjeno gotičko svetište i izведен novi, proširen prostor svetišta. Uz crkvicu se, na mjestu današnjeg paviljona Juraj Šporer izgrađenog 1900. godine kao slastičarnica i paviljon Glacier, nalazilo i groblje, koje je premješteno kada je Društvo Južnih željeznica započelo s izgradnjom svojeg hotelsko smještajnog kompleksa. Zgrada slastičarnice dograđivana je u dva navrata - 1908. i 1925. g. kada poprima današnji izgled.</p> <p>Prekretnica u razvoju dotadašnjeg ribarskog i ruralnog naselja raštrkanog po obližnjim padinama je gradnja ladanjske klasicističke vile Angioline (1844. godine) na poluotoku nedaleko benediktinskog samostana. Riječki patricij Higinijo Scarpa oko vile uređuje prostrani perivoj (do 1882.).</p> <p>Društvo Južnih željeznica, na čelu s direktorom Friedrichom Schülerom, 1882. godine otkupilo je i obnovilo Scarpinu vilu Angiolinu, a potom i obližnje crkvene posjede, na kojima će sljedeće godine započeti plansku izgradnju lječilišnog kompleksa s hotelima i depandansama, razmještenima po proširenoj parkovnoj površini formiranoj uz park vile Angioline. Središnji prostor začetaka opatijskog lječilišnog turizma osmišljen je po jedinstvenom projektu Carla Schuberta, a sastoji se od sklopa zgrada smještenih unutar jedinstvene parkovne površine, koje su međusobno povezane sustavom vijugavih pješačkih staza. Na taj se način cjelokupni prostor od vile Angioline preko perivoja Sv. Jakova do perivoja hotela Stephanie na jugozapadu čitao kao jedinstveni prošireni prostor perivoja Angiolina. Društvo Južnih željeznica 1883./1884. godine gradi kompleks Hotela Kvarner s Paviljonom toplih i hladnih kupki te drveni paviljon kupališta Angiolina. Iznad kupališnog paviljona izgrađena je 1886. godine klasicistička vila Amalia kao depandansa hotela. Godine</p>
------------------	---

1909. srušen je Paviljon kupki te je izgrađena nova velebna dvorana Kavane Kvarner u eklektičnom stilu sa secesijskim detaljima. Prostor nekadašnje promenade u uskom pojasu ispred Hotela Kvarner s vremenom je proširen te današnji izgled dobiva 1930.-ih godina kada je proširenjem šetnice oblikovan prostor terase kavane, a zgrada hotela nadograđena. Na terenu ispred hotela uređenom kao perivoj tipa francuskog vrta izgrađen je 1960.-ih godina otvoreni bazen, a na zapadnom kraju terase izdiže se podij scene Ivo Robić. Na mjestu drvenog kupališnog paviljona Angiolina koji je izgorio u požaru 1989. izgrađena je 2017. godine osvremenjena replika prema projektu arhitekta Glušice.

Ispred crkve Sv. Jakova 1884. godine izgrađena je zgrada Depandanse I, adaptirane i dograđene 1926. godine prema projektu C. Seidla (Atlantik; Milenij II; Sv. Jakov). U perivoju Sv. Jakova izgrađena 1891. godine fontana „Heliosa i Selene“, kipara J. Rathauskya, koji je izveo i skulpturu „Madonne del Mare“ postavljenu 1891. godine na lokaciji Puntica. Madonina je 1954. zamjenjena skulpturom „Djevojke s galebom“.

Sklop proširene parkovne površine južno od crkve Sv. Jakova otvara se prema Slatini gdje je 1884. godine izgrađena vila Hasslinger (Vila al Mar; Milenij), 1911. godine rekonstruirana prema projektu C. Seidla, a 1924. spojena s četiri susjedne građevine na erarskoj cesti. Današnji izgled kompleks dobiva posljednjom rekonstrukcijom 2002. godine kada je priključenom objektu nadograđen kat. U obalnom pojasu prema crkvi Sv. Jakova smještena je prva opatijska lučica Portić (Mandrač).

Istočni potez kompleksa Južnih željeznica, uz erarsku cestu, bio je već ranije dijelom zaposjednut manjim stambenim objektima s početka 19. stoljeća (vila Justi) te nešto kasnija kuća Feliksa Peršića (1880.) i kuća Justi (1889.), koji su se svojim ranije zauzetim pozicijama našle odmaknute od glavne ceste. Vila Justi i kuća Justi i danas su na starim pozicijama, dok je kuću Feliksa Peršića 1905. godine dogradnjom aneksom i nadogradnjom kata preoblikovana u secesijsku vilu Devana, i danas u laganom odmaku od ulične linije. Između vile i kuće Justi izgrađena je 1889. godine uglovna vila Stella. Sjeverno od vile Justi izgrađen je 1909. kiosk/paviljon cvjećarne i suvenirnice Niedenthal uz već postojeći drveni paviljon Schlosser, na poziciju kojega se 1910. godine proširuje te poprima svoj današnji izgled.

Ubrzo nakon izgradnje hotela „Quarnero“ na obali uz vilu Angiolinu, uslijed velikog interesa austrijske aristokracije pokazuje se potreba za dodatnim smještajnim kapacitetima te se u tu svrhu 1884. godine gradi novi, veći i moderniji „Hotel Kronprinzesin Stephanie“ (danasa Imperial). Hotel je smješten sa zapadne strane glavne ceste na strmoj padini zbog čega je njegov volumen u slici Opatije naglašeno prisutan, kako zbog zbog objektivnih dimenzija (duže vrijeme je bio najveći hotel u Opatiji) tako i zbog uzdignute pozicije. Park Iječilišnog centra uz crkvu Sv. Jakova, povezivao je hotele i depandanse uz obalu s onima iznad glavne ceste u jednu cjelinu. Oko zgrade hotela dodatni se sadržaji smještaju u aneks s restoranom i dvoranom za blagovanje prigraden 1886. godine s istočne strane, da bi 1890. bio izgrađen i dodatni aneks glazbene dvorane na

	<p>začelju koja je 1894. godine prenamijenjena (preprojektirana) u kazalište. Na platou sa zapadne strane hotela 1911. godine je izgrađena rotunda „Aquarium Verein Abbazia“, paviljon sa akvarijem i zimskim vrtom, s kojim je povezan topлом vezom, a preko njega i sa zgradom topnih morskih kupki Ludwig Viktor Bad. Hotel je 1930.-ih godina nadograđen za jednu etažu, a značajnija intervencija nakon II. svjetskog rata odnosi se na rušenje nekadašnjih aneksa - kazališne dvorane 1950. godine, a nešto kasnije i zgrade akvarija. Na mjestu kazališne dvorane 1950. godine je izgrađena nova kino dvorana većih gabarita prema projektu ing. K. Penkale i arhitekta Z. Kolacija. Godine 2012. zgrada kina srušena te je 2016./2017. na njenom mjestu izgrađen kulturni Centar Gervais.</p> <p>Neposredno uz zgradu kazališta 1900. godine je izgrađen paviljon za konverzaciju s trgovinama u prizemlju; 1909. godine sjedište je Adria Cluba za organizaciju društvenog života turista s lječilišnom čitaonicom. Namjena je uvijek kulturna ili društvena, od kina do restorana. Sjeverno od nje, uvučena od glavne ceste, bila je već izgrađena historicistička zgrada Depandanse II hotela Kvarner iz 1886. godine koja i danas ostaje iznimka u položaju zgrada uličnog niza iznad glavne ceste, zadržavajući uz ulicu prostrani vrt. Ulični niz zgrada u JI dijelu područja formiraju zgrade izgrađene na lokacijama kuća s početka 19. stoljeća, koje nizom dogradnji i nadogradnji ili izgradnji zamjenskih građevina u posljednjem desetljeću 19. stoljeća dobile svoj današnji oblik: Vila Justi (1889.), hotel i gostonica Ertl (1894.) te vila Jadran/Nada (1893.). Vila Puž izgrađena je nova na mjestu starine 1907. godine, dok je vila Schanzer, posljednja u nizu, pregrađivana i dograđivana do 1960.-ih godina kada poprima današnji izgled. S obzirom na već zadane pozicije starina, položajem ponegdje odstupaju od ulične linije uvlačenjem pročelja od regulacijske crte.</p> <p>Glavna ulična komunikacija lječilišnog kompleksa koja se proteže paralelno s obalnom linijom na području Slatine već je krajem 19. stoljeća jedini dio grada gdje se i s glavne ceste otvara neposredni pogled na more. Sjeverni potez Slatine krajem 19. stoljeća definiraju parcele s pojedinačnim vilama i pansionima s perivojima te poslovnim lokalima u prizemlju: vila Elsa (izgrađena 1888.) te vile Istria i Abbazia (današnji Mozart i Opatija), dvojna zgrada iz 1894. godine Vila Istria (Eden; Mozart) 1911. godine dograđena i nadograđena, a pročelju je prigraden korpus loggia te je poprimila današnji izgled. Vila Abbazia (Opatija) 2018./2019. godine nadograđena je za jednu etažu, zadržavajući glavna obilježja izvornog pročelja, uz dogradnju na začelju.</p> <p>Parcelu podno hotela Stefanie (Imperial) izgrađena je 1877. godine prvotno stambene građevine kasnije poznata kao Trgovačka kuća Stolba. Društvo Južnih željeznica kasnije će otkupiti kuću te ju porušiti 1904. godine kako bi prema projektu A. Wildhacka i R. von Morpurga izgradilo zgradu novog kupališta Ludwig Viktor Baad (Kvarner Express) i trgovačkog centra (Konzum). Duž uličnog pročelja izgrađen je prizemni trakt otvorenog trijema ispred, te aneks trgovačkog trakta sa otvorenim trijemom na mjestu kuće Stolba. Trgovački trakt recentno je neadekvatno nadograđen te je izgubio sva stilska obilježja. Na začelju</p>
--	--

	građevine kupališta izgrađen je bio visoki dimnjak za grijanje velikih količina tople vode neophodne za napajanje bazena i kupki.
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno je to područje vila i hotela s depandansama i ugostiteljskim sadržajima te sakralnim sklopolom crkve sv. Jakova na jugoistočnom dijelu. Danas je prostor uz Ulicu m. Tita pretežito mješovite namjene (ugostiteljski, trgovački i poslovni sadržaji) s manjim udjelom stanovanja te turističke (hoteli Mozart, Imperial, Milenij, sv. Jakov) i javne (kulturne) namjene (centar Gervais).
URBANA MATRICA I UZORCI	Linearna matrica izgradnje uz Ulicu m. Tita sa slobodnostojećim i poluugrađenim zgradama u kontrastu s mjerilom uzorka gradnje nekadašnjih vila i hotela Stefanie/Imperial. Istočno od Ulice m. Tita dominiraju organske forme većih površina koje omeđuju potezi ulica i pješačkih komunikacija unutar kojih su disperzno smještene slobodnostojeće zgrade vila i hotela, uz iznimku poluugrađenih zgrada uz Ulicu P. Tomašića, poteza paviljona uz Ulicu m. Tita te dominantnog volumena sklopa hotela Kvarner.
JAVNI PROSTORI	Uz perivoje sv. Jakova i Imperial te manjeg trga ispred ulaza u dvoranu Gervais javne prostore unutar područja čine kolno-pješačke i pješačke komunikacije - Ulica m. Tita, P. Tomašića, N. Tesle i Ulica poginulih hrvatskih branitelja, stubišta te obalna šetnica ( <i>Lungomare</i> ). Prema planu F. Schuberta iz 1894. godine perivoj ispred hotela Stephanie bio je integralni dio jedinstvenog perivoja Angiolina kojega danas presijeca Ulica m. Tita.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	<p>Na dijelu područja zapadno od Ulice m. Tita dominantna arhitektonska obilježja zgrada koje datiraju iz zadnjih desetljeća 19. stoljeća (hotel Konnenprizenissin Stefanie i depadansa, Vila Justi, hotel i gostionica Ertl, vila Jadran/Nada) su historicistička, dok zgrade s početka 20. stoljeća (hotel Mozart, Adria, vila Puž) u oblikovanju koriste secesijski vokabular. Iz urbanog uzorka i mjerila prostora izdvaja se volumen hotela Imperial dimenzijama izduženog pravokutnog tlocrta i visinom od šest etaža (P+5), a koji je dodatno naglašen recentnim zahvatom dogradnje centra Gervais na mjestu nekadašnjeg kina koje je bilo manjih tlocrtnih dimenzija i visine. Povijesna izgradnja uz Ulicu m. Tita pripada tipu slobodnostojećih i polugrađenih zgrada pravokutnih tlocrtnih oblika, troetažne visine (P+2) i manjim dijelom četveroetažne (P+3). Pročelja su žbukana s profilacijama oko otvora (vertikalni pravokutni otvori sa žbukanim okvirima) i plitko istaknutim horizontalnim vijencima. Prozorska stolarija je drvena s drvenim griljama. Krovišta su četverostrešna i višestrešna, s naglašenim strehama na vijencima (žbukanim i s drvenim rogovima) te pokrovom kupom kanalicom. Dogradnje na začeljima imaju ravne krovove. Iz uličnog niza Ulice m. Tita izdvaja se slobodnostojeća depandansa II hotela Kvarner s uređenim predvrtom.</p> <p>Na istočnom dijelu područja je također dominantna izgradnja historicističkih i secesijskih obilježja s manjim dogradnjama iz druge polovine 20. i prve polovine 21. stoljeća (hotel Milenij, hotel Kvarner). Crkva sv. Jakova s arhitektonskim strukturama od renesanse (prva polovina 15. stoljeća) do historicizma (druga polovina 19. stoljeća)</p>

	preoblikovana početkom 20. stoljeća. Kupalište Angiolina je rekonstruirano i reinterpretirano prema izvornim obilježjima. Katnost varira od prizemne visine (paviljon Šporer), jednokatne (Kristal) do četverokatne (hoteli). Pročelja zgrada su žbukana i oblikovana stilskim elementima historicizma i secesije. Podnožja zgrada u pravilu koriste kamenu oblogu, pri čemu je izuzetak kupalište Angiolina čija su pročelja oblikovana u drvenom rasteru kao asocijacija na povijesno drveno kupalište. Krovišta su drvena, višestrešna, pokrivena kupom kanalicom i pločama ili romboidnim elementima s limenim pokrovom.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Na zapadnom dijelu područja visoka izgrađenost građevnih čestica s visokim udjelom parkirališnih te minimalnim udjelom perivojno uređenih površina, uz iznimku nekadašnje depadanse hotela Stefanie (danas Park Royal Residence) s perivojno oblikovanim predvrtom prema Ulici m. Tita. Na istočnom dijelu područja također visoka izgrađenost samih građevnih čestica građevina, ali u jedinstvu s česticama javnih perivoja prostor se doživljava kao područje umjerene izgrađenosti s naglašenim perivojnim oblikovanjem prostora oko zgrada.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Područje predstavlja dio izvorno planiranog središnjeg gradskog ansambla prikazanog na <i>Situacijskom planu zgrada i parkova Društva južnih željeznica u Opatiji</i> iz 1894 godine koji je usprkos naknadnim intervencijama i dogradnjama zadržao prostorni red i ambijentalnu vrijednost pročelja Ulice m. Tita. Arhitektonska vrijednost povijesnih zgrada doprinosi vrijednosti ambijenta. Visoka ocjena prostornog reda.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Vrlo visoka zastupljenost povijesne gradnje druge polovine 19. stoljeća, s iznimkom novijih arhitektonskih intervencija (dogradnji) hotela Millenium iz druge polovine 20. i prve polovine 21. stoljeća, recentne izgradnje centra Gervais na mjestu nekadašnjeg kazališta hotela Stefanie (Imperial) te dogradnje kata hotela Kvarner iz prve polovine 21. stoljeća.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Vrlo visoka ambijentalna vrijednost. Na zapadnom dijelu područja glavno vizualno obilježe predstavlja dominantni volumen hotela Imperial, uz koji prepoznatljive ambijente čine perivoj Imperial te potez uličnih pročelja Ulice m. Tita s vizurama prema Slatini i moru na južnom dijelu. Istočni dio područja ima visoku kompozicijsku, arhitektonsku i ambijentalnu vrijednost amblematske povijesne izgradnje (crkva sv. Jakova, hotel Kvarner) i perivoja, lučice Portić (Mandrač), obalne šetnice te očuvane stjenovite obale na potezu od plaže hotela Kvarner do Slatine.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Niski udio negativnih obilježja. Negativna obilježja predstavlja zapanjena povijesna zgrada visoke arhitektonske vrijednosti s neprimjereno uređenim prostorima u prizemlju (Adria Club) te neprimjereno obnovljeno pročelje hotela Mozart.

	<p>U konzervatorskom smislu značajnu promjenu u prostoru predstavlja predimenzionirani volumen centra Gervais na mjestu nekadašnjeg kazališta i vrta hotelskog restorana te parkiralište na mjestu nekadašnjeg akvarija.</p> <p>Negativna obilježja na istočnom dijelu područja predstavlja dogradnja kata hotela Kvarner iz prve polovine 21. stoljeća te izostanak izvorne vegetacije na terasi hotela Kvarner. Oblikovanje i materijali nadstrešnice hotela Milenij odudaraju od ambijentalnih obilježja.</p>
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> mješovita – pretežito poslovna namjena (M2) uz Ulicu m. Tita na sjevernom i središnjem dijelu područja; turistička namjena (T1) na sjeveroistočnom, središnjem i južnom dijelu područja; mješovita – pretežito stambena namjena (M1) na južnom dijelu područja; javne zelene površine – javni park (Z1) na zapadnom, središnjem i istočnom dijelu područja, dječje igralište (Z2) na jugozapadnom dijelu područja; javna i društvena namjena – kulturna (D7) na zapadnom i istočnom rubu središnjeg dijela područja, vjerska na istočnom rubu središnjeg dijela područja, javna parkirališta i garaže (P, D) na središnjem zapadnom dijelu područja te točkasta lokacija poslovne namjene (K2) uz Ulicu m. Tita na središnjem dijelu područja</p> <p><b>promet:</b> ulice unutar područja su Ulica V. Nazora, Ulica hrvatskih branitelja i Ulica P. Tomašića (kategorija ostale ulice) te Ulica m. Tita (kategorija glavne mjesne ulice), na središnjem dijelu područja zapadno od Ulice m. Tita je postojeće parkiralište (P) i planirane javne garaže (G11 i G12), na sjevernom i južnom dijelu sa zapadne strane Ulice m. Tita planirane su zone u kojima je moguće parkirališni prostor osigurati na udaljenosti do 500 m, na južnom rubu obuhvata nalazi se autobusno stajalište (uz hotel Milenij), a na jugoistočnom dijelu lučko područje - privezište Portić</p> <p><b>zaštita:</b> istočni i sjeveroistočni dio područja nalazi se unutar zone A, dok su ostali dijelovi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> prostori povijesnih perivoja sv. Jakov i Imperial planom su zaštićeni kao posebno vrijedni predjeli – kultivirani krajobraz</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> T1<sub>8</sub>, T1<sub>14</sub>, T1<sub>15</sub>, T1<sub>19</sub> uz Ulicu M. Tita (moguća rekonstrukcija kojom se minimalno mijenja zatečeni gabarit radi funkcionalnog poboljšanja; povećanje kig-a i kis-a za 0,2, izvedba prizemne i/ili suterenske, odnosno podzemne dogradnje uz postojeće građevine hotela s maksimalnom tlocrtnom površinom dogradnje do 400 m<sup>2</sup>; u zonama T1<sub>15</sub> i T1<sub>19</sub> gradnja i rekonstrukcija građevina provodi se u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a; dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža podzemne garaže uz uvjet neposrednog pristupa s javne prometne površine; prilikom zahvata rekonstrukcije građevine hotela ista se može povezati s okolnim novim građevinama (društveno-zabavni, kulturni, ugostiteljski i poslovni sadržaji, uključivo podzemna garaža) uz osiguranje prolaza prometnice kroz zonu izgradnje /tunel, podvožnjak, nadvožnjak/);</p> <p><b>M1<sub>10</sub></b> na južnom dijelu područja uz Ulicu m. Tita (zadržavanje postojeće površine građevne čestice, postojeće izgrađenosti (k<sub>ig</sub>), udaljenosti od</p>

	<p>međa i regulacijskog pravca te površine čestice koju treba perivojno urediti, maksimalno 4 nadzemne etaže bez potkrovlja te maksimalni <math>k_{is}</math> 2,4, uz dozvoljeno povećanje postojeće visine vijenca i sljemena krova građevine od 1,0 m); <b>M2<sub>1</sub></b> uz Ulicu M. Tita (uvjeti gradnje i rekonstrukcije <b>individualnih poslovno-stambenih građevina te poslovnih građevina:</b> minimalna površina građevne čestice 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni <math>k_{ig}</math> 0,3, maksimalni <math>k_{is}</math> 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže bez potkrovlja, maksimalna visina građevine 10,0 m, ukupna visina građevine 12,0 m, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>, najmanja udaljenost građevine od međa 6,0 m, a od regulacijske crte 8,0 m, s najmanje 40% površine čestice koju treba perivojno urediti; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel:</b> minimalna površina građevne čestice 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni <math>k_{ig}</math> 0,5, maksimalni <math>k_{is}</math> 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže bez potkrovlja, maksimalna visina građevine 15,0 m, ukupna visina građevine 17,0 m, maksimalni broj ležaja 80, najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijske crte 5,0 m, s najmanje 40% površine čestice koju treba perivojno urediti; <b>uvjeti prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel:</b> minimalna površina građevne čestice 600 m<sup>2</sup>, maksimalni <math>k_{ig}</math> 0,5, maksimalni <math>k_{is}</math> 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže bez potkrovlja, maksimalna visina građevine 15,0 m, ukupna visina građevine 17,0 m, , maksimalni broj ležaja 80, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte, najmanje 20% površine čestice treba perivojno urediti);</p> <p><b>D7<sub>6</sub></b> na središnjem zapadnom dijelu područja - Dom kulture / dvorana Gervais (građevna čestica najmanje jednaka označenoj zoni, <math>k_{ig}</math> do 1,0, etažnost nadzemno do E = 6, v (V) do 22 (25) m, 100% parkirališnih mjesta moguće osigurati izvan građevne čestice u okviru druge lokacije na udaljenosti najviše do 500 m, uz uvjet da se ista izgrade do završetka osnovne građevine); <b>D7<sub>4</sub>, D8<sub>3</sub></b> na istočnom rubu područja – paviljon J. Šporera i crkva sv. Jakova (moguća samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a);</p> <p><b>Z1</b> na zapadnom i istočnom dijelu područja – perivoj Imperial i sv. Jakov (javna zelena površina pod zaštitom - obvezno očuvanje izvorne strukture vegetacije, a mogući zahvati sastoje se od uređenja pješačkih staza te gradnje otvorenih paviljona i fontana; otvoreni paviljoni najveće tlocrtnе površine 50 m<sup>2</sup>, najviše jedna nadzemna etaža, visine do 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine), <b>Z2<sub>1</sub></b> na jugozapadnom dijelu područja (uređenje dječjih igrališta za djecu do 3 godine u skladu s prirodnim i urbanim karakteristikama prostora; dječja igrališta se uređuju prema posebnom projektu, osim uređenog prostora za igru djece i pješačkih površina preostali dio oblikuje kao javni park);</p> <p><b>K2<sub>2</sub></b> na središnjem dijelu područja uz Ulicu m. Tita - kiosk uz hotel Milenij (moguća rekonstrukcija u okvirima zatečenog gabarita);</p> <p><b>R6<sub>us</sub></b> na istočnom rubu područja (dozvoljeno je uređenje kupališnih površina i sunčališta, javnih zelenih površina, dječjih igrališta, pješačkih površina i odmorišta i sl. i izgradnja pratećih sadržaja: rekreacija,</p>
--	--

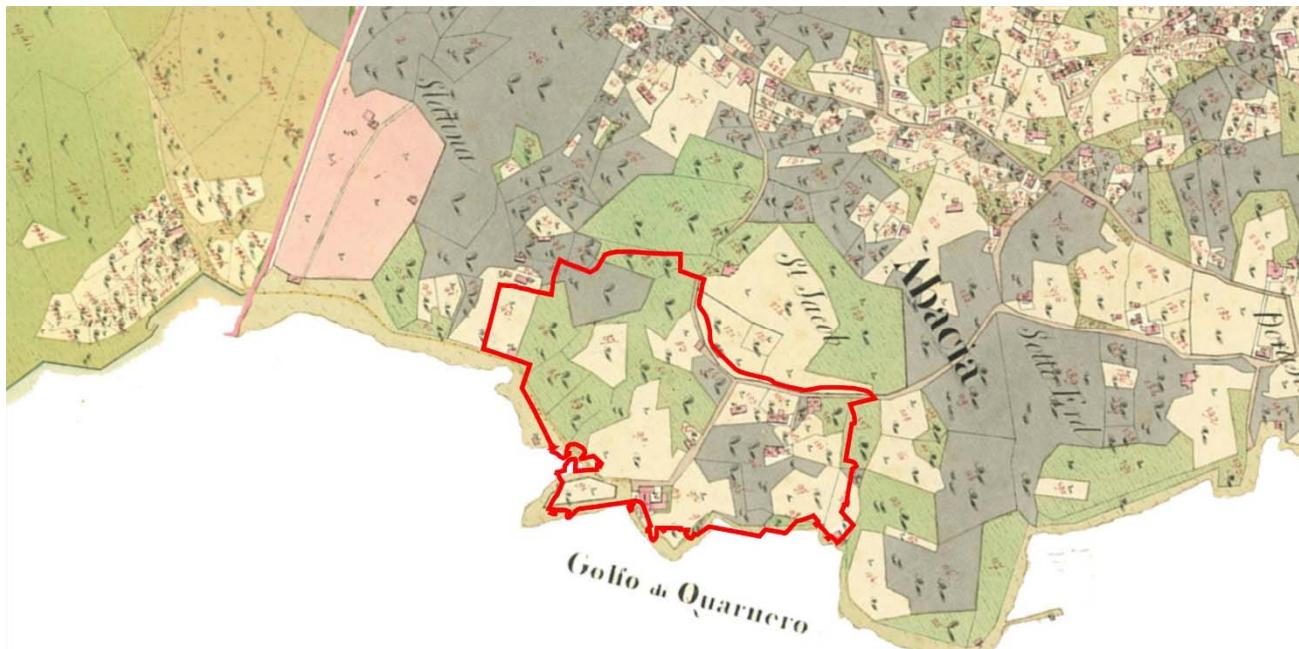
	<p>ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl., zatim otvorenih igrališta za rekreacijske sadržaje kupališta (bočalište, odbojka na pijesku, aquagan, skakaonica, bazen i sl.) te građevina infrastrukture, uz primjenu nastavno navedenih posebnih uvjeta za pojedine lokacije. U akvatoriju plaža moguće je postavljanje igrališta za vaterpolo, pontona za sunčališta i sl.; moguća je gradnja, rekonstrukcija i održavanje kao i uklanjanje postojećih sadržaja (građevina); predviđa se gradnja pratećih sadržaja (ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl.) čiji GBP ne prelazi 10% površine uređene plaže, pri čemu se građevine izvode visine prizemlja, odnosno 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine s kosim ili ravnim krovom kao sunčalište ili terasa te svojom visinom ne smiju prijeći kotu komunikacije uz plažu, a smještaju se uz stražnju granicu plaže prema komunikacijskim površinama; izgradnja novih pratećih sadržaja moguća je samo uz uvjet najmanje zadržavanja postojećeg kapaciteta plaže. Uređenjem plaže ne smiju se narušiti ambijentalne vrijednosti priobalnog i okolnog prostora, a prilikom uređenja treba koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje te očuvati postojeću i planirati sadnju nove visoke vegetacije; unutar površine uređene plaže mogu se obnoviti ranija povjesna kupališta u povjesnom oblikovanju (drvena) i gabaritu; u dijelu akvatorija uređenih plaže moguća je izvedba potopljenih „pera“ za zadržavanje nasutog materijala ukoliko se dokaže da takav zahvat neće negativno utjecati na biološku raznolikost pridnene flore i faune tog područja; dozvoljeno proširenje kopnenog dijela pojedine plaže nasipavanjem mora iznosi najviše do 20% postojećeg kopnenog dijela plaže;</p> <p><b>G11 i G12</b> na zapadnom dijelu područja (najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>; najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 1,00; najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 8,0; javna garaža <b>G11</b> (lokacija „Imperial“) garaža i/ili parkiralište s visinom do kote Ul. palih hrvatskih branitelja; javna garaža <b>G12</b> (lokacija „Dom umjetnosti“) - garaža u nadzemnom dijelu smije imati samo 1 etažu, kign i kisn - 0,5; podzemni kig do 0,8, a podzemni kis se ne određuje)</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	--

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>Hotel Imperial (Z-6728), Crkva sv. Jakova (Z-788)</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Vila Splendid, Hotel Mozart, Adria Club, Vila Amalia, Hotel Kvarner, Paviljon Juraj Šporer</b>
UKUPNA VRJEDNOST	Vrlo visoka ukupna vrijednost najvećim dijelom očuvanog središnjeg prostora Opatije s izgradnjom hotela i vila kraja 19. i početka stoljeća te crkvom sv. Jakova kao nukleusa Opatije.

<b>SMJERNICE</b>	<p>Na dijelu područja zapadno od Ulice m. Tita budućim urbanističkim i graditeljskim zahvatima području treba vratiti nekadašnju reprezentativnost u pogledu uređenja povijesnih zgrada, ali i vanjskih površina, posebice perivojno uređenih. Osim zgrada ocijenjenih najvišim vrijednostima (visoka kulturno povijesna, arhitektonska i ambijentalna vrijednost te visoka arhitektonska i ambijentalna vrijednost) koje je potrebno održavati i obnavljati poštujući njihova izvorna obilježja (hotel Imperial, Adria Club, hotel Mozart) i ostalim zgradama ocijenjenim kao ambijentalna vrijednost treba vratiti izvorni izgled pročelja. Navedene povijesne zgrade obnavljaju se na temelju arhitektonskog i krajobraznog projekta za koji treba izraditi Konzervatorski i krajobrazni elaborat koji uključuje analizu i valorizaciju zgrade i otvorenih dijelova čestice (vrta, perivoja) s pripadajućom vegetacijom. Današnje parkiralište uz hotel Imperial predlaže se urediti kao perivoj s eventualnom reminiscencijom na nekadašnji akvarij. Prostor između hotela Imperial, Adria Cluba i centra Gervais treba kvalitetnije urediti. Zgrade ocijene kao arhitektonska i ambijentalna vrijednost obnavljaju se metodom restitucije pročelja. To se posebice odnosi na prizemlja koja su bitno izmijenjena. Za obnovu treba izraditi Konzervatorsko restauratorsko istraživanje pročelja. Dogradnje uz začelja zgrada treba primjerenije oblikovati, a neizgrađene dijelove čestice hortikulturno urediti uvažavajući povijesno stanje. Preispitati izgradnju nadzemne etaže planirane javne garaže G12 (lokacija „Dom umjetnosti“), pri čemu se sugerira izvedba samo podzemnih etaža i perivojno uređene plohe krova garaže.</p> <p>Na istočnom dijelu područja potrebno je čuvanje i održavanje prepoznatih ambijentalnih, arhitektonskih i perivojnih vrijednosti te poboljšanje stanja degradiranih područja i zgrada. Unaprjeđenje stanja perivojnih površina rekonstrukcijom izvornih obilježja te preoblikovanje neprimjerene intervencije na hotelu Kvarner. Uređenje prostora ispred ulaza u hotel Kvarner i Kristalnu dvoranu nakon uklanjanja restorana Zelengaj na način kojim će se proširiti dio perivojnih površina. Parterna obnova svih pješačkih površina odgovarajućim materijalima koji su bili povijesno korišteni (perivojne staze sipina, kamene kocke, oker pločice). Očuvati i održavati lučicu Portić i obalnu šetnicu u svim povijesnim detaljima uređenja i oblikovanja. Sve povijesne zgrade ocijenjene arhitektonskom i visokom arhitektonskom vrijednosti trebaju se održavati i obnavljati poštujući izvorna povijesna obilježja bez dogradnji i nadogradnji. Potrebne su oblikovne korekcije nadograđene krovne etaže hotela Kvarner i nadstrešnice hotela Milenij. Povijesne kioske treba obnoviti prema izvornim obilježjima. Perivojne površine održavati i uređivati poštujući izvorene stilске i botaničke karakteristike. Preispitati uvjete uređenja plaža na način da se uvjetuje očuvanje poteza stjenovite obale uz mogućnost izgradnje pontonskih i/ili montažnih ploha kupališta.</p>
------------------	--

## GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

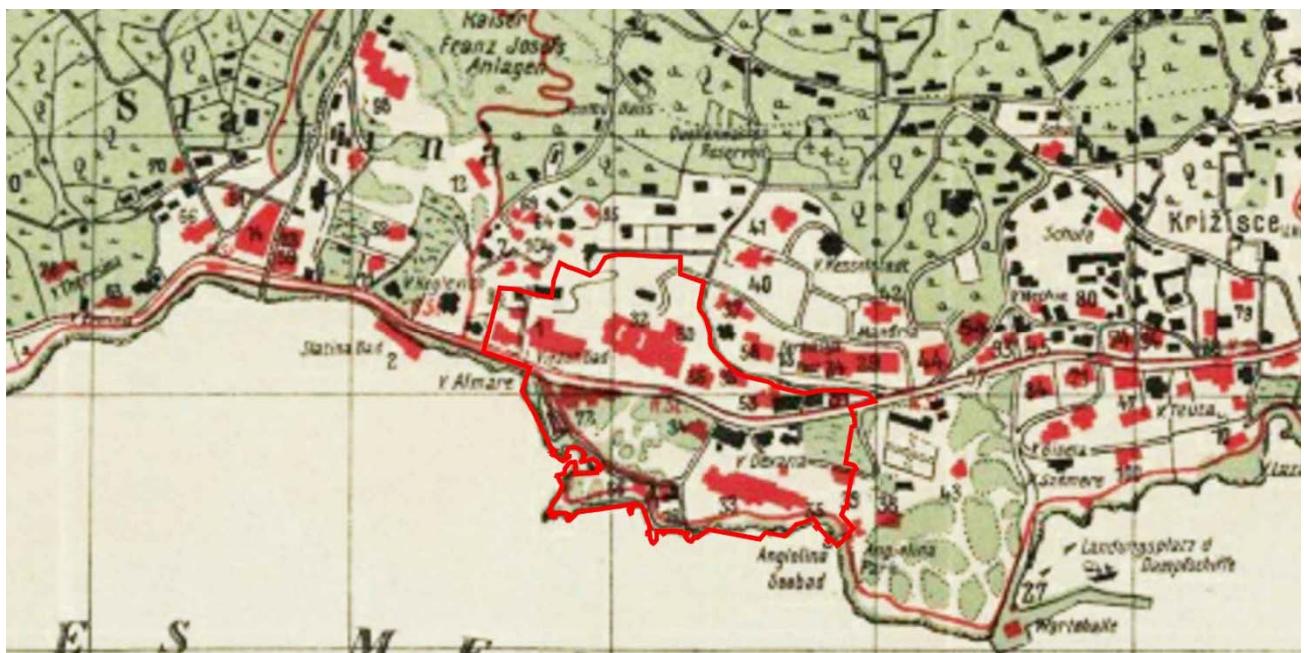
Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



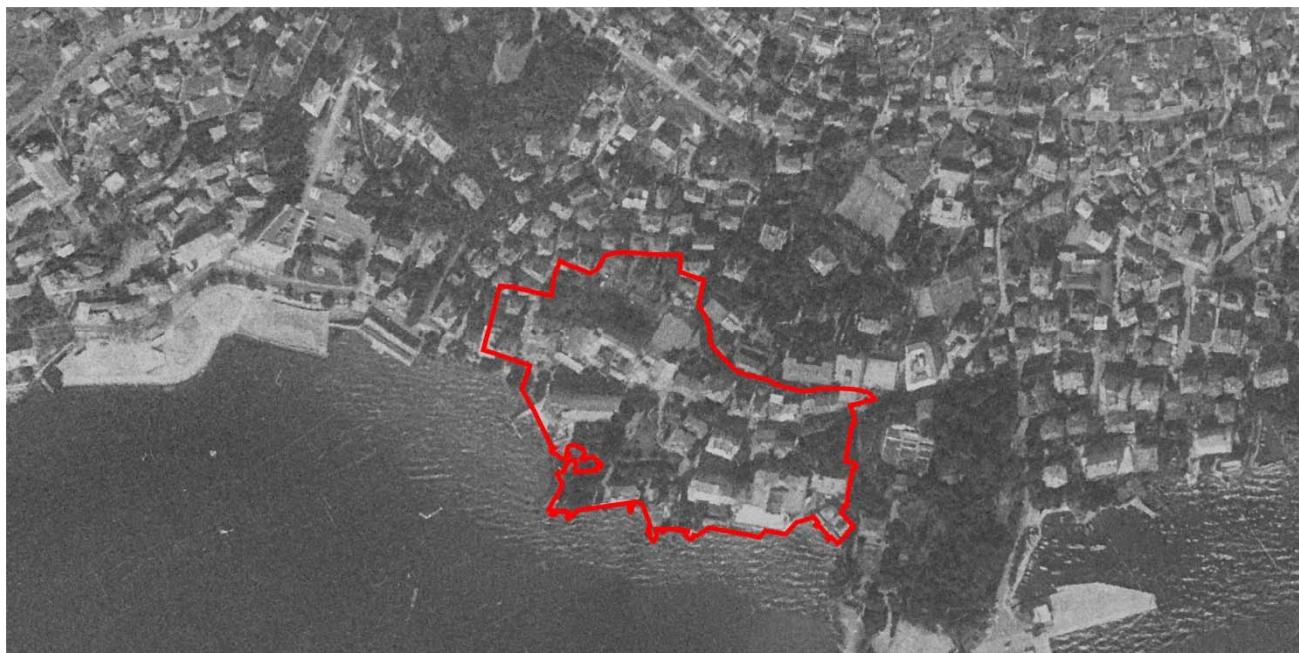
Plan lječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste )



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



#### POVIJESNE FOTOGRAFIJE, RAZGLEDNICE I KATASTARSKE KARTE



Hotel Stephanie  
Abbazia

Sehr geehrter Herr Dr. C. L. Eichhorn, Berlin!  
Hiermit sende ich Ihnen herzliche Grüße aus  
meinem kleinen Heimatlande Kroatien. Ich hoffe Sie werden  
sich hier sehr wohl fühlen und freue mich auf Ihre baldige  
Rückkehr nach Deutschland.









<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-2</b>
NAZIV	<b>Slatina - zapad</b>
TIP	Povijesni hoteli i vile
OBUHVAT	Središnje gradsko područje omeđeno perivojem Margarita na zapadu, Ulicom V. Jože na jugu, Ulicom m. Tita na istočnoj te izgradnjom pročelja Trga V. Gortana na sjevernoj strani
POVRŠINA	2,39 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Kraj 19. stoljeća – 1. polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Središnji gradski prostor – perivojni trg, benzinska postaja i autobusni kolodvor s obodnom izgradnjom na zapadnom i sjevernom dijelu područja

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE 
PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI 

**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**

<b>TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA</b>						
RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	<p>Gotovo ravni teren u zoni 0 - 10 m.n.v. na istočnom dijelu, na središnjem dijelu teren u blagom nagibu prema jugoistoku u zoni 10 - 20 m.n.v. te razmjerno strma jugoistočna padina u zoni 20 – 30 m.n.v. na zapadnom rubu područja.</p> <p>Područje karakterizira dolina potoka Vrutki koja formira „zeleni klin“ unutar izgrađene urbane strukture.</p> <p>Južnu granicu područja definira tok potoka Vrutki koji je danas kanaliziran u profilu Ulice V. Jože. Sjevernu granicu područja također određuje tok kanaliziranog potoka.</p>					
VEGETACIJA	<p>Perivojni trg na Slatini karakterizira oblikovanje sjevernog, zapadnog i južnog perimetra drvećem (na južnom dijelu se ističe velevjetna magnolija i stablo pinije, a na sjevernom himalajski cedar i pinija) te visokom živicom sastavljenom od lovora i pitospore, dok su oko fontane niski parterni nasadi (kombinacija trave i gredica sezonskog cvijeća obrubljenih niskom živicom šimšira). Na temelju popisa tvrtke Parkovi d.o.o. iz 2006. godine, utvrđeno je 12 vrsta biljaka, među kojima Cedrus deodara (Himalajski cedar), Cedrus deodara „Pendula“ (viseći himalajski cedar), Magnolia grandiflora (velevjetna magnolija) i Pinus pinea (pinija). Perivojno uređene površine hotela Opatija obilježavaju cvjetni parteri te stabla magnolije, borova i čempresa, dok perivoj vile Frieda karakteriziraju stabla palmi (vitke žumare) i različite vrste grmlja. Prostor ima izrazitu ekološku vrijednost radi mogućnosti povezivanja vegetacijskog sklopa s okolnim šumskim područjem u udolini potoka Vrutki.</p>					
VIZUALNA IZLOŽENOST	<table border="1"> <tr> <td>integralna</td><td>vrlo visoka</td></tr> <tr> <td>unutar područja</td><td> <b>vrlo visoka</b> – zapadni dio područja s izgradnjom hotela Opatija te istočni dio područja (perivojni trg i izgradnja nekadašnjeg hotela Zagreb); <b>visoka</b> – središnji dio; <b>umjerena</b> – zapadni rub uz perivoj Margarita; <b>niska</b> –sjeverozapadni rub područja           </td></tr> </table>	integralna	vrlo visoka	unutar područja	<b>vrlo visoka</b> – zapadni dio područja s izgradnjom hotela Opatija te istočni dio područja (perivojni trg i izgradnja nekadašnjeg hotela Zagreb); <b>visoka</b> – središnji dio; <b>umjerena</b> – zapadni rub uz perivoj Margarita; <b>niska</b> –sjeverozapadni rub područja	
integralna	vrlo visoka					
unutar područja	<b>vrlo visoka</b> – zapadni dio područja s izgradnjom hotela Opatija te istočni dio područja (perivojni trg i izgradnja nekadašnjeg hotela Zagreb); <b>visoka</b> – središnji dio; <b>umjerena</b> – zapadni rub uz perivoj Margarita; <b>niska</b> –sjeverozapadni rub područja					

<b>URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA</b>		
POVIJEST GRADNJE	<p>U vrijeme investicijskih projekata Društva Južnih željeznica u lječilišni kompleks oko parka i vile Angioline, područje Slatine obilježeno je objektima komunalnih službi, kao servisna podrška novoizgrađenim hotelima, privatnim vilama i pansionima. Već je početkom 19. stoljeća na poziciji današnje fontane, bila je izgrađena gospodarska zgrada kapetana Jačića. Nakon 1836. godine jedan od Jačićevih potomaka (Feliks Jačić) u njoj je otvorio gostionicu Feliksova kuća, kasnije pivnica i restoran braće Reininghaus, koja je srušena 1925. godine kada se pristupilo uređenju trga Slatina. U posljednjoj četvrtini 19. stoljeća na neizgrađenom zemljištu ovog područja formirana je svojevrsna industrijska zona i radnička četvrt, gdje su na jugozapadnom potezu „trga“ bile smještene građevine plinare, praonice, konjušnice i remize za kola te stanovi za</p>	

	<p>namještenike (vila Slatina). U središnjoj zoni, na mjestu današnje pumpne stanice, bio je 1890. godine organiziran teniski teren s igralištem koji je 1930. godine kada je planirano uređenje trga Slatina premješteno na prijašnje nogometno igralište. Kako se komunalni sadržaj Opatije od kraja 19. stoljeća premještao na područje općine Vasanska tako su nestajale i pojedine građevine s prostora Slatine. Od starijih građevina u prvom pojasu trga najduže se zadražao objekt praonice (pozicija današnje pumpne stanice) koji je srušen 1939. godine kada se uređivao dio trga, dok su objekti konjušnica podno hotela Quisisana tek recentno uklonjeni.</p> <p>Na sjeveroistočnom uglu zone, u prvotino stambenoj zgradbi Južnih željeznica izgrađenoj 1888. godine otvoreno je Lječilište za carske časnike koje je funkciju vojnog lječilišta imalo do kraja I. svjetskog rata. Iza nje izgrađena je 1889. godine gostionica Slatina s restoranom u prizemlju i smještajnim prostorima na katu. U vrijeme talijanske uprave, 1925. godine ova su dva objekta spojena u hotel Continental (kasnije Zagreb), sa znatnim proširenjima i preoblikovanjem zgrade lječilišta sve do 1970.-ih godina. Zgrada je recentno srušena ostavljajući slobodan teren u prvom redu do Ulice m. Tita, sada korišten kao parkiralište.</p> <p>Na uzvišenju iznad ovako formirane zone 1888. godine dr. Ignaz Schwarz gradi sanatorij „Quisisana“ (kasnije Opatija) s uređenim perivojem ispred dvaju korpusa samog hotela. Nakon I. svjetskog rata pretvoren je u hotel te je u toj funkciji i danas. Podno perivoja hotela 1899. godine izgrađena je prema projektu Carla Seidla vila Frieda (Edera).</p> <p>U vrijeme talijanske uprave istočni je dio područja predviđen za uređenje gradskog trga. Projekt trga je proveden krajem 1930.-ih godina tek djelomično, dok je u poslijeratnom razdoblju na preostalom terenu iza trga izgrađena pumpna stanica, dok je ispred vile Frieda uređeno parkiralište za autobuse i autobusna postaja.</p> <p>Dodatni disonantni ton ovo područje dobiva 1968. godine dogradnjom novog smještajnog trakta priključenog izvornoj građevini hotela Quisisana (Opatija) na sjeverozapadnoj strani te dodatnim utilitarnim traktom ispod južnog kraka hotela.</p>
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno gospodarski, infrastrukturni, lječilišno-turistički i sportsko rekreacijski predio danas je razdijeljen na turističku namjenu zapadnog dijela te dominantno komunalno-infrastrukturnu i prometnu namjenu središnjeg i istočnog dijela područja.
URBANA MATRICA I UZORCI	Organska matrica kolnih i pješačkih komunikacija s disperzno pozicioniranim građevinama te dva uzorka izgradnje – dominantnim volumenima kompleksa hotela Opatija na višoj koti padinskog zapadnog dijela područja te manjim volumenima na nižim kotama središnjeg (padinskog) i zapadnog (ravninskog) dijela područja.
JAVNI PROSTORI	Središnji i istočni dio područja predstavlja javni prostor – Trg V. Gortana, oblikovan i uređen kao perivojni trg u razdoblju između dva rata, dok zapadni dio nije prostorno i oblikovno artikuliran.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Povijesno dominantna zgrada ovog područja je lječilište Quisisana (danasa hotel Opatija), historicistički oblikovana zgrada izdužena, izlomljena

	<p>tlocrta okružena prostranim perivojem. Naknadnim dogradnjama bitno su joj degradirana arhitektonska i perivojna obilježja. Povijesna zgrada visine četiri etaže (P+2+Pk) žbukanih pročelja oblikovanih historicističkim dekorativnim elementima u žbuci zaključena je višestrešnim krovištem pokrivenim kupom kanalicom. Brojnim dogradnjama degradirana je njena izvorna arhitektonska i ambijentalna vrijednost. Ispred glavnog pročelja oblikovan je cvjetni rondel dok je u perivoju sa zapadne strane (prema perivoju Margarita) izvedeno tenis igralište.</p> <p>Istočno od hotela smještena je vila Frieda (autor C. Seidl) okružena manjim vrtom. Vila je visine dvije etaže, razvedenog tlocrta te zaključena plitkim višestrešnim krovištem. Uz Ulicu V. Jože su bile smještene nekadašnje gospodarske zgrade, koje su recentno srušene (na njihovu mjestu je UPU-om naselja Opatija planirana gradnja novog hotela).</p> <p>Na sjeveroistočnom dijelu područja smješten je hotel Zagreb, čija je zgrada prema Ulici m. Tita srušena, dok je očuvan stariji dio u formi pravokutnog tlocrta visine tri etaže, zaključen četverostrešnim krovištem s pokrovom od eternita. Pročelja oblikovana u žbuci jednostavnog i skromnog oblikovanja (žbukani okviri otvora, horizontalni vijenci).</p>
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice nepravilnih tlocrtnih oblika, razmjerno visoke izgrađenosti, veličine ovisno o građevinama (dvije najveće čestice su one hotela Opatija i bivšeg hotela Zagreb), s ogradama na jugozapadnom dijelu područja (vila Frieda i kuće uz Ulicu V. Jože). Treba istaknuti parterno uređenje istočnog dijela parcele hotela Opatija te oblikovanje perivojnog trga na Slatini.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Umjereni prostorni red obzirom na dogradnje izvorne zgrade pansiona Quisisana, nekadašnjoj substandardnoj izgradnji uz Ulicu V. Jože te neartikulirani prostor autobusnog kolodvora, benzinske postaje i sjevernog ruba područja na mjestu nekadašnjeg hotela Zagreb, uz izuzetak perivojno oblikovanih prostora (između zgrade hotela Opatija i autobusnog kolodvora te perivojnog trga na Slatini).
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Visoka zastupljenost vrijedne povijesne izgradnje (vila Frieda, hotel Opatija, perivojni trg).
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Visoka ambijentalna vrijednost - vizure na hotel Opatija i vilu Frieda iznad Trga V. Gortana s mora i Slatine te prepoznatljivi motiv perivojne kompozicije trga na Slatini s ovalnom fontanom i dominantno parternim uređenjem s niskim živicama šimšira i cvjetnjacima.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Umjereni udio negativnih obilježja: dogradnje Pansiona Quisisana u drugoj polovini 20. stoljeća i smanjene perivojne površine. Planirana i odobrena nova gradnja na mjestu srušene substandardne izgradnje uz Ulicu V. Jože, bez predviđenih zelenih površina. Oblikovanje i funkcije Trga V. Gortana s rubnom izgradnjom te neuređena i asfaltirana čestica na prostoru nekadašnjeg hotela Zagreb. Opće stanje neuređenosti i zapuštenosti.

<p><b>PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA</b></p>	<p><b>namjena:</b> turistička namjena (T1) na središnjem i zapadnom dijelu područja; poslovna namjena (K) na istočnom dijelu područja; javna i društvena namjena – kulturna (D7) na sjeveroistočnom rubu područja</p> <p><b>promet:</b> područje tangiraju glavna mjesna ulica (Ulica M. Tita) na istoku te sabirna ulica (Ulica V. Jože) na jugu; istočni dio područja planiran kao javno parkiralište / podzemna garaža</p> <p><b>zaštita:</b> cijelokupna zona se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline.</p> <p><b>planske mjere:</b> perivojno oblikovani prostor između hotela Opatija i autobusnog kolodvora planom je zaštićen kao posebno vrijedni predio – kultivirani krajobraz</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b></p> <p><b>T1<sub>9</sub></b> na zapadnom dijelu područja / zona hotela Opatija (gradnja i rekonstrukcija ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel na postojećoj građevnoj čestici s maksimalnim dozvoljenim koeficijentom izgrađenosti 0,5, maksimalni kis 2,5, zadržavanje postojećeg broja etaža te maksimalne visine i ukupne visine građevine, maksimalno 600 ležaja, minimalna udaljenost od međa 5,0 m, mogućnost izgradnje na regulacijskoj crti, najmanje 40% površine čestice treba perivojno urediti; najmanje 50% potrebnog kapaciteta parkirališnog prostora treba osigurati u podzemnoj garaži);</p> <p><b>T1<sub>21</sub></b> uz Ulicu V. Jože (gradnja i rekonstrukcija <b>ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel</b> na građevnoj čestici minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, s maksimalnim dozvoljenim koeficijentom izgrađenosti 0,5, maksimalni kis 3,5, najviše 5 nadzemnih etaža, maksimalna visina građevine 18,0 m, ukupna visina građevine 20,0 m, maksimalno 250 ležaja, minimalna udaljenost od međa 3,0 m, zadržavanje postojeće udaljenosti građevine od regulacijske crte, najmanje 20% površine čestice treba perivojno urediti);</p> <p><b>K<sub>T</sub></b> na istočnom dijelu obuhvata (gradnja i rekonstrukcija <b>poslovnih građevina</b> na građevnoj čestici minimalne površine 5000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 1,2, maksimalno 1 nadzemna etaža, maksimalna visina i ukupna visina građevine 5,0 m, bez ograničenja tlocrtne površine građevine, najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijske crte 5,0 m, zadržavanje postojećih stabala; uređenje glavnog gradskog trga (Trg Slatina) uz izgradnju podzemne etaže za potrebe poslovnih i pratećih prostora, javne garaže; rubno uz regulacijski pravac glavnog gradskog trga mogu se prisloniti društvene (javne), ugostiteljsko-turističke, uslužno-trgovačke i druge građevine),</p> <p><b>D7<sub>5</sub></b> na sjeveroistočnom rubu obuhvata (građevina društvenih djelatnosti u zonama javne i društvene namjene - kongresni centar; minimalna površina građevne čestice prema programu ili projektnom zadatku, maksimalni kig 0,6, maksimalni kis 4,8, najviše 6 nadzemnih etaža, maksimalna visina građevine 25,0 m, ukupna visina građevine 27,5 m, minimalna udaljenost od međa 6,0 m, moguća izgradnja na regulacijskoj crti, najmanje 30% površine čestice treba perivojno urediti; dozvoljena je izgradnja ugostiteljskih smještajnih kapaciteta)</p>
---	--

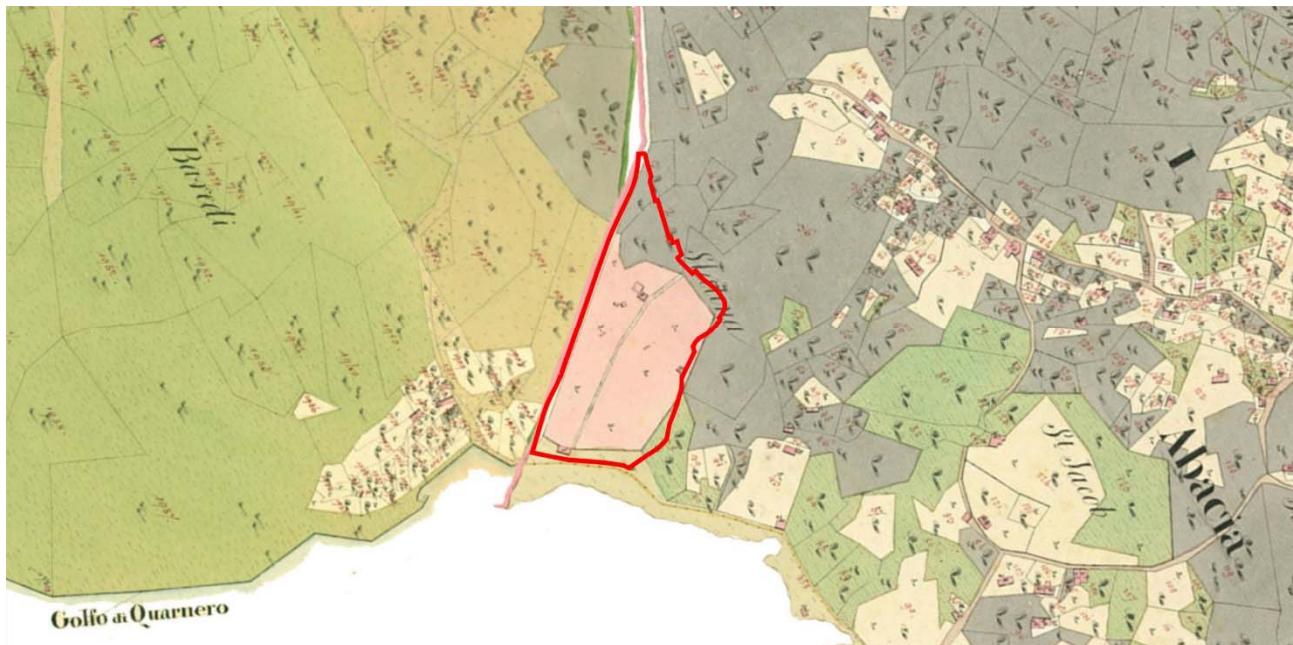
	<b>način gradnje stambenih građevina: -</b>
--	---

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNA DOBRA	KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Hotel Opatija (Quisisana), Vila Frieda</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Visoka ukupna vrijednost obzirom na povijesnu graditeljsku i prirodnu vrijednost te potencijal za bitno unaprjeđenje. Ambijentalna vrijednost „zelenog klina“ doline potoka Vrutki, zgrade izvornog pansiona Quisisana te perivojnog trga s potencijalom formiranja središnjeg javnog gradskog prostora (trga) na većem dijelu područja kao poveznice perivoja Margarita i plaže Slatina.

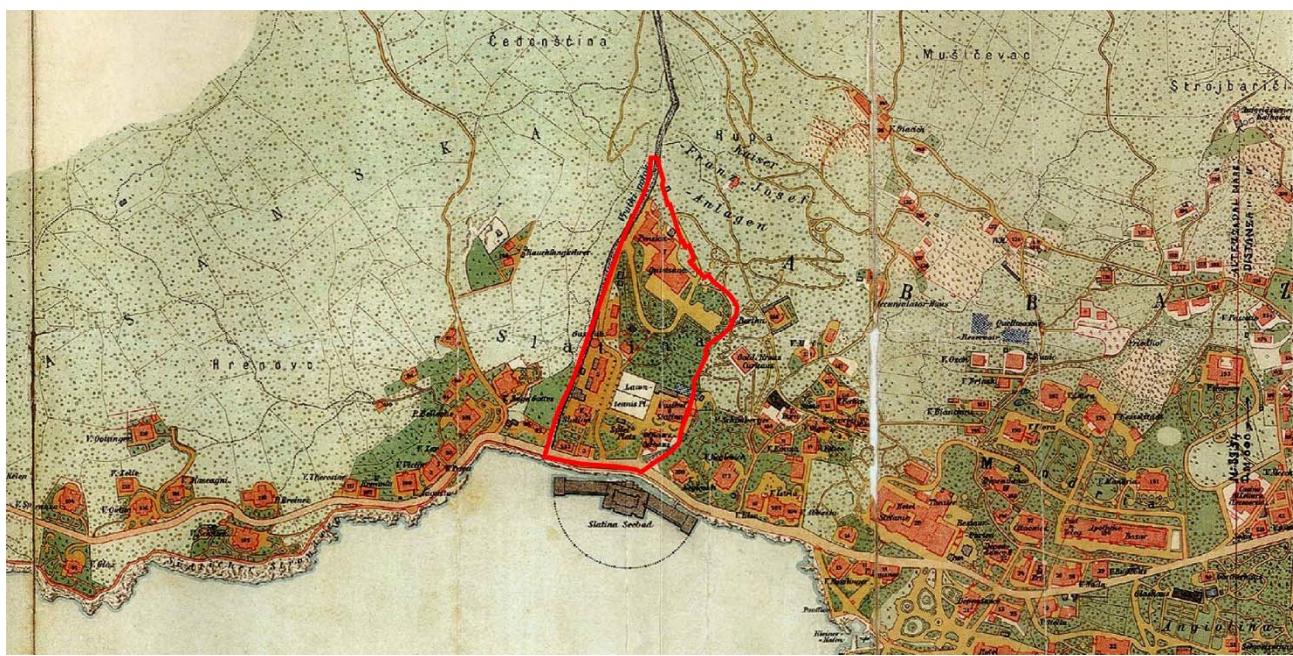
<b>SMJERNICE</b>	Preispitati planirane uvjete gradnje na dosad neizgrađenim rubnim česticama (hotel Zagreb) u pogledu tlocrtnih i vertikalnih dimenzija. Provesti natječaj za izradu urbanističko arhitektonsko krajobraznog uređenja trga i obodne gradnje. Podloga za izradu natječaja trebaju biti i smjernice iz ove podloge. Naglasiti karakter vode – kanaliziranih vodotoka te u buduće uređenje uključiti dio perivoja uređen u razdoblju između dva rata. Nova gradnja na sjevernom dijelu, na mjestu srušenog hotela Zagreb treba se nadovezati na urbane uzorke susjednog područja s vilama, a ne na uzorak hotela Palace. Pri tome integrirati postojeću povijesnu zgradu. Preispitati uvjete gradnje u smislu visina (6 etaža; 25/27,5 m) i mogućnosti smještajnih kapaciteta u okviru građevine društvenih djelatnosti - kongresnog centra na sjevernom dijelu područja. Umjesto sadašnje, uspostaviti povijesnu trasu šetnice prema parku Margarita. Hotel Opatija – Quisisana treba revalorizirati u okviru Konzervatorskog i krajobraznog elaborata uzimajući u obzir očuvanost povijesnih struktura i utjecaj dogradnji. Vilu Friedu i pripadajući vrt treba obnoviti uvažajući njezina izvorna arhitektonska obilježja na temelju prethodno izrađenog Konzervatorskog elaborata.
------------------	--

## GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

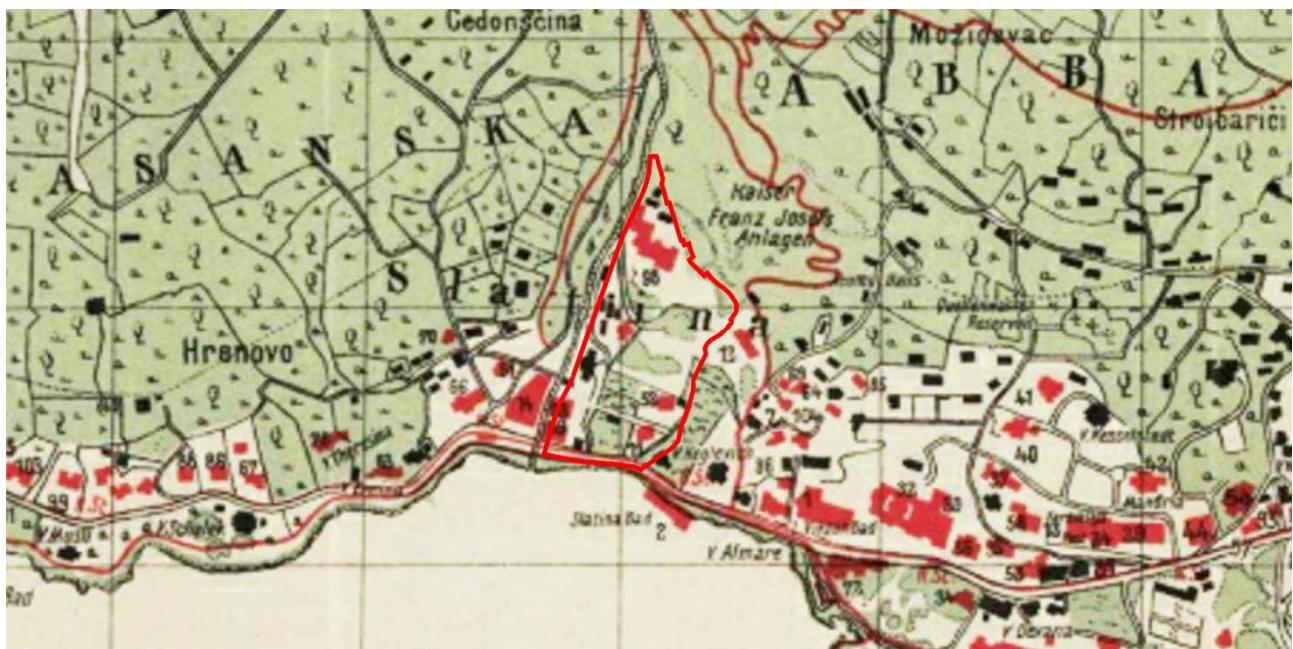
Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan Iječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste)



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



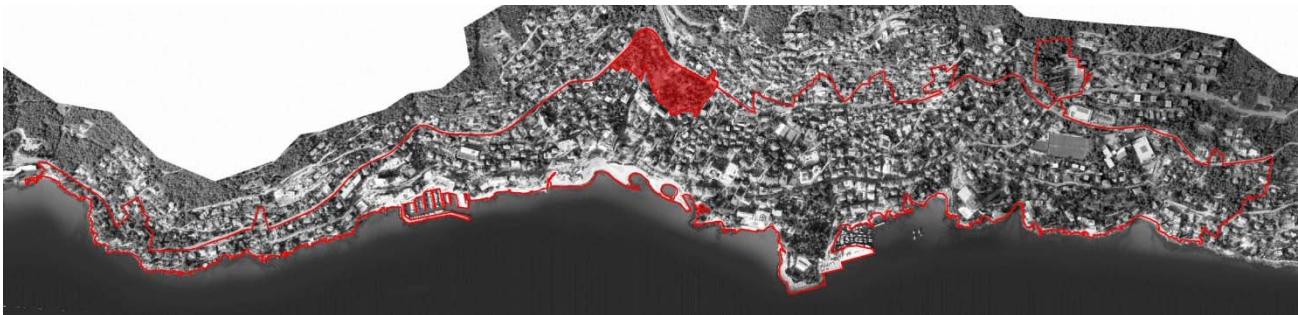
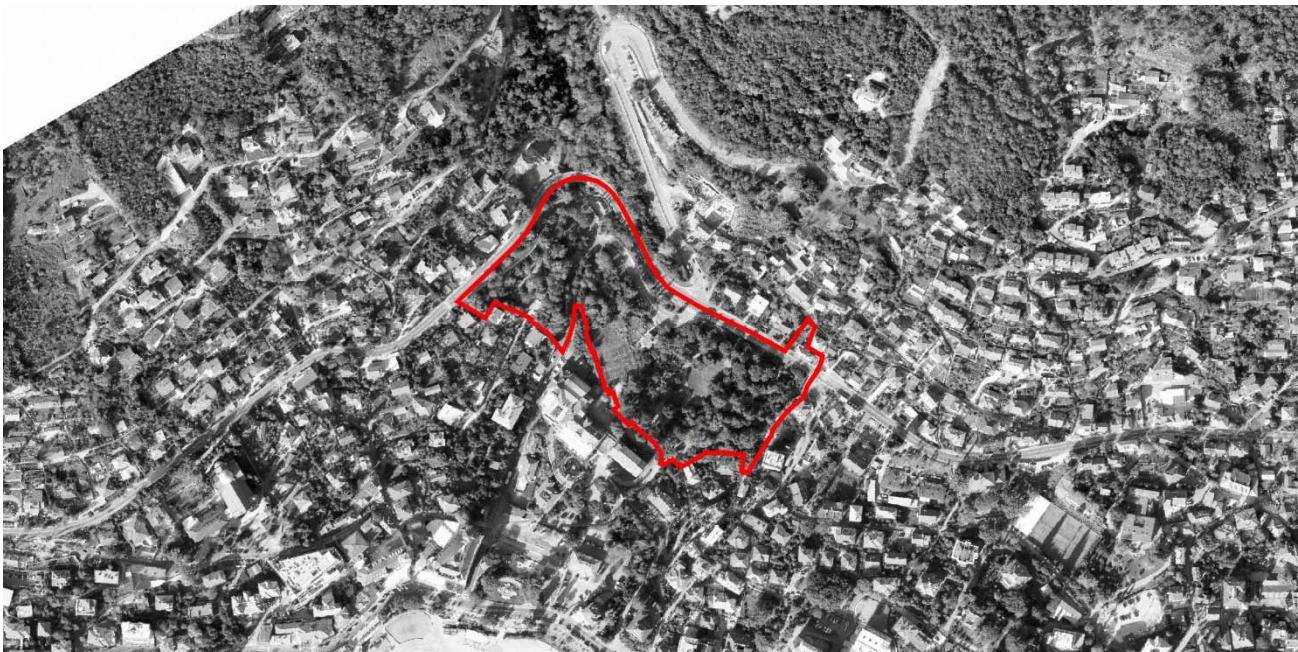
#### POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE







<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-3</b>
NAZIV	<b>Perivoj Margarita</b>
TIP	Povijesni javni perivoj
OBUHVAT	Područje definirano Novom cestom sa zapadne i južne strane, stambenom izgradnjom uz Put Vrutki i hotelom Opatija s istočne te izgradnjom uz Stubište dr. V. Ekl sa sjeverne strane.
POVRŠINA	3,59 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Kraj 19. – početak 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Povijesni perivoj (ex. <i>Kaiser Franz Joseph Anlage</i> ) uređen na prijelazu 19. u 20. stoljeće

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE 
PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI 

**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**

<b>TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA</b>		
RELIEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA		<p>Teren u zoni 30 - 40 m.n.v. s nagibom oko 20% prema jugoistoku . Područje je dio doline potoka Vrutki, jednog od „zelenih klinova“ unutar gradskog tkiva.</p> <p>Potok Vrutki (danasm kanaliziran u profilu Ulice V. Jože) dijeli područje na sjeverni i južni dio.</p>
VEGETACIJA		<p>Sjeverni, izvorni dio perivoja karakterizira prirodna šuma lovora i hrasta medunca, s brojnim drugim biljnim vrstama poput hrasta crnike, te raznih vrsta borova, čempresa, palmi i magnolija. Od egzotičnih biljnih vrsta mogu se istaknuti Ginkgo biloba, Libocedrus decurrens (kalifornijski cedar), Phyllostachys sp. (bambus), Sequoia gigantea (golemi mamutovac) i Sequoia sempervirens (obalni mamutovac). Autohtonu, stoljetna stabla hrasta medunca (<i>Quercus pubescens</i>) predstavljaju posebnu biološku vrijednost perivoja, a najveći dio ih se nalazi na istočnom dijelu perivoja gdje su pomiješana sa stablima kalifornijskog cedra. U podrastu prevladavaju grmovi lovora, tobirovaca, lemprike, lovori-višnje i veprine, a mjestimice i bambus. Od autohtonih biljnih vrsta treba istaknuti rijetku sredozemnu šumsku vrstu - paprat slezenicu (<i>Asplenium onopteris</i>). Unutar perivoja je utvrđeno ukupno 48 biljnih vrsta. Južni dio područja karakteriziraju stabla pinije (<i>Pinus pinea</i>), hrasta crnike (<i>Quercus ilex</i>) i lovora (<i>Laurus nobilis</i>). Područje ima iznimnu ekološku stabilnost i vrijednost kao prirodni nastavak šumskog područja uz potok Vrutki.</p>
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna unutar područja	<b>umjerena</b> <b>visoka</b> – zapadni dio područja uz Novu cestu; <b>umjerena</b> – sjeverozapadni rub perivoja uz Novu cestu i potez uz Ulicu V. Jože; <b>niska</b> – središnji i istočni dio perivoja, središnji prostor uz Put Vrutki, stambena izgradnja zapadnog pročelja Nove ceste

<b>URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA</b>		
POVIJEST GRADNJE		<p>Perivoj Margarita osnovan je početkom 20. stoljeća pod nazivom <i>Kaiser Franz Joseph I. Anlage</i>. Prvotno oblikovan introvertirani prostor kontemplativnog perivoja u pejzažno-romantičarskom stilu zadržava u najvećoj mjeri postojeću šumsku vegetaciju. Park je oblikovan bez unošenja arhitektonskih struktura te uz zadržavanje velikog dijela postojećih biljnih vrsta. Park je u vrijeme talijanske uprave preimenovan u <i>Parco Regina Margherita</i> prema imenu supruge talijanskog kralja Vittore Emanuela III. Nakon II. Svjetskog rata preimenovan je u <i>Park Ive Lole Ribara</i> te je 70-ih godina u dva navrata proširen prema zapadu. Izvorni prostor perivoja je u cijelosti očuvan, pri čemu je 1970.-tih perivoj proširen prema jugozapadu do Ulice V. Jože, da bi početkom 21. stoljeća obuhvatio i prostor između Ulice V. Jože i Nove ceste. Današnji perivoj Margarita prostorno odgovara prvotnom oblikovanju uz u cijelosti</p>

	<p>sačuvan središnji dio perivoja, dok su rubni zapadni dijelovi degradirani izgradnjom u prvoj polovini 20. stoljeća.</p> <p>U drugoj polovini 20. stoljeća izgrađeni su tenis tereni na prostoru između perivoja i hotela Opatija. međutim na zapadnom rubu prvotnog opsega parka 1891. već je bila izgrađena vila Käthe, kao stambena kuća nadstojnice pralja Južnih željeznica koje su svoju praonicu imale na obližnjoj Slatini. Stambena zgrada sačuvana je i danas u oblikovanju koje poprima 1900 godine kada je dograđena.</p> <p>Uz netom započetu Novu cestu, duž koje će se od početka izgradnje 1908. godine nadalje formirati sadržaji vezani uz prometovanje kočija, a kasnije i automobila, izgrađena je 1909. godine kao vila Sittinger (Milica) za kočijaša Gašpara Sittingera te je većim dijelom zadržala izvorno oblikovanje.</p>
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno i danas područje predstavlja javni gradski perivoj, a zadržana je i stambena namjena kuće uz Novu cestu. Istočni rub područja čine tenis tereni u okviru turističke namjene hotela Opatija.
URBANA MATRICA I UZORCI	<p>Povijesni dio perivoja karakterizira pejsažna kompozicija s romantičarskim obilježjima koju određuje organska mreža perivojnih staza koje definiraju polja nepravilnih tlocrtnih oblika, dok južni dio perivoja također karakterizira organska urbana matrica određena trasama Nove ceste, Ulice V. Jože i Put Vrutki.</p> <p>Perivoj je oblikovan kao introvertirani prostor s organskom mrežom staza i puteljaka koji usmjeravaju šetača na mir perivoja i bogatstvo biljnih vrsta. Obzirom na konfiguraciju terena pošljunčane staze u perivoju mjestimično su izvedene u kombinaciji sa stubama. Za ovaj su perivoj znakovita i odmorišta s klupama, primjerice odmorište <i>Adelheid-Ruhe</i> ograđeno prirodnim kamenom s kojega se uživa u pogledu na središnji dio perivoja. Središnji dio perivoja čini travnata zaravan na čijem su rubu divovska stabla alepskog bora (<i>Pinus halepensis</i>), hrast crnika bujne razgranate krošnje i mala skupina palmi. Svojom veličinom i starošću izdvaja se jedno stablo planike (<i>Arbutus unedo</i>) uz puteljak nedaleko travnate zaravni. Dijelovi perivoja obrasli su gustim gajevima lovora.</p> <p>Stambena građevina uz Novu cestu nadovezuje se na linearni potez slobodnostojećih vila i kuća zapadnog pročelja ulice.</p>
JAVNI PROSTORI	Gotovo cjelokupno područje predstavlja kvalitetno oblikovani javni prostor – javni gradski perivoj Margarita, Ulica V. Jože, Nova cesta i Put Vrutki.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Obzirom na romantičarski karakter perivoja, udio arhitektonskih elemenata je razmjerno mali, a odnosi se na kamene stube i rubnjake pošljunčanih perivojnih staza te odmorišta među kojima treba istaknuti <i>Adelheid-Ruhe</i> , odmorište ograđeno prirodnim kamenom s pogledom na središnji dio perivoja. Stambena građevina unutar perivoja je pravokutnog tlocrtnog oblika, s tri etaže, simetričnim pravokutnim prozorskim otvorima s drvenim griljama sa žbukanim profilacijama, balkonima na južnom i istočnom pročelju te dogradnjama u razini prizemlja / suterena na sjevernom i zapadnom pročelju. Krov je

	<p>dvostrešni, blagog nagiba, s minimalno prepuštenom žbukanom strehom te pokrovom kupom.</p> <p>Kuća uz zapadni rub Nove ceste izgrađena krajem 19. stoljeća, pravokutnog je tlocrtnog oblika, dužeg pročelja paralelnog s ulicom, sa simetričnim pravokutnim prozorskim otvorima i vratima s drvenim griljama te žbukanim secesijskim profilacijama, s dva balkona na uličnom pročelju. Katnosti je P+1, s četverostrešnim kosim krovom blagog nagiba s prepuštenom drvenom strehom na drvenim rogovima te pokrovom kupom.</p>
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Katastarske čestice perivoja karakterizira organična tlocrtna kompozicija perivojnih šetnica i putova te hortikulturno uređenje visokom i parternom vegetacijom. Građevna čestica stambene građevine je gotovo u potpunosti izgrađena na istočnom dijelu (uz Novu cestu), dok je zapadni dio čestice uređen u formi hortikulturno uređenih terasa.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Visoka ocjena prostornog reda obzirom na zadržavanje povijesne perivojne kompozicije i izgradnje.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Vrlo visoka – perivoj i stambena zgrada s kraja 19. stoljeća.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Vrlo visoka ambijentalna vrijednost. Cjelovitost perivojnog prostora, introvertirani kontemplativni ambijenti perivoja te središnje polje u formi velikog travnjaka obrubljenog visokom vegetacijom (na istočnom dijelu alepski bor, hrast crnika i palme, a na zapadnom dijelu skupina čempresa i palmi).
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Umjerena negativna obilježja - kolni promet i infrastrukturni sadržaj (crpna stanica Vrutki) na središnjem dijelu područja, degradirajuće dogradnje stambene građevine unutar perivoja.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> javne zelene površine – javni parkovi (Z1) i dječja igrališta 4-7 godina (Z2<sub>2</sub>), stambena namjena (S) zapadno od Nove ceste, infrastrukturna namjena – crpna stanica za odvodnju (CS) istočno od Nove ceste, turistička namjena (T1) na istočnom rubu područja (tenis tereni uz hotel Opatija)</p> <p><b>promet:</b> zapadni i južni perimetar područja definira glavna mjesna ulica (Nova cesta), dok je središnjim dijelom trasirana sabirna ulica (Ulica V. Jože) te Put Vrutki (kategorija ostale ulice)</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje je smješteno unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> cjelokupno područje (uz izuzetak kuće sa zapadne strane Nove ceste) je planom zaštićeno kao posebno vrijedni predio – kultivirani krajobraz</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b></p> <p><b>Z1</b> (javna zelena površina pod zaštitom - obvezno očuvanje izvorne strukture vegetacije, a mogući zahvati sastoje se od uređenja pješačkih</p>

	<p>staza te gradnje otvorenih paviljona i fontana; otvoreni paviljoni najveće tlocrte površine 50 m<sup>2</sup>, najviše jedna nadzemna etaža, visine do 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine),</p> <p><b>Z2</b>, na južnom dijelu područja (uređenje dječjih igrališta za djecu od 4 do 7 godina u skladu s prirodnim i urbanim karakteristikama prostora; dječja igrališta se uređuju prema posebnom projektu, osim uređenog prostora za igru djece i pješačkih površina preostali dio oblikuje kao javni park);</p> <p><b>S2</b> na zapadnom rubu područja (uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina - građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 10,0 (12,0) m, maksimalna tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>, najmanja udaljenost građevine od međa 4,0 m, a od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%; uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambeno-poslovnih građevina - građevna čestica minimalne površine 800 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 11,0 (13,0) m, maksimalna tlocrtna površina građevine 300 m<sup>2</sup>, najmanja udaljenost građevine od međa 5,0 m, a od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%);</p> <p><b>T1</b>, na istočnom rubu područja / zona hotela Opatija (gradnja i rekonstrukcija ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel na postojećoj građevnoj čestici s maksimalnim dozvoljenim koeficijentom izgrađenosti 0,5, maksimalni kis 2,5, zadržavanje postojećeg broja etaža te maksimalne visine i ukupne visine građevine, maksimalno 600 ležaja, minimalna udaljenost od međa 5,0 m, mogućnost izgradnje na regulacijskoj crti, najmanje 40% površine čestice treba perivojno urediti; najmanje 50% potrebnog kapaciteta parkirališnog prostora treba osigurati u podzemnoj garaži);</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	--

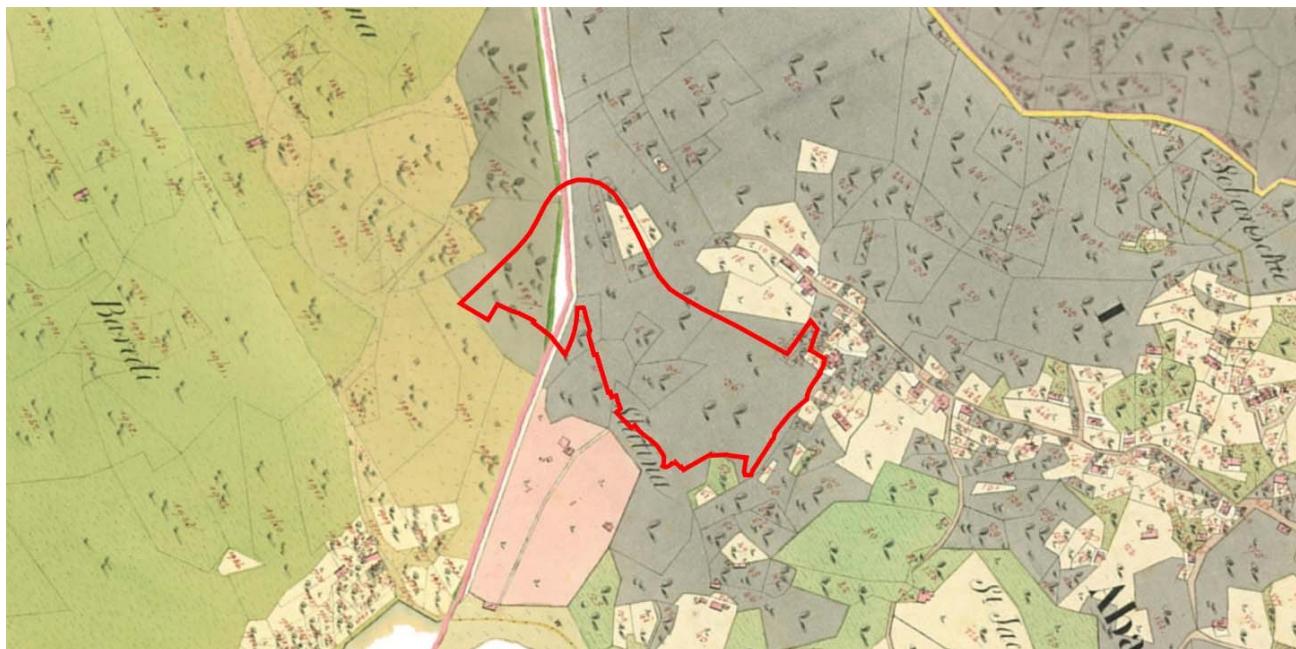
<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNA DOBRA	Park Margarita (nekadašnji Franz Jozef Anlage) - spomenik parkovne arhitekture (od 1968. godine).
UKUPNA VRIJEDNOST	Visoka ukupna vrijednost obzirom na očuvanu povijesnu perivojnu kompoziciju i ambijent jednog od najstarijih najznačajnijih javnih perivoja Opatije.

<b>SMJERNICE</b>	<p>Održavati i obnavljati perivoj posebice njegov povijesni (sjeverni )dio prema povijesnoj kompoziciji i biljnim vrstama. U novijem dijelu perivoja očuvati prirodne vrijednosti te ih uskladiti s povijesnim dijelom. Za cijelovitu obnovu i održavanje perivoja preporuča se izraditi krajobrazni elaborat s planom obnove i upravljanja.</p> <p>Stambenu građevinu unutar perivoja moguće je prenamijeniti za javni sadržaj u funkciji perivoja, bez širenja gradnje i uz uklanjanje</p>
------------------	--

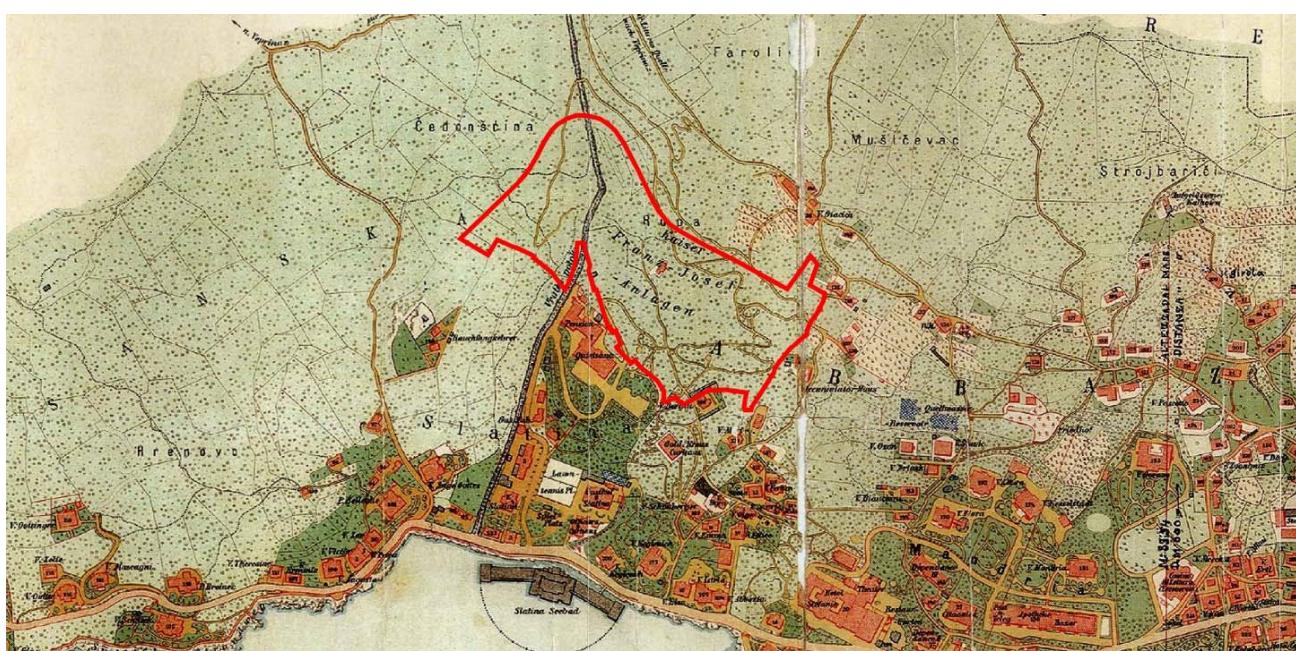
	neprimjerenih dogradnji odnosno povrat izgleda pročelja u povijesno stanje, za što je potrebno dopuniti odredbe UPU-a.
--	--

## GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



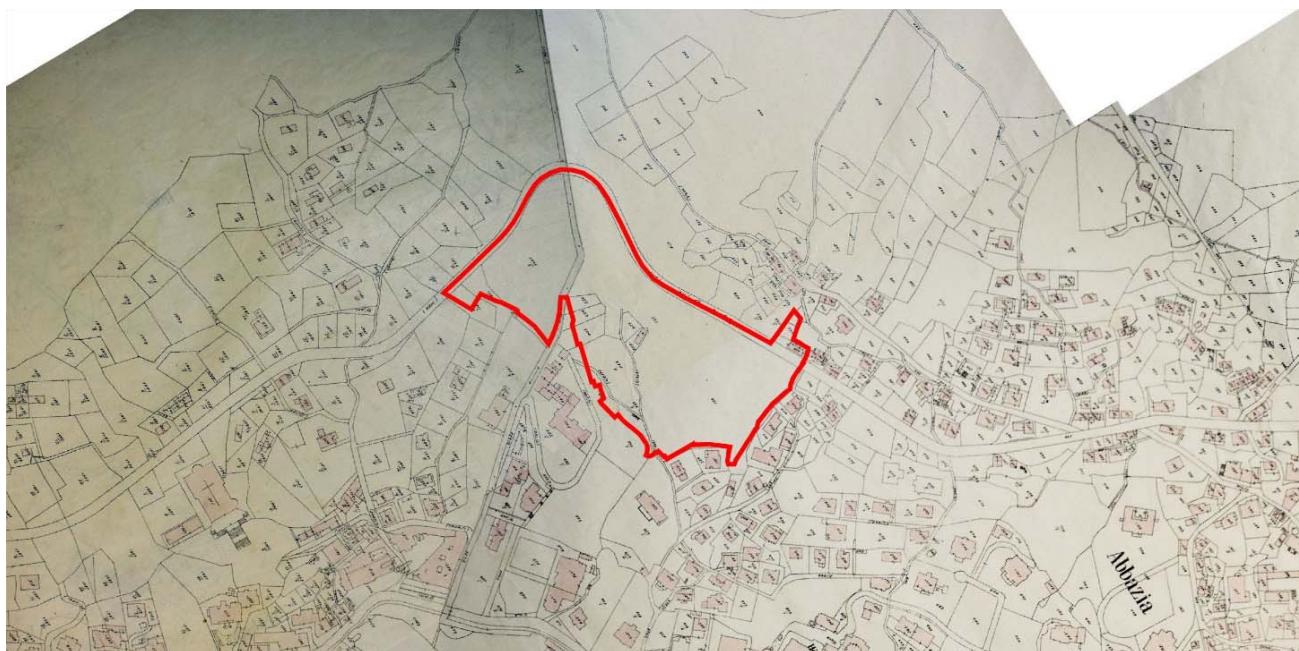
Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



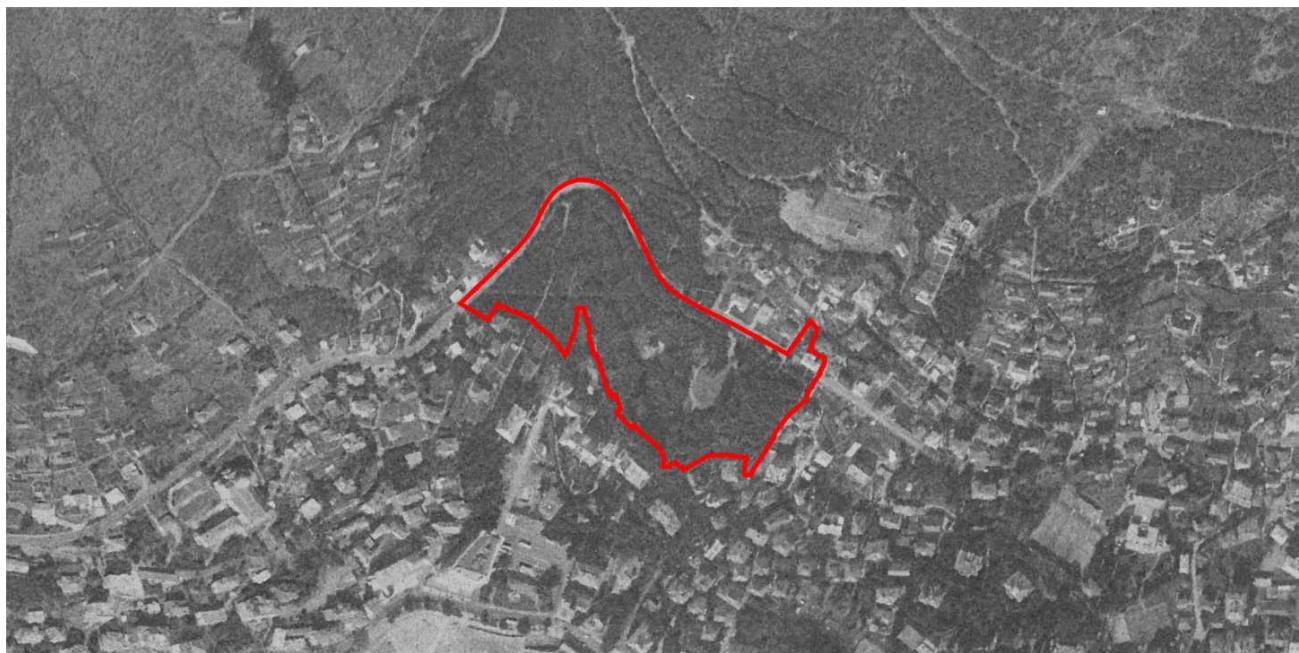
Plan lječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato Trieste)



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



#### POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE





**OPĆI PODATCI**

PODRUČJE	<b>B-4</b>
NAZIV	<b>Centar - Dražica</b>
TIP	Povijesni hoteli i vile
OBUHVAT	Obalno područje omeđeno Ulicom m. Tita na zapadu, Ulicom F. Perišića i uvalom Tomaševac na sjeveru, obalnom šetnicom i morem na istoku te Stubištem i Ulicom Zert na jugu
POVRŠINA	4,22 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Kraj 19. stoljeća
KLJUČNA OBLJEŽJA	Obalno turističko područje hotela i vila s perivojima

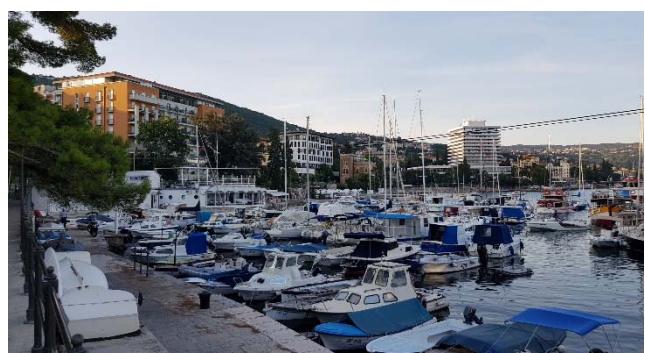
**GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE**

## SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE



## PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI



**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**

<b>TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA</b>		
RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	<p>Teren u zoni 0 - 20 m.n.v. s razmjerno strmim nagibom od zapada prema istoku.</p> <p>Područje bez površinskih vodotoka, uz morsku obalu, manjim dijelom s prirodnom (sjeverni dio od uvale Dražica do uvale Tomaševac), a većim dijelom s umjetnom konfiguracijom obale.</p>	
VEGETACIJA	<p>Područje karakterizira vrlo visoki udio zelenila na sjevernom dijelu (od stubišta Tomaševac do stubišta Dražica) s gustom vegetacijom lovora, lipe, palmi, ljeske i čempresa, drvoređe vitkih žumara u koridoru Ulice m. Tita te potezi perivoja vila na središnjem (perivoj vile Alloro s pretežito grmolikom vegetacijom, stablima bora, lovora, palmi i divljeg kestena te potezima bršljana; potez perivoja vila između vile Dražica i hotela Wisteria) i jugoistočnom dijelu područja (primjerice razmjerno očuvani perivoj vile Szemere kojeg karakterizira izvorno simetrična kompozicija s nizom biljnih vrsta poput palmi, magnolije, ligustruma, pajasena, smokve, grmova lovora i pampas trava te živicom lovora prema Ulici Zert). Zanimljivost unutar područja predstavlja očuvano stablo briješta uz stubište Dražica.</p>	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna	<b>vrlo visoka</b>
	unutar područja	<b>visoka</b> – jugoistočni, središnji i sjeverozapadni dio; <b>umjerena</b> – sjeveroistočni i jugozapadni dio; <b>niska</b> – unutrašnjost južnog dijela područja

<b>URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA</b>		
POVIJEST GRADNJE	<p>Opatijska luka „Zert“ koja se nalazi na planovima od 1820. godine, definitivni je oblik dobila krajem 19. i početkom 20. stoljeća. Do 1889. godine kada je Opatija službeno proglašena klimatskim lječilištem i morskim kupalištem formirana je i prva sjeverna etapa obalne šetnice, tzv. <i>Nordstrand</i>, u potezu prema Voloskom. Područje Zerta, smješteno neposredno uz Park Angiolina od rana je pobudilo interes Društva Južnih željeznica i novo pridošle aristokracije i lječnika te se područje u posljednjih 15 godina 19. stoljeća razvija kao zona solternih vila u zelenilu. Mikrourbanističkim zahvatom izgrađeno je u periodu od pet godina šest vila s vrtovima između kojih se povija ulica Zert: Vila Gruber (hotel Central, Lederer-Park, Fina) izgrađena 1890. kao <i>Wohngebaude XI</i> Južnih željeznica i Villa Habsburg (Lederer, Augustus, Agava) izgrađena 1896., smještene duž glavne ulice, od koje se prema luci nižu u parovima Vila Gisela (Lederer) iz 1894. i Vila Aida 1891., te Vila Szemere (1891.) i Vila Ambrozy (Strandhotel, Brioni, Camellia). Vila Ambrozy izgrađena je prva (1889.) također kao <i>Wohngebaude VI</i> Južnih željeznica. Pojedine građevine doživjele su određene preinake u prvom desetljeću 20. stoljeća, zadržavajući uglavnom svoja izvorna obilježja i gabarite. Značajnija preinaka Vile Ambrozy (Strandhotel, Brioni, Camellia) izvedena je 1912. godine kada je dogradnjom i nadogradnjom kojom bitno mijenja gabarite pretvorena u hotel Strand, dok je Villa Habsburg</p>	

<p>(Agava) dograđivana u više navrata početkom 20. stoljeća (najveći zahvat 1903. godine).</p> <p>Duž glavne ulice grade se Hotel Grand (Kundić, Zehentner, Kontinental, Wisteria) 1898. godine (na mjestu dviju starina s početka 19. stoljeća), Villa Regina ispod glavne ceste (Kongresna dvorana Grand hotela četiri opatijska cvijeta i hotel Magnolia) 1876. godine, Vila Esterhazy (Soča, Melia) 1884. te vile Tomašić (1894.), Teuta/Tomašić (1851.), Štiglić (oko 1855.) i Armonia (1890.). Sve su vile dograđivane i pregrađivane krajem 19. i početkom 20. stoljeća te svoja glavna oblikovna obilježja definiraju do kraja prvog desetljeća 20. stoljeća.</p> <p>Značajnije promjene unutar područja provedene su 2004. godine na objektima u sklopu kompleksa Milenij hotela, Grand hotela četiri opatijska cvijeta, od kojih najznačajnija na vila Ambrozy/Strandhotel (Camellia) koji je porušen i zamijenjen novim hotelom većih gabarita. Hotel Grand (Wisteria) dobiva nadogradnju etaže mansarde kao i Vila Esterhazy (Melia), dok je vila Regina porušena i zamijenjena replikom (hotel Magnolia) te je ispod nje izgrađen suvremeni volumen Kongresne dvorane. Potez glavne ulice prema sjeveru, između zgrada hotela i pansiona te vile Pepina zauzima još nekolicina vila s kraja 19. stoljeća - Vila Döry (Alloro) iz 1890. (koja s dogradnjom i nadogradnjom 1906. godine dobiva današnji izgled) te Vila Ziky iz 1892. godine.</p> <p>Priobalni niz vila nasuprot lukobranu dovršen je početkom 20. stoljeća izgradnjom vile/Kurhaus Schalk (vila Royal) 1903. godine te vile/Sanatorija dr. Mahlera (hotel Royal) 1904. godine, kojoj je 1970. mansarda adaptirana u kat te je redizajnirano i pojednostavljeno oblikovanje pročelja, ponovno recentno rekonstruirano.</p> <p>U području uvale Dražica izgrađena je među prvima u ovom potezu 1888. godine vila Dražica smještena iznad same lučice (ograđivana, nadograđivana i pregrađivana 1891. i 1911.) te potom i Vila Lazarini (1889.-1892.) prema projektu C. Seidla, koja i danas ostaje jedina vila izgrađena s obalne strane šetnice. Na sjeveroistočnoj obali luke Zert, na platou koji je početkom 20. stoljeća postupno formiran ispod razine šetnice, ispred hotela Strand i vile Royal, izgrađen je 1927. godine Veslački klub (Abbazia, Ilirija, Jadran, Yacht Club) na mjestu ranije barake s početka 19. stoljeća, koji predstavlja jednu od rijetkih zgrada javne namjene u Opatiji izgrađenu u vrijeme talijanske uprave, u stilu talijanskog racionalizma (dogradnjama je izgubio izvornu čistoću stila). Sjeveroistočni obalni potez Zerta s vremenom je dobio nekolicinu drvenih privezišta, dok je do početka 1930.-ih godina u blizini Veslačkog kluba bio izведен manji mulić na stupovima, koji je recentno rekonstruiran u solidnoj strukturi. Ispod šetnice kod hotela Royal i vile Lazarini, recentno je rekonstruiran i dograđen betonski plato plaže. Osim luke Zert i Mandrača, privezišta su se nalazila i u uvali Dražica, najstarijem opatijskom sidrištu, ispred kojeg je izgrađen manji zidani lukobran.</p> <p>U isto vrijeme prvog razvoja područja Zerta, zona smještena između uvale Dražica i potoka Tomaševac razvijala se kao bogato ozelenjena perivojna zona sa nekolicinom vila - vila Harrach (Dagmar) izgrađena</p>
---

	1890. godine s druge strane uvale Dražica te vila Peppina na sjevernom kraju područja, smještena uz glavnu cestu iznad prostranog parka. Vila Peppina moguće je prva opatijska vila, starija i od Angioline, no građevina je nažalost srušena 1925. godine, a na njenom mjestu izgrađena je 1933. godine vila Barbieri, dok je prostrani perivoj preparceliran. Do tад neizgrađeni potez glavne ulice prema sjeveru u isto je vrijeme popunjeno dvjema obližnjim građevinama, višestambenom vilom Liana te dvojnom građevinom vila Lovrenčić i Bilek.
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno područje predstavlja potez vila s perivojima dok je danas u smislu prevladavajuće namjene razdijeljeno na sjeverni i južni dio, pri čemu na sjevernom dijelu prevladava stambena namjena s pratećim sadržajima uz Ulicu M. Tita te javne zelene površine na središnjem i istočnom dijelu, dok na južnom dijelu područja prevladava turistička namjena – hotelski sklop.
URBANA MATRICA I UZORCI	Linearna matrica izgradnje uz Ulicu M. Tita sa slobodnostojećim i poluuograđenim volumenima zgrada, slobodno pozicionirane vile unutar perivojno oblikovanog prostora na sjevernom dijelu te sklop hotelskih zgrada nepravilnog uzorka na južnom dijelu područja, uz iznimku očuvane povijesne matrice kaskadno smještenih vila s perivojima uz Ulicu Viktora cara Emina i Ulicu Zert nastalih parcijalnom regulacijom krajem 19. stoljeća.
JAVNI PROSTORI	Uz javni gradski perivoj oko vile Dagmar, javne prostore unutar područja čine kolno-pješačke i pješačke komunikacije – Ulica Viktora cara Emina i Ulica Zert, obalno šetalište te stubišta Zert, Dražica i Tomaševac.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Dominantni udio vila, hotela i pansiona građenih krajem 19. i početkom 20. stoljeća historicističkih i secesijskih obilježja. Zgrade složenih volumena, različitih krovnih visina s mansardnim krovom ili odmaknutom krovnom strehom, najčešće poduprtem drvenim konzolama, erkerima, velikih svjetlosnih otvora, s balkonima i lođama na pročeljima okrenutim prema moru. Izgradnja vila uglavnom se povjeravala lokalnim graditeljima Cesaru Široli i Nataleu Clevi, dok su se za važnije državne projekte angažirali arhitekti iz Beča. Postoji mogućnost da su određena dekorativna rješenja preuzeta iz obližnjih gradova. Pročelja opatijskih vila preuzimaju tipičnu arhitektonsku dekoraciju pod utjecajem secesije u kojoj dominiraju florealni i geometrijski motivi, kružnice kao stilizacija motiva vjenčića, kvadrati, okomite trake kao i ravna i valovita užljebljenja, a utjecaj Wagnerschule vidljiv je i u preuzimanju klasičnih motiva kao što su maskeroni. Na pročeljima secesijskih zgrada često se pojavljuju dekorativni motivi mediteranske flore (jabuke, grožđe, smokvin list, palme i dr.) i faune (školjke, dupini i dr.) Od građevnih se materijala najčešće koriste opeka, drvo te kamen kojim se oblaže baza građevine. Uz ove tradicionalne, upotrebljavaju se i moderni elementi poput keramičkih pločica te kovanog željeza za ograde balkona i stubišta kao i u konstrukcijske svrhe.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice razmjerno pravilnih tlocrtnih oblika, manje površine uz Ulicu M. Tita i Ulicu V. cara Emina te većih površina na južnom i sjevernom dijelu (Amadria Park hoteli i čestica vile Harrach), visoke izgrađenosti parcela na južnom i središnjem dijelu (zona hotelskog

	kompleksa). Uređeni predvrtovi stambene izgradnje uz Ulicu M. Tita na sjeverozapadnom dijelu područja, perivojno uređeni vrtovi stambene izgradnje od Ulice F. Perišića do hotelskog kompleksa među kojima se oblikovanjem ističe serpelinasti vrt vile Alloro. Parcele s predrtovima ograđene prema Ulici M. Tita niskim kamenim ili metalnim (transparentnim) ogradama i živicom; visoki kameni podzid prema obalnoj šetnici od uvale Dražica do uvale Tomaševac.
--	---

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Visoka ocjena prostornog reda - povjesno regulirano područje vilama u zelenilu, uz degradaciju rekonstrukcijom i dogradnjom Milenij hotela, Grand hotela četiri opatijska cvijeta.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Vrlo visoka (visoka na istočnom i zapadnom, niža na središnjem i sjevernom dijelu područja).
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Vrlo visoka ambijentalna vrijednost - perivojnog prostora oko vile Dagmar i uvale Dražica s lučicom; morfologija reguliranog prostora vila s prepoznatljivim povijesnim motivima očuvanih perivojno uređenih vrtova na južnom dijelu područja (vila Gisela, vila Szemere) te manji potez očuvane stjenovite obale.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Umjereni udio negativnih obilježja koje predstavlja povjesna i suvremena izgradnja predimenzioniranih volumena hotela na mjestu nekadašnjih vila s perivojima te suvremene intervencije artificijelnog uređenja obale uz hotelski kompleks.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> pretežito turistička namjena (T1) na južnom dijelu područja; mješovita namjena – pretežito poslovna (M2) i javne zelene površine – javni parkovi (Z1) na sjevernom dijelu područja te pješačke površine (obalna šetnica) i športsko – rekreativska namjena – uređena plaža (R6<sub>U</sub>)</p> <p><b>promet:</b> ulice unutar područja su Ulica Viktora Cara Emina i Ulica Zert (obje kategorija ostale ulice); uz istočni rub, južni rub te na središnjem dijelu područja pješačke staze i stubišta (Lungomare, stubište Zert, stubište Dražica), dok istočnu granicu čini lučko područje – luka Opatija (LO – luka otvorena za javni promet) i lučica uz Yacht club (LS – sportska luka)</p> <p><b>zaštita:</b> cijelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povjesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> prostor povijesnih perivoja na sjeveroistočnom dijelu područja planom zaštićen kao posebno vrijedan predio – kultivirani krajobraz</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> M2<sub>2</sub> na središnjem i sjeverozapadnom dijelu područja uz Ulicu M. Tita (moguća samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a; u slučaju rekonstrukcije (prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel) smještajni kapacitet je ograničen na 80 ležaja); T1<sub>7A</sub>, T1<sub>7B</sub>, T1<sub>15</sub>, T1<sub>19</sub> na južnom i središnjem dijelu područja - T1<sub>7A</sub> (dozvoljena rekonstrukcija građevine odnosno zamjenska gradnja u povijesnim</p>

	<p>gabaritima uz uvjete: kig 0,6; udaljenosti od međa postojeće; visine v/V = 19/22 m; izgradnja tople veze prema zoni T1<sub>7B</sub>; veza s kupalištem mora biti izvedena ispod nivoa obalne šetnice; okoliš urediti sa što više visokog zelenila u karakteru povijesnih vrtova Opatije s početka XX. stoljeća; ovisno o imovinsko-pravnim odnosima omogućava se pristup u garažu iz garaže hotela „4 opatijska cvijeta“; najmanje 50% potrebnog kapaciteta parkirališnog prostora treba osigurati u podzemnoj garaži), <b>T1<sub>7B</sub></b> (gradnja i rekonstrukcija u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a, izvedba povijesnog kosog krovišta, uspostava tople veze s hotelom Camelia i veza s kupalištem koja se mora izvesti ispod nivoa obalne šetnice), <b>T1<sub>15</sub></b> (gradnja i rekonstrukcija u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a, uz mogućnost natkrivanja postojeće krovne terase na terasi kongresnog centra prema uvjetima nadležne službe zaštite kulturnog dobra), <b>T1<sub>19</sub></b> (gradnja i rekonstrukcija u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a); <b>Z1</b> na sjeveroistočnom dijelu područja (javna zelena površina pod zaštitom - obvezno očuvanje izvorne strukture vegetacije, a mogući zahvati sastoje se od uređenja pješačkih staza te gradnje otvorenih paviljona i fontana; otvoreni paviljoni najveće tlocrtne površine 50 m<sup>2</sup>, najviše jedna nadzemna etaža, visine do 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine); R6<sub>U4</sub> i SL na jugoistočnom rubu područja - <b>R6<sub>U4</sub></b> (uređenje i održavanje zelenih i kupališnih površina - kupalište kod hotela „Royal“ – dozvoljeno uređenje kupališnih površina i sunčališta, javnih zelenih površina, dječjih igrališta, pješačkih površina i odmorišta i sl. i izgradnja pratećih sadržaja: rekreacija, ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl., otvorenih igrališta za rekreativske sadržaje kupališta (bočalište, odbojka na pijesku, aquagan, skakaonica, bazen i sl.) te građevina infrastrukture. U akvatoriju plaža moguće je postavljanje igrališta za vaterpolo, pontona za sunčališta i sl.; moguća je gradnja, rekonstrukcija i održavanje kao i uklanjanje postojećih sadržaja (građevina); predviđena gradnja pratećih sadržaja (ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl.) čiji GBP ne prelazi 10% površine pojedine uređene plaže (građevine se izvode visine prizemlja, odnosno 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine s kosim ili ravnim krovom kao sunčalište ili terasa te svojom visinom ne smije prijeći kotu komunikacije uz plažu, a smještavaju se uz stražnju granicu plaže prema komunikacijskim površinama; izgradnja novih pratećih sadržaja moguća je samo uz uvjet najmanje zadržavanja postojećeg kapaciteta plaže. Uređenjem plaže ne smiju se narušiti ambijentalne vrijednosti priobalnog i okolnog prostora, a prilikom uređenja treba koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje te očuvati postojeću i planirati sadnju nove visoke vegetacije; unutar površine uređene plaže mogu se obnoviti ranija povijesna kupališta u povijesnom oblikovanju (drvrena) i gabaritu); <b>SL</b> (luka posebne namjene - sportska luka Jadriličarskog kluba „Opatija“; unutar zone sportske luke mogući su zahvati u akvatoriju uz obvezu zadržavanja postojećih vezova u akvatoriju luke Opatija te uređenje i izgradnja sadržaja na kopnu uz sljedeće uvjete: dozvoljava se izgradnja dijela prve etaže u sjevernom dijelu kao potpuno ukopane i izvan zone SL tj. unutar zone LO, uz uvjet vraćanja terena (zelenila) u prvobitno stanje po završetku izgradnje, postojeći tlocrt prve etaže smije se proširiti na</p>
--	---

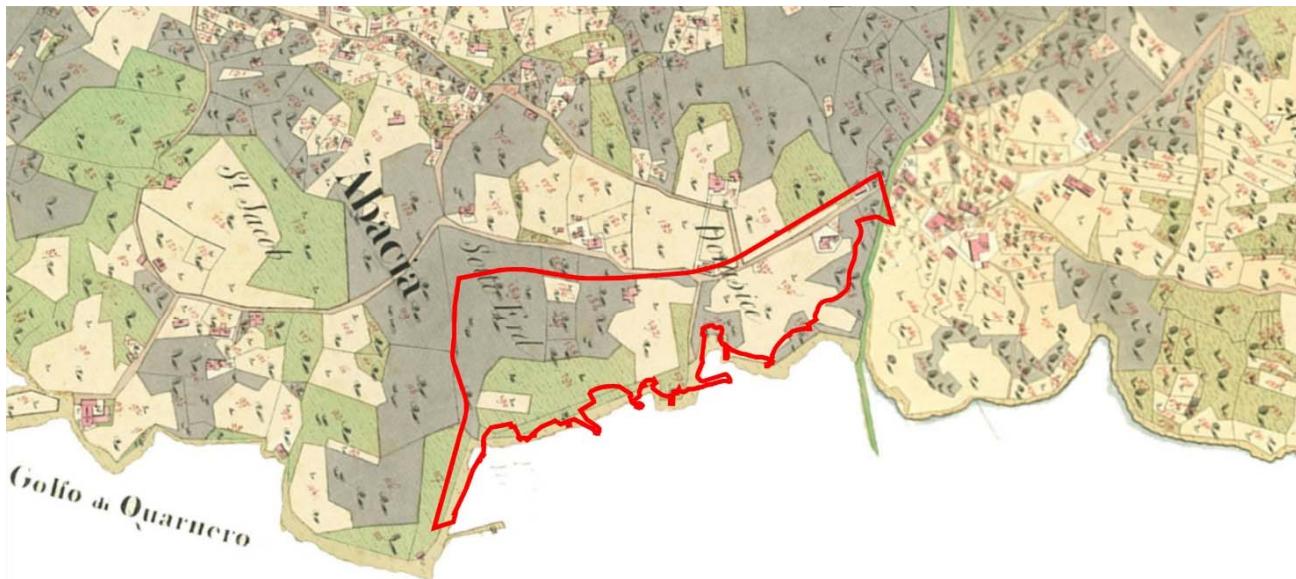
	<p>zapad do šetnice i na jug do postojećeg visokog zelenila koje se mora očuvati, druga se etaža smije izvesti u tlocrtnoj površini cca 100 m<sup>2</sup>, u zoni tlocrta postojećeg restorana, maksimalno 3,5 m iznad kote šetnice kao ostakljeni volumen, dozvoljava se proširenje postojećeg pješačkog prolaza za cca 1,0 m prema moru u oba akvatorija, bez nasipavanja; izgradnjom sadržaja na kopnu i dogradnjom sportske luke ne smije se prekinuti kontinuitet prolaza pješaka između dva dijela luke Opatija, između kojih je locirana sportska luka).</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	---

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNA DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b>  KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Vila Lazarini, Hotel Agava, Vila Gisela, Ex. Vila Gruber, Vila Alloro, Vila Dagmar, Vila Dražica, Vila Szemere, Hotel Wisteria</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Vrlo visoka ukupna vrijednost - visoka zastupljenosti povijesne arhitekture i perivoja te čitljivi prostorni koncept (dijelom narušen recentnom gradnjom i dogradnjom hotela te artificijelnim oblikovanjem obale).

<b>SMJERNICE</b>	<p>Sve zgrade ocijenjene kao visoka arhitektonska i arhitektonsko ambijentalna vrijednost trebaju se održavati i obnavljati prema izvornim obilježjima oblikovanja pročelja i unutrašnjeg prostora. Nije prihvatljivo nikakvo proširenje tlocrtnih površina čime bi se smanjila površina perivojno uređenih čestica. Konzervatorski elaborat za vile i konzervatorsko krajobrazni elaborat za vrtove obvezna podloga za izradu projekta obnove (arhitektonskog i hortikulturnog).</p> <p>Preispitati uvjete gradnje iz UPU Opatija u pogledu rekonstrukcija i povećanja koeficijenata izgrađenosti. Nije prihvatljivo smanjivanja vrtno uređenih površina. Stjenovitu obalu održavati i koristiti u prirodnom obliku, bez betoniranja i proširenja plaža.</p>
------------------	---

## GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan lječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



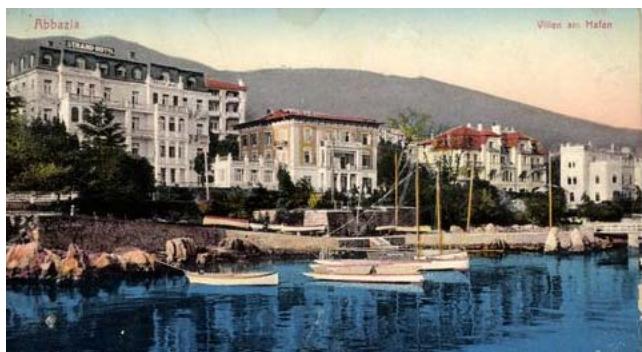
Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste)



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



#### POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE



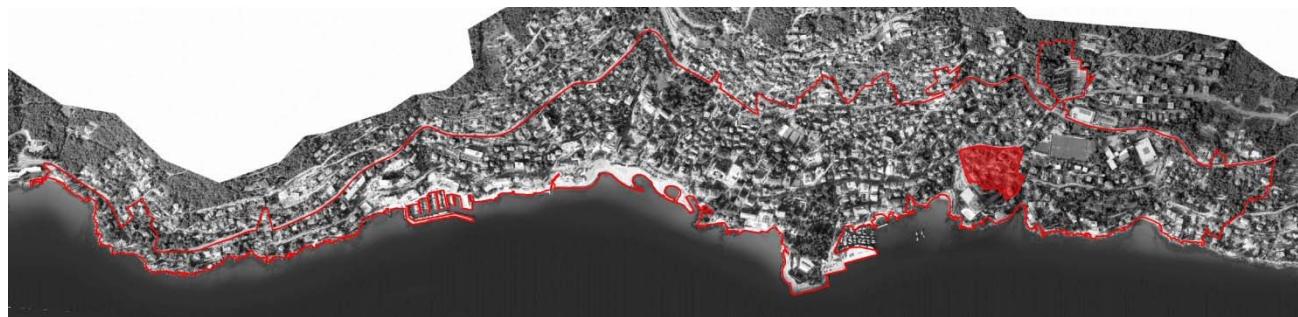


**OPĆI PODATCI**

PODRUČJE	<b>B-5</b>
NAZIV	<b>Škrbići - centar</b>
TIP	Povijesno stambeno – poslovno područje
OBUHVAT	Područje omeđeno Ulicom M. Laginje na zapadu, Ulicom F. Peršića i parkom uz ulicu na jugu i istoku te stubištem Škrbići na sjeveru
POVRŠINA	2,19 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Druga polovina 19. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Povijesno područje stambene i poslovne izgradnje središnjeg dijela predjela Škrbići s ambijentima predurbanog razdoblja Opatije

**GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE**

## SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE



## PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI



**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**

TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA		
RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	<p>Teren u zoni 10 - 40 m.n.v. s razmjerno strmim nagibom od sjeverozapada prema jugoistoku.</p> <p>Područje bez površinskih vodotoka. Natkriveni vodotok uz južni rub područja.</p>	
VEGETACIJA	<p>Razmjerno niski udio vegetacije u obliku privatnih vrtova vila i kuća s karakterističnom vegetacijom vitkih žumara, lovora, čempresa i hrasta medunca te ogradama lovora i pitospore. Očuvana visoka stabla i manje površine vrtova imaju umjereni ambijentalni značaj.</p>	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna unutar područja	<b>umjerena</b>  <b>visoka</b> – južni, središnji i sjeverozapadni dio; <b>umjerena</b> – južni rub, sjeverni, istočni i središnji dio (uz Ulicu M. Tita); <b>niska</b> – zapadni i sjeveroistočni dio; <b>bez izloženosti</b> – središnji istočni dio područja

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	
POVIJEST GRADNJE	Na povišenom dijelu obale prirodnog rta Zert na kojem se tijekom 19. stoljeća formirala opatijska luka nalazilo se početkom 19. stoljeća manje naselje Škrbići (isti naziv nosi do danas). Naselje je formirano s istočne strane potoka Tomaševac, uz glavnu prometnu komunikaciju prema Voloskom, tzv. Cesarsku cestu (Reichstrasse) izgrađenu 1838. godine, dovršenu u dijelu od Voloskog do Opatije i Lovrana do 1843. godine. Brojne zgrade s početka 19. stoljeća pripadale su porodici Tomaševac, a pripadaju tipologiji primorskih kuća koje su uz određene dogradnje ili nadogradnje očuvane u središnjem potezu ovog područja, uz vijugavu komunikaciju koja se od padina Škrbića spuštala preko trga s Osteriom alla piazza, prema nešto kasnijoj vili Biedermann na obali te dijelom i uz glavnu cestu. S početcima turističkog razvoja stare stambene kuće ustupale su postupno mjesto vilama i pansionima. Duž glavne ceste koja je povezivala Volosko i Opatiju izgrađene su do 1897. godine vile Alice, Margit i Veronica (s gornje/zapadne strane ceste) te vila Cervo (Hotel-Pansion Kuben) i vile Aurora i Miramare (Hotel Pension Victoria) s donje/istočne strane ceste. Nešto povoljnije pozicije zauzele su vila Rosenhof povučena u zelenilo ispod glavne ceste te vila/pansion Matella smještena iznad uvale Škrbići. Ovako definirano stanje očuvano je većim dijelom i danas, uz iznimku recentne interpolacije suvremene višestambene zgrade na mjestu stare vile Helena (gostionica Starina).
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno područje stambenih kuća uz glavnu cestu, danas pretežito stambeno područje s poslovnim sadržajima
URBANA MATRICA I UZORCI	Organska matrica kolnih i pješačkih komunikacija, izgradnja bez pravilnog geometrijskog uzorka, s karakterističnim ambijentom (danasm prometom opterećenog) trga omeđenog sklopom stambenih zgrada povijesnog uzorka na središnjem dijelu područja. Heterogeni urbani uzorci koje određuje pripadnost povijesnom, predturističkom razdoblju Opatije malih volumena zgrada tradicijske forme povezanih volumena.

	Ostali dio područja sadrži uzorke kraja 19. i početka 20. stoljeća u formi slobodnostojećih zgrade većih gabaita koje su smještene unutar perivojno uređenih čestica. Gustoća središnjeg dijela uz Ulicu m. Tita i trg, a rahlost po obodima područja.
JAVNI PROSTORI	Uz Ulicu M. Tita i Ulicu F. Peršića, javne prostore unutar područja čine stubišta na trasama povijesnih putova prema zaleđu (stubište Starina i Škrbići) te pješačka staza s ambijentom predturističke Opatije (uski prolaz omeđen suhozidima) na istočnom dijelu područja.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	<p>Dominantna arhitektonska i stilska obilježja zgrada pripadaju historicističkim oblicima kraja 19. i početka 20. stoljeća. Prisutno je i nekoliko kuća koje su zadržale tradicijska oblikovna obilježja prve polovine 19. stoljeća, koje se osim oblikovanja pročelja očituju i u prostornoj morfolojiji nadsvođenog javnog prolaza kroz građevinu. U pravilu se radi o kućama koje su recentim rekonstrukcijama degradirala izvorna obilježja, kao što je „nakupina“ kuća na raskrižju Ulice m. Tita 39 i ulaza na mali trg te kuća u Ulici m. Tita 49. Kuća je djelomice zadržala svoje tradicijsko oblikovanje, ali je dogradnjom volumena prema istoku formirana neartikulirana nakupina volumena.</p> <p>Poluugrađene zgrade u Ulici maršala Tita 33 i 35 koje datiraju s kraja 19. stoljeća su tijekom recentnih rekonstrukcija izgubile izvorna obilježja oblikovanja uličnih pročelja. Zgrade su troetažne i četveroetažne (u odnosu na ulicu). Višestambene zgrade koje datiraju s početka 20. stoljeća (Ulica m. Tita 47 i zgrada na istočnom rubu malenog trga) pripadaju kvalitetnim ostvarenjima historicističke arhitekture Opatije, kvalitetno oblikovanih javnih prostora zgrade (ulaznih holova i stubišta s kovanoželjeznim ogradama).</p> <p>Pročelja svih zgrada obrađena su žbukom s podnožjima u pravilu izvedenim grubim kamenim blokovima, drvenom stolarijom (kvalitetno dizajnirana ulazna ostakljena vrata s dekorativnim metalnim rešetkama), a zaštita od sunca riješena je drvenim griljama.</p> <p>Pravokutni ili razvedeni tlocrti samostojećih vila smještenih na prostranim perivojno uređenim česticama u pravilu troetažne visine zaključeni višestrešnim krovštima pokrivenim kupom ili pločama lima.</p>
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice nepravilnih tlocrtnih oblika, većim dijelom visoke izgrađenosti, s okućnicama uređenim niskim i visokim zelenilom najvećim dijelom bez kompozicijske i hortikultурne vrijednosti (uz iznimku parcele vile Margit). Predvrtovi uz Ulicu M. Luginje uređeni živicom i drvećem, s niskim kamenim ogradnim zidovima, uz Ulicu M. Tita na istočnoj strani uličnog koridora većim dijelom bez predvrtova, a na česticama s predvrтовima s malim udjelom (visoke) vegetacije i niskim ogradnim zidovima, dok sjevernu stranu uličnog koridora karakteriziraju visoki kameni podzidi s gustom visokom vegetacijom. Visoki udio zelenila na česticama uz istočni rub područja (prema nekadašnjem perivoju vile Biedermann), sa visokim suhozidnim ogradama.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Visoka razina prostornog reda, iako bez geometrijske pravilnosti u pozicioniranju i orijentaciji građevina te odnosu prema koridoru ulice.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Vrlo visoka zastupljenost povijesne gradnje s očuvanim kućama i vilama iz prve i druge polovine 19. stoljeća.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Umjerena ambijentalna vrijednost - koridor Ulice M. Tita, putovi i stubišta na trasama povijesnih komunikacija, prostora trga na središnjem istočnom dijelu područja koji dokumentira predurbano razdoblje Opatije
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Umjerena negativna obilježja. Promjene povijesnih prostornih uzoraka predstavlja izgradnja na prostoru povijesnih perivoja na istočnom dijelu područja (zapadnom rubu perivoja vile Biedermann te perivojno uređenom prostoru istočnog i sjevernog dijela područja), suvremenu značajnu promjenu (u smislu mjerila, udjela i oblikovanja prirodnog terena te kolorita pročelja) predstavlja nova stambeno-poslovna zgrada na zapadnom dijelu područja, dok funkcionalni nedostatak predstavlja prometni karakter kvalitetnog ambijenta trga na istočnom dijelu područja.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<b>namjena:</b> pretežito mješovita namjena – pretežito stambena (M1), te pješačke površine (šetnice i stubišta) <b>promet:</b> ulice unutar područja su Ulica M. Sušanj, Ulica M. Laginje i Ulica M. Tita; na sjeveroistočnom dijelu područja pješačke staze i stubišta (stubište Škrbići, stubište Starina) <b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline <b>planske mjere:</b> prostor natkrivenog vodotoka na jugozapadnom dijelu područja planom zaštićen kao zona ograničenja uz bujične vodotoke – otvorene i zatvorene <b>uvjeti gradnje:</b> M1 <sub>1</sub> i M1 <sub>9</sub> na zapadnom dijelu područja ( <b>M1<sub>1</sub></b> – moguća gradnja i rekonstrukcija (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel na građevnoj čestici minimalne površine 1.000 m <sup>2</sup> , maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i od regulacijske crte 5,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%; dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel: građevna čestica minimalne površine 600 m <sup>2</sup> , maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 3,0 m, zadržavanje postojeće udaljenosti od regulacijske crte, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/; uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti: građevna čestica minimalne površine 1.200 m <sup>2</sup> , maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina

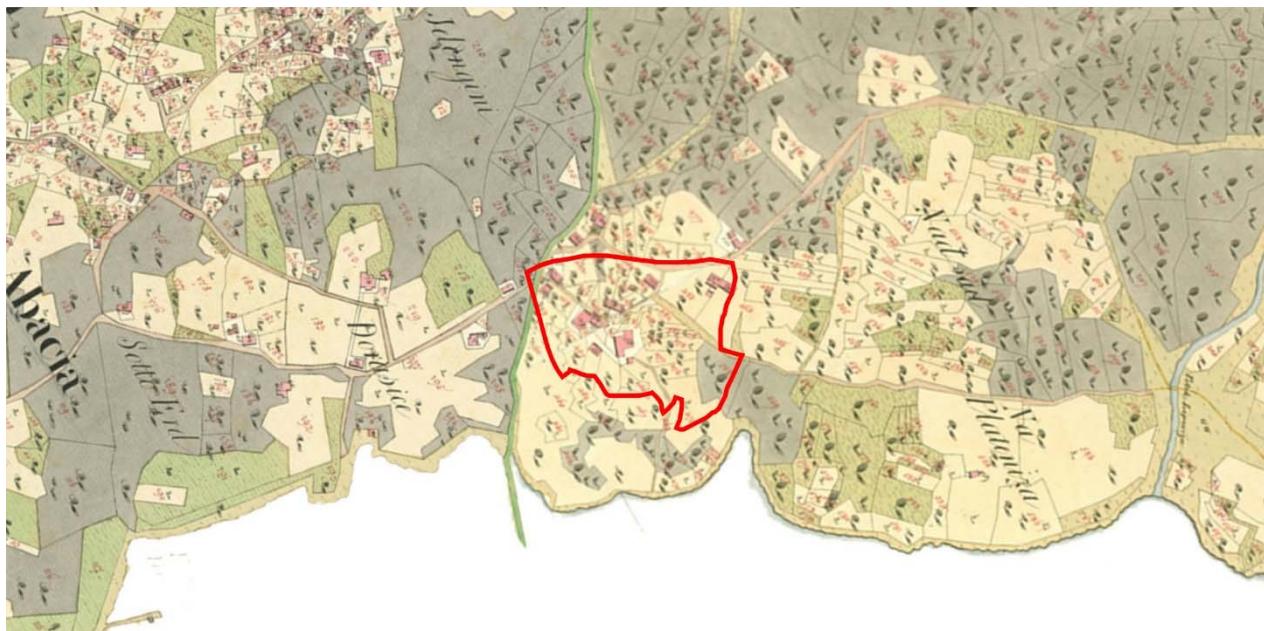
	<p>građevine 14,0 (16,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 30%, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 10,0 (12,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>); <b>M<sub>1</sub></b><sub>9</sub> – parcela novoizgrađene stambeno-poslovne građevine na jugoistočnom dijelu područja (uvjeti gradnje i rekonstrukcije višestambenih, stambenih i stambeno-poslovnih građevina: zadržavanje postojeće građevne čestice, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 12,0 (14,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 3,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 3,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine); <b>M<sub>2</sub></b><sub>2</sub> na središnjem i južnom dijelu područja (moguća rekonstrukcija /prenamjena postojećih građevina u poslovne građevine/ u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a, pri čemu etažiranje turističkih smještajnih kapaciteta nije dozvoljeno; moguća rekonstrukcija /prenamjena postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel/ u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a, pri čemu je smještajni kapacitet ograničen s 80 ležaja); <b>T<sub>1</sub></b><sub>19</sub> na sjeveroistočnom dijelu područja (gradnja i rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a; iznimno je dozvoljena izvedba podzemne garaže - dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža pri čemu građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže moraju imati neposredan pristup te podzemna garaža može zauzeti do 80% površine čestice /na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice/, a kis se može povećati za 50% s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine)</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	---

VREDNOVANJE	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	nema

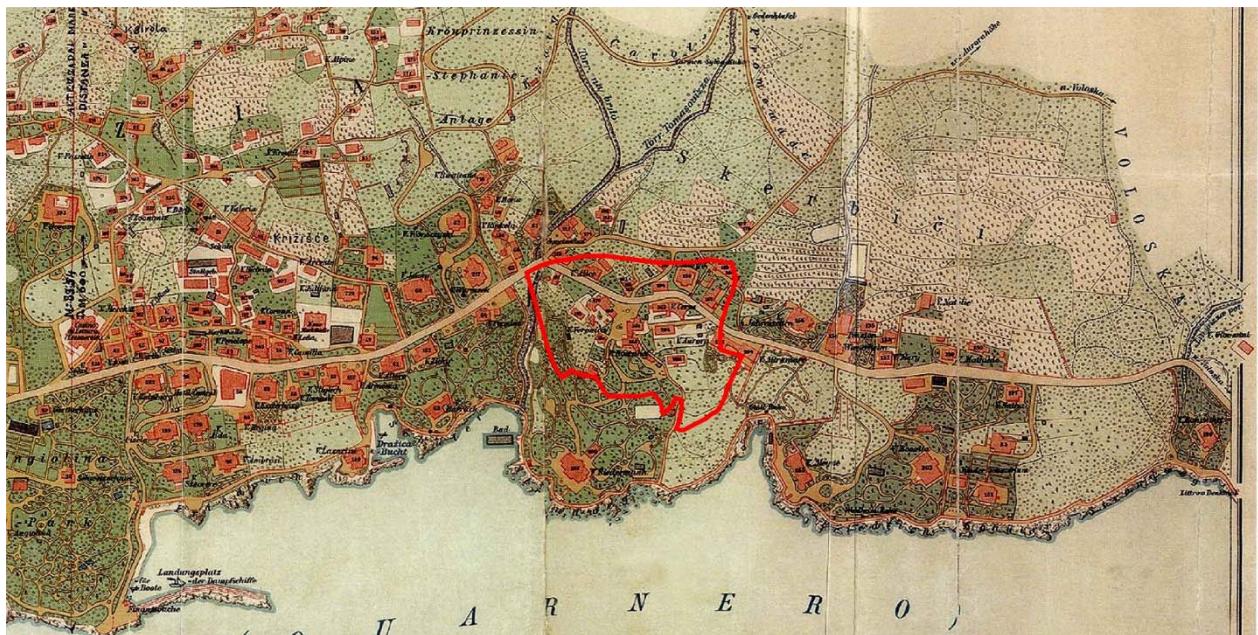
UKUPNA VRIJEDNOST	Srednja (umjerena) ukupna vrijednost s obzirom da se radi o jednom od najstarijih povijesnih ambijenata iz predurbanog razdoblja Opatije (zaseok Škrbići), očuvanih povijesnih urbanih uzoraka, ambijenata pješačkih ulica i stubišta ali devastiranih arhitektonskih oblježja.
SMJERNICE	<p>Na području nema neizgrađenih čestica, stoga nije moguća nova gradnja niti dogradnje i nadogradnja postojećih zgrada. Zgrade visokih arhitektonskih i arhitektonsko – ambijentalnih vrijednosti održavati i obnavljati poštujući izvorna obilježja oblikovanja pročelja i javnih unutrašnjih prostora. Veći zahvati u cilju poboljšanja stanja i usklađivanja s karakteristikama ambijenta mogući su na postojećoj nekvalitetnoj gradnji koja je ocijenjena kategorijama ambijentalno neprihvatljivo ili ambijentalno prihvatljivo. Nije moguće tlocrtno povećanje površine pod gradnjom. Parkiranje je potrebno rješiti u sklopu javne garaže, a ne gradnjom garaža na vrtno/perivojno uređenim česticama te je u maksimalnoj mjeri potrebno očuvati visoko zelenilo.</p> <p>Preispitati uvjete gradnje UPU-a u zonama mješovite namjene (<math>M1_1</math> i <math>M1_9</math>) u smislu ujednačavanja maksimalno dopuštenih gabarita (visine, maksimalne tlocrtnе površine, udaljenosti od građevne i regulacijske crte), udjela neizgrađenih (perivojno/vrtno uređenih) površina građevnih čestica i sl. bez obzira na namjenu planirane građevine.</p>

### GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan lječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste )

Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)

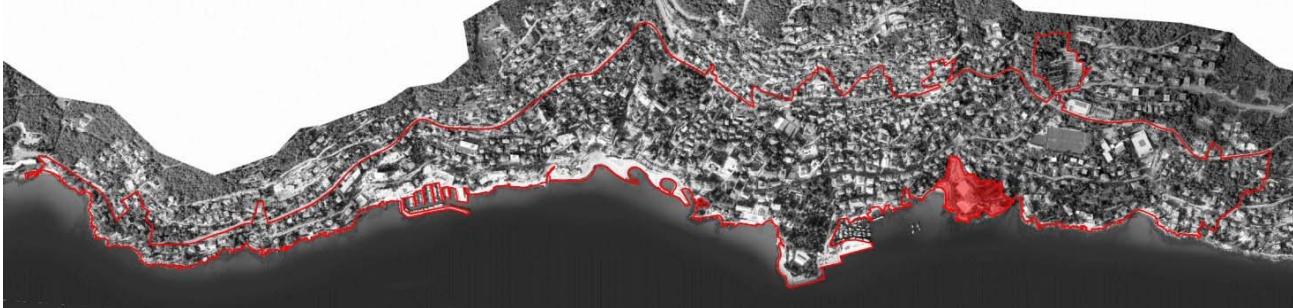
## POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE

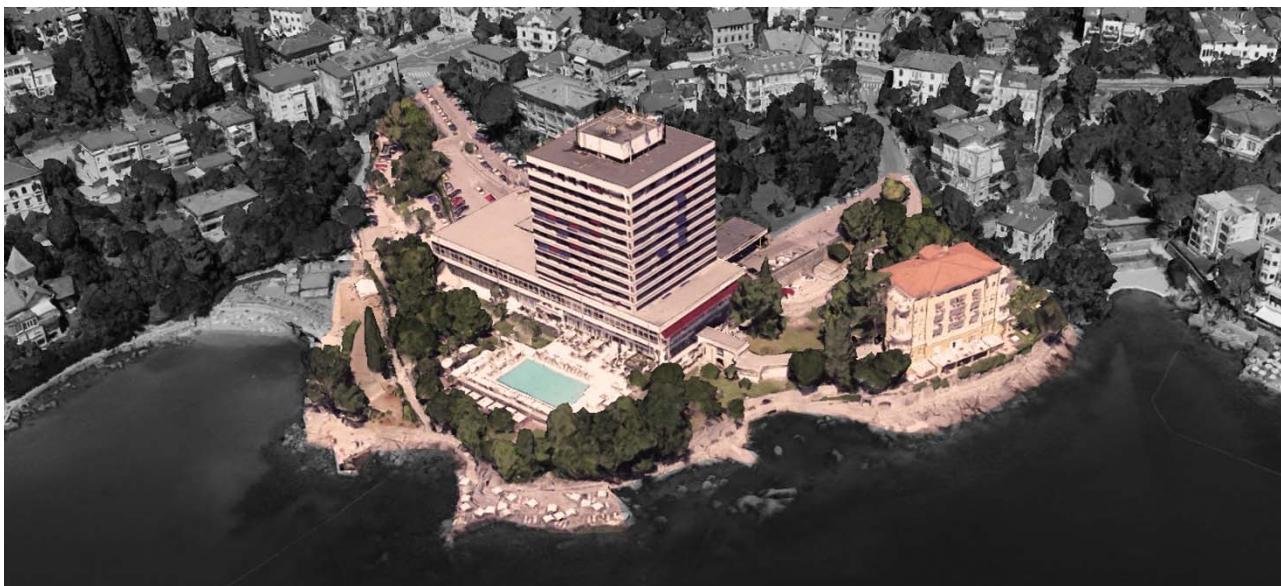






<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-6</b>
NAZIV	<b>Hotel Ambasador</b>
TIP	Povijesni hoteli i vile
OBUHVAT	Obalno područje omeđeno Ulicom F. Peršića i uvalom Tomaševac na jugu, obalnom šetnicom i morem na istoku, uvalom Škrbići na sjeveru te Ulicom F. Peršića i fragmentom povijesnog perivoja vile Biedermann uz ulicu na zapadu
POVRŠINA	2,30 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Druga polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Sklop hotela Ambasador na mjestu povijesne vile Biedermann s perivojem i kupalište Tomaševac na ušću istoimenog potoka u more

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
<p>SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE</p> 
<p>PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI</p> 

**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**

<b>TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA</b>		
RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	<p>Teren u zoni 0 - 20 m.n.v. s razmjerno strmim nagibom od zapada prema istoku.</p> <p>Područje bez površinskih vodotoka. Natkriveni vodotok duž jugozapadnog dijela područja. Područje uz morsku obalu, s prirodnom konfiguracijom obale na istočnom te umjetnom konfiguracijom obale na južnom dijelu.</p>	
VEGETACIJA	<p>Fragment povijesnog perivoja vile Biedermann na zapadnom rubu područja karakteriziraju grmlja lovora, agave, stabla bora, čempresa, lovora i palmi, dok uz depadansu hotela (Sanatorij dr. Schalk) postoje manje grupacije stabala bora, hrasta medunca i vitkih žumara. Južno od hotela je potez zaštitnog zelenila od bambusa, niske žumare, čempresa, pajasena, velevjetne magnolije i živice kaline, isključivo ambijentalne vrijednosti. Posebnu ekološku i ambijentalnu vrijednost imaju stabla hrasta medunca na samoj obali.</p>	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna	<b>vrlo visoka</b>
	unutar područja	<b>vrlo visoka</b> – središnji dio; <b>visoka</b> – sjeverni, istočni i južni dio; <b>umjerena</b> – jugozapadni dio; <b>niska</b> – središnji dio; <b>bez izloženosti</b> - zapadni dio područja

<b>URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA</b>		
POVIJEST GRADNJE	<p>Na suprotnoj obali prirodnog rta (tal. Zert), na kojem se tijekom 19. stoljeća formirala opatijska luka, nalazilo se tada manje naselje Škrbići, naziv koji nosi i danas. Samo naselje već se formiralo do početka 19. stoljeća uz glavnu prometnu komunikaciju prema Voloskom, dok je područje poluotoka istočno od potoka Tomaševac neizgrađeni teren. Do 1889. godine kada je Opatija službeno proglašena klimatskim lječilištem i morskim kupalištem formirana je prva sjeverna etapa šetnice, tzv. <i>Nordstrand</i>, koja se proteže prema Voloskom, a duž obalne linije koju prati izgrađuju se i pojedine privatne ladanjske vile s perivojima. Jedna od takvih pojedinačnih građevina, na poziciji današnjeg hotela Ambasador bila je i rezidencija Baruna Biedermann (ranije Reyer) izgrađena oko 1888. godine - klasicistička vila palladijanskog tipa u prostranom perivoju izgrađena prema projektu C. Seidla, porušena 1965. godine. U uvali zapadno od vile, gdje se u more ulijevao potok Tomaševac izgrađeno je 1900. godine istoimenno kupalište. Dva paralelna drvena paviljona (prvotno jedan) na stupovima postavljena okomito na obalu, izgrađena su kao jedno od opatijskih otvorenih kupališta namijenjenih srednjem i višim slojevima. O kupalištu su vodile brigu tri obitelji, a 1948. godine kupalište je nacionalizirano te je još neko vrijeme bilo u upotrebi. Recentni ugostiteljski objekti kupališta s igralištem smješteni su u samoj uvali iznad šetnice. Na susjednoj parceli, sjeveroistočno od vile Biedermann, 1906. godine dr. F. Schalk, koji je već ranije imao sanatorij u Opatiji, dao je izgraditi zgradu svog novog sanatorija (Neues Sanatorium Dr. Schalk). Za vrijeme talijanske uprave 1925. godine zgrada uz određene izmjene na glavnom</p>	

	<p>pročelju (dogradnja terase) postaje Nuova casa di cura Dr. Lakatos. Nakon izgradnje hotela Ambasador postaje depandansa hotela, uz određene izmjene i nadogradnje mansardne etaže.</p> <p>Staklenik i vrtno spremište te teniski teren vile Biedermann srušeni su radi izgradnje ulice Feliksa Peršića, dok je na poziciji netom porušene vile Biedermann s pomoćnom zgradom u razdoblju 1961.-1966. godine građen hotel Ambasador prema projektu Z. Bregovca, visoki kubus smještajnih jedinica položen na izduženi trakt javnih i ugostiteljskih funkcija, koji će trajno izmijeniti vizuru Opatije. Površina perivoja vile Biederman zauzeta je dijelom neuređenim parkiralištem sa zapadne strane te platoom otvorenog bazena ispred hotela. U obalnom pojasu izveden je betonski plato plaže, povezan sa parcelom hotela nathodnikom. Između hotela i depandanse 2002. godine izgrađen je spojni trakt (topla veza).</p>
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno je to bilo područje vile s perivojem i pejsažno uređeni okvir uvale Škrbići te kupalište Tomaševac s pontonskim kupalištem, dok je danas hotelski kompleks i javna plaža.
URBANA MATRICA I UZORCI	Urbana matrica definirana je ulicom F. Peršića trasiranom u vrijeme gradnje hotela , a uz obalu se proteže obalna šetnica koja je stubištem koje prolazi s južne strane ovog područja povezana s Ulicom m. Tita. U perivoju vile Biedermann smješten je hotel velikog mjerila - volumen pravokutnog tlocrtog oblika (baza hotela) pozicioniran dužom stranicom prema moru (prema južnoj obali poluotoka) s manjim volumenom depadanse hotela pozicioniranim prema istom principu (duljim pročeljem uz istočnu obalu poluotoka).
JAVNI PROSTORI	Javni prostor predstavlja Ulica F. Peršića, kupalište Tomaševac te perivoj na zapadnom i obalna šetnica na istočnom rubu područja.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Arhitektonska obilježja hotela Ambasador, dominantne zgrade ovog područja izgrađene 1966. godine u stilu moderne. Arhitektonski koncept izduženog volumena niske baze na koji je položen visoki kubus hotela. Pročelja karakteriziraju naglašeni horizontalni potezi balkona i kontinuirane ostakljene stijene oblikovane pravilnim rasterom aluminijske stolarije. Istinitost funkcije, konstrukcije i oblikovanja evidentna je i u horizontali izduženog korpusa baze i njezine javne funkcije koja se oblikovno izražava na pročeljima otvorenim staklenim stijenama. Zgrada naglašenog volumena u pogledu tlocrtne osnove i visine od deset katova odudara od mjerila prostora i urbanih uzoraka. Nosiva konstrukcija je armirano betonski skelet stupova i središnje jezgre u kojoj su smještene vertikalne komunikacije. Radi se o pravilnom rasteru nosivih stubova, koji se ponavljaju na svim etažama te omogućuju slobodno oblikovanje pročelja. Horizontalne poteze i bjelinu balkonskih ograda naglašavaju duboke sjene uvučenih ostakljenih stijena soba i kolorirani (plavo i crveno) platneni rolovi za zaštitu od sunca. Prsten balkona odijeljen je bijelim pregradnim panoima koji stvaraju sekundarni ritam ostavljajući dojam saća, dok ogradu balkona čine jednostavne crne čelične šipke četvrtastog profila. Zgrada depadanse (vile Ambasador) smještena uz morskiju obalu naknadnim je dogradnjama povećala volumen i izgubila izvorna historicistička obilježja.

UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice nepravilnih tlocrtnih oblika, velike površine i niske izgrađenosti s perivojno uređenim površinama. Niska kamera ograda prema vili Ambasador, visoki kameni podzid uz obalnu šetnicu od hotelske plaže do uvale Škrbići.
<b>OCJENA STANJA</b>	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Visoka ocjena prostornog reda.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Umjerena zastupljenost povijesne gradnje – fragment povijesnog perivoja iz druge polovine 20. stoljeća na zapadnom rubu područja te depadansu hotela (vila Ambasador) izgrađena u prvoj polovini 20. stoljeća na sjevernom dijelu područja.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Vrlo visoka ambijentalna vrijednost. Dominantni volumen hotela Ambasador kao prepoznatljivi prostorni akcent u vizuri Opatije, ambijentalna vrijednost fragmenta povijesnog perivoja, dolina potoka Tomaševac te očuvana stjenovita obala na potezu od uvale Škrbići do plaže hotela.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Visoki udio negativnih obilježja – značajnu povijesnu promjenu predstavlja izgradnja hotela Ambasador na mjestu vile Biedermann s perivojem te smještaj crpne stanice u uvali Tomaševac.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> pretežito turistička namjena (T1) na sjevernom i središnjem dijelu područja; javne zelene površine – javni park (Z1) na sjeverozapadnom dijelu područja te pješačke površine (obalna šetnica), sportsko – rekreacijska namjena – kupalište (R6) na južnom dijelu područja, uređena plaža (R6u) na jugoistočnom dijelu područja; javna garaža (G) i površine infrastrukturnih sustava – crpna stanica za odvodnju (CS) na zapadnom dijelu područja</p> <p><b>promet:</b> uz Ulicu F. Peršića trasiranu zapadnim dijelom područja, unutar obuhvata se nalazi obalna šetnica te pješačke staze i stubišta kao spojevi ulica s obalnom šetnicom; na zapadnom dijelu područja planirana je javna garaža (G4)</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> očuvani fragmenti povijesnog perivoja na zapadnom i jugozapadnom dijelu područja planom su zaštićeni kao posebno vrijedan predio – kultivirani krajobraz; natkriveni vodotok na južnom rubu područja planom je zaštićen kao zona ograničenja uz bujične vodotoke – otvorene i zatvorene</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> T1<sub>15</sub> na sjevernom i središnjem dijelu područja (gradnja i rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP);</p> <p><b>Z1</b> na sjeverozapadnom dijelu područja (javna zelena površina pod zaštitom - obvezno očuvanje izvorne strukture vegetacije, a mogući zahvati sastoje se od uređenja pješačkih staza te gradnje otvorenih paviljona i fontana; otvoreni paviljoni najveće tlocrtnе površine 50 m<sup>2</sup>, najviše jedna nadzemna etaža, visine do 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine);</p>

**R6<sub>u3</sub>** na južnom dijelu područja (dio poteza kupališta od luke Volosko do luke Opatija s režimom uređenja i održavanja zelenih i kupališnih površina – dozvoljeno uređenje kupališnih površina i sunčališta, javnih zelenih površina, dječjih igrališta, pješačkih površina i odmorišta i sl. i izgradnja pratećih sadržaja: rekreacija, ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl., otvorenih igrališta za rekreativske sadržaje kupališta (bočalište, odbojka na pijesku, aquagan, skakaonica, bazen i sl.) te građevina infrastrukture. U akvatoriju plaža moguće je postavljanje igrališta za vaterpolo, pontona za sunčališta i sl.; moguća je gradnja, rekonstrukcija i održavanje kao i uklanjanje postojećih sadržaja (građevina); predviđena gradnja pratećih sadržaja (ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl.) čiji GBP ne prelazi 10% površine pojedine uređene plaže (građevine se izvode visine prizemlja, odnosno 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine s kosim ili ravnim krovom kao sunčalište ili terasa te svojom visinom ne smije prijeći kotu komunikacije uz plažu, a smještavaju se uz stražnju granicu plaže prema komunikacijskim površinama; izgradnja novih pratećih sadržaja moguća je samo uz uvjet najmanje zadržavanja postojećeg kapaciteta plaže). Uređenjem plaže ne smiju se narušiti ambijentalne vrijednosti priobalnog i okolnog prostora, a prilikom uređenja treba koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje te očuvati postojeću i planirati sadnju nove visoke vegetacije; unutar površine uređene plaže mogu se obnoviti ranija povjesna kupališta u povjesnom oblikovanju (drvena i gabaritu); u dijelu akvatorija uređenih plaže moguća je izvedba potopljenih „pera“ za zadržavanje nasutog materijala ukoliko se dokaže da takav zahvat neće negativno utjecati na biološku raznolikost pridnene flore i faune tog područja; dozvoljeno proširenje kopnenog dijela pojedine plaže nasipavanjem mora iznosi najviše do 20% postojećeg kopnenog dijela plaže);

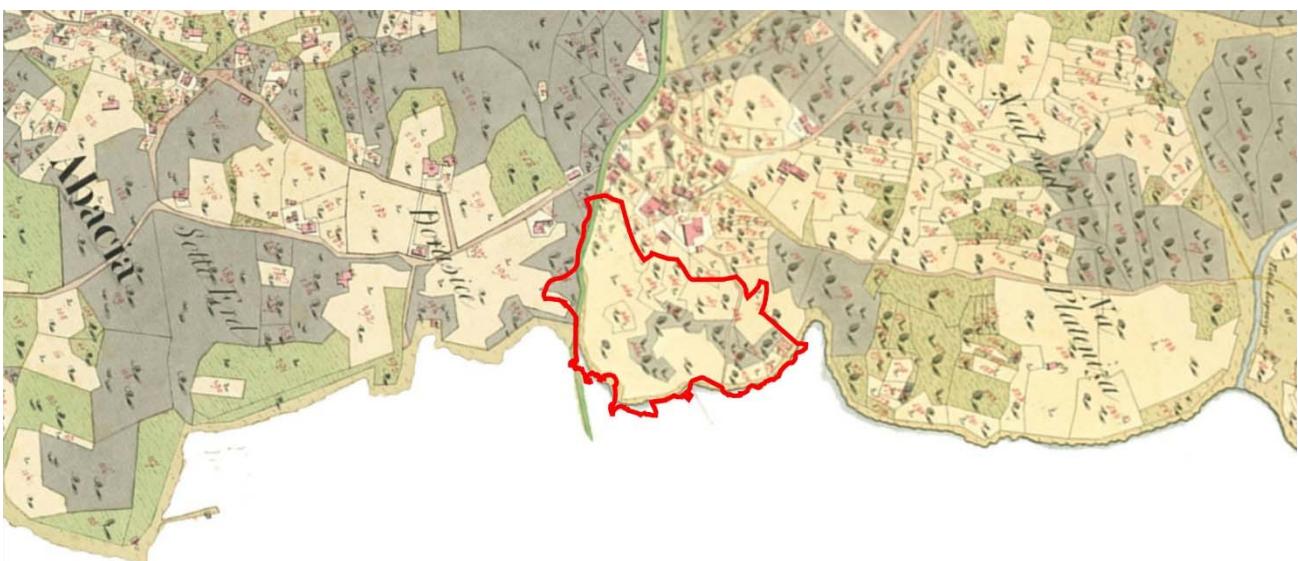
**R6<sub>s3</sub>** na istočnom rubu područja (kupališta od luke Volosko do hotela „Ambasador“; površine kupališta na stjenovitim obalama R6<sub>s</sub> koriste prirodnu stjenovitu obalu s mogućnošću samo instalacije tuševa na obali i drvenih pontona u moru; korištenje stjenovitih obala za kupališta R6<sub>s</sub> podrazumijevaju očuvanje zatečene prirodne stjenovite obale u prirodnom stanju);

G4 i CS<sub>3</sub> na zapadnom dijelu područja (**G4** - gradnja i rekonstrukcija građevina koje imaju funkciju javne garaže s društveno-zabavnim, poslovnim i ugostiteljskim sadržajima i sl.; najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 1,00, najveći dozvoljeni koeficijent iskoristenosti (kis) iznosi 8,0, ukupna visina maksimalno do kote Ulice F. Peršića; javna garaža može sadržavati suterensku i više podzemnih etaža, najmanja udaljenost građevine javne garaže u podzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih iznosi 0,0 m, najmanja udaljenost dijelova građevine s isključivo namjenom javne garaže u nadzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 0,0 m, najmanja udaljenost dijelova građevine javne garaže s mješovitom namjenom u nadzemnom dijelu do regulacijskog pravca iznosi 0,0 m, a do ostalih međa 3,0 m, iznimno,

	najmanja udaljenost javne garaže za sve namjene u nadzemnom dijelu može biti i manja sukladno lokalnim uvjetima, podzemni dio građevine javne garaže može se izvesti i ispod prometnih i zelenih površina odnosno pješačkih trgova uz uvjet da se nakon izgradnje garaže predmetne površine ponovno stave u raniju funkciju); <b>CS3</b> - crpna stanica za odvodnju  <b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje
--	--

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	nema
UKUPNA VRJEDNOST	Umjerena ukupna vrijednost obzirom na degradaciju naslijeđenih vrijednosti (vile Biedemann s perivojem), ali istovremeno prisutni prostorni red, očuvani fragment povijesnog perivoja te izgradnju recentno kvalitetno obnovljenog hotela Ambasador kao jednog od reprezentativnih primjera hotelske arhitekture druge polovine 20. stoljeća.

<b>SMJERNICE</b>	Područje održavati poštujući sadašnji stupanj izgrađenosti uz mogućnost izvedbe podzemne garaže i dvorane sa zapadne strane hotela unutar zone T1 <sub>15</sub> . Izgradnja ovih volumena treba biti niža od razine ceste, a krovnu plohu treba oblikovati kao krovni vrt/perivoj. Izraditi projekt krajobraznog uređenja te očuvati svu visoku vegetaciju. Izmjestiti crpnu stanicu. Na obalnom dijelu treba očuvati prirodnost obale, a potrebe za plažama riješiti izvedbom pontona i/ili montažnih elemenata.
------------------	---

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE</b>	
Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato Trieste)	
	

Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



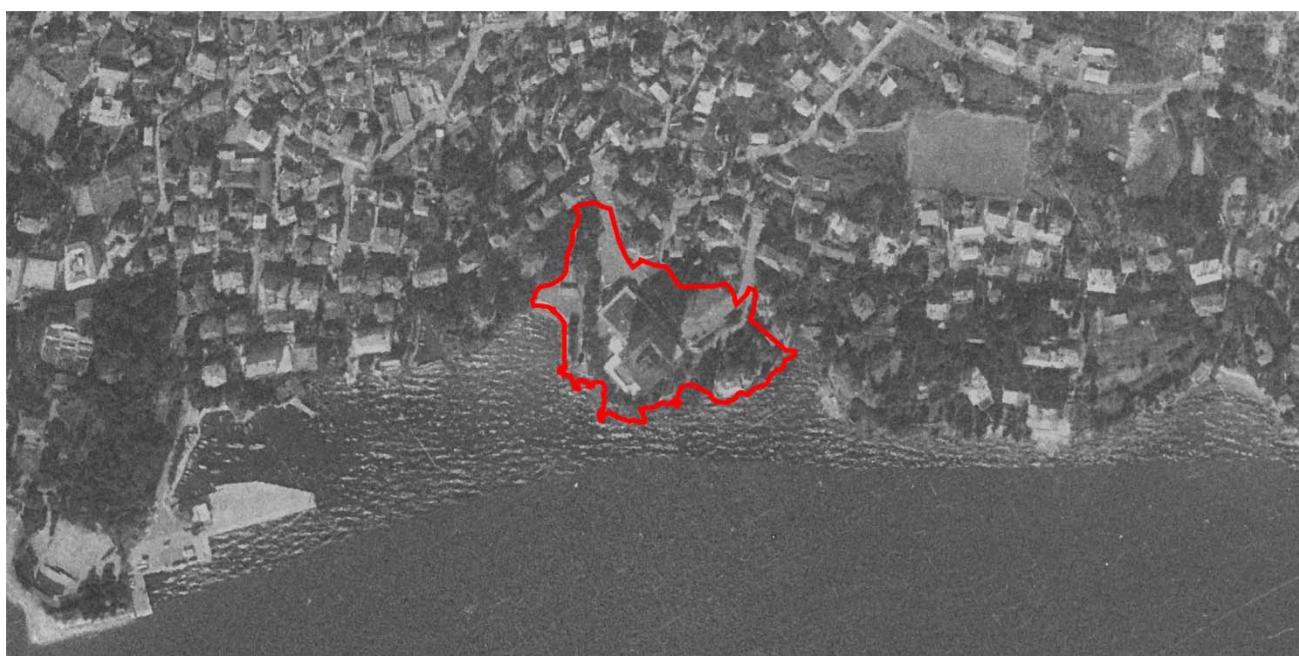
Plan lječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste)



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



## POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE

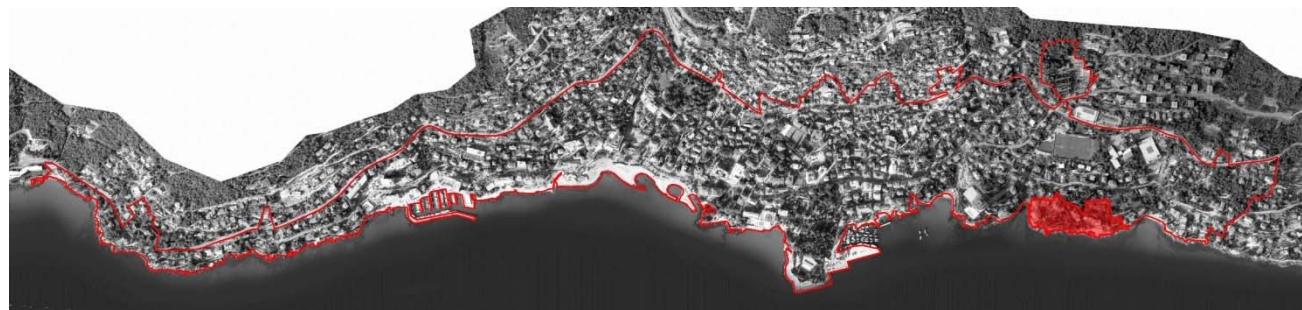


**OPĆI PODATCI**

PODRUČJE	<b>B-7</b>
NAZIV	<b>Hotel Belvedere - Miramar</b>
TIP	Povijesni hoteli i vile
OBUHVAT	Obalno područje omeđeno Ulicom I. Kaline na zapadu, obalnom šetnicom i morem na istoku te uvalom Škrbići na jugu
POVRŠINA	2,36 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Druga polovina 19. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Obalno područje s hotelsko - perivojnim sklopom od hotela Belvedere do hotela Miramar

**GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE**

## SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE



## PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI



## PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA



## FOTOGRAFIJE



<b>TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA</b>		
RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	<p>Teren u zoni 0 - 30 m.n.v. s razmjerno strmim nagibom od sjeverozapada prema jugoistoku.</p> <p>Područje bez površinskih vodotoka. Područje uz morskou obalu, s prirodnom (na središnjem dijelu) i umjetnom (na južnom i sjevernom dijelu) konfiguracijom obale.</p>	
VEGETACIJA	<p>Visoki udio vegetacije na središnjem i sjevernom dijelu područja, u perivoju vile Rosalia (sa stablima palmi, čempresa, tise, magolije i dr.) te perivojno uređenom prostoru oko hotela Belvedere i depadanse s gigantskim stablima hrasta crnike, palmi (vitke žumare), borova i čempresa. Gigantski hrast medunac između mora i obalne šetnice podno perivoja vile Rosalia.</p>	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna	<b>visoka</b>
	unutar područja	<b>visoka</b> – sjeverni, istočni i južni dio; <b>umjerena</b> – sjeverozapadni i središnji dio; <b>niska</b> – zapadni dio

<b>URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA</b>	
POVIJEST GRADNJE	<p>Priobalno područje između uvala Škrbići i Lipovica razvija se s početcima turističke Opatije. Uz već formiranu trasu obalne šetnice izgrađena je do 1897. godine vila Meyne (Neptun) orijentirana prema uvali Škrbići, dok se vila Rosalia povlači od obale duboko u prostrani perivoj. U njenoj neposrednoj blizini, iznad šetnice je izgrađen Dječji sanatorij dr. Koloman Szego s depandansom na začelju, koji će u prvom desetljeću 20. stoljeća biti zamijenjen znatno većom zgradom, koja će i naknadno biti dograđena, kao što je dograđena i depandansa na začelju. Nakon 2. svjetskog rata sanatorij je pretvoren u hotel Belvedere, dok je na vili Meyne (pansion/hotel Neptun) izvedena neprimjerena nadogradnja mansardne etaže, koja je ipak recentno rekonstruirana i preoblikovana sukladno izvornom oblikovanju.</p> <p>Ovako definirano područje očuvano je do 2004. godine kada se uz hotel Neptun gradi kompleks hotela Miramare, interpolirajući dvije zasebne građevine u prostor nekadašnje perivojno uređene parcele iza Neptuna te treću građevinu uz obalnu šetnicu iznad uvale Škrbići.</p>
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno područje vila s perivojima te dječjeg lječilišta danas predstavlja turistički sklop s javnim gradskim perivojem.
URBANA MATRICA I UZORCI	Disperzna urbana matrica sa slobodnostojećim građevinama u perivojno oblikovanom prostoru, prilagođenim topografiji terena, (izvorni uzorak značajno izmijenjen na južnom dijelu područja recentnom izgradnjom sklopa hotela Miramar).
JAVNI PROSTORI	Javne prostore unutar područja čine obalna šetnica, Ulica I. Kaline te perivoj vile Rosalia
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Dominantni arhitektonski stil ovoga područja je historicistički, pri čemu su izvorna arhitektonska obilježja degradirana recentnom obnovom hotela Neptun, dok su očuvana u slučaju vile Rosalije, hotela Belveder i

	<p>depandanse. Tlocrtni oblici izdužena pravokutnika zaključeni su višestrešnim krovštima malog nagiba, pokriveni kupom (uz iznimku hotela Belveder). Zgrade su u pravilu četveroetažne, prilagođene nagibu terena. Dogradnjama uz hotel Neptun i Belveder te depandansu umanjene su arhitektonske vrijednosti i degradirana stilska obilježja.</p> <p>Pročelja svih zgrada su žbukana, u bojama svijetlih zemljanih tonova, s dekorativnim elementima prozorskih okvira, vjenaca i konzola koje nose balkone.</p>
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	<p>Građevne čestice nepravilnog tlocrtnog oblika, velike površine i visoke izgrađenosti (posebice čestica Casina Rosalia koja ne obuhvaća perivoj). Organična perivojna kompozicija neizgrađenog dijela čestice kompleksa hotela Miramar s visokim i niskim zelenilom, očuvana organska matrica pješačkih staza i hortikulturno uređenje perivoja nekadašnje vile Rosalia, minimalni udio hortikulturno uređenih površina na čestici hotela i depadanse Belveder. Visoki kameni (pod)zid prema obalnoj šetnici cijelom dužinom poteza, bez ograda prema Ulici I. Kaline.</p>

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Visoka ocjena prostornog reda.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Visoka zastupljenost povijesne gradnje uz naknadne dogradnje te recentnu izgradnju sklopa današnjeg hotela Miramar (nekadašnje vile Meyne odnosno hotela Neptun).
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Visoka ambijentalna vrijednost - perivoj uz vilu Rosaliju, očuvana stjenovita obala na potezu od hotela Belvedere do vile Neptun.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Umjerena negativna obilježja - proširenja izvornih volumena na prostore pripadajućih perivoja (degradacija izvorne kompozicije južnog dijela područja novijom izgradnjom /hotel Miramare/), betonirana plaža hotela Belvedere.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> turistička namjena (T1) na sjevernom, zapadnom i južnom dijelu područja uz Ulicu M. Tita; javni park (Z1) na središnjem dijelu područja, zaštitno zelenilo unutar zaštićene urbanističke cjeline (Zz) na krajnjem sjeveroistočnom dijelu područja te pješačke površine (obalna šetnica) i sportsko – rekreacijska namjena – stjenovita plaža (R6<sub>s</sub>) duž istočnog i južnog ruba područja (morska obala)</p> <p><b>promet:</b> uz zapadni rub područja trasirana je Ulica I. Kaline (kategorija „ostale ulice“), istočni rub područja čini obalna šetnica dok je središnjim dijelom planom evidentirana pješačka staza u smjeru istok – zapad (spoj Ulice I. Kaline s obalnom šetnicom između hotela Bevedere i Casina Rosalia)</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> prostor povijesnih perivoja na sjeveroistočnom i središnjem dijelu područja planom zaštićen kao posebno vrijedan predio – kultivirani krajobraz</p>

**uvjeti gradnje:** T<sub>15</sub>, T<sub>16A</sub>, T<sub>19</sub> na sjevernom, zapadnom i južnom dijelu područja (**T<sub>15</sub>** – hotel Belvedere i depadansa - uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel: građevna čestica minimalne površine 5000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže (hotel - postojeća visina; depadansa – S/P+3), maksimalna visina i ukupna visina hotela postojeća, depadanse 15,0 (17,0) m, zadržavanje postojećih udaljenosti građevine od međa i regulacijske crte, zadržavanje postojećeg udjela zelene površine na građevnoj čestici, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja hotela 150, depadanse 200; potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka, najmanje 50% potrebnog kapaciteta parkirališnog prostora treba osigurati u podzemnoj garaži); **T<sub>16A</sub>** – hotel Miramar- gradnja i rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a; **T<sub>19</sub>** – Casino Rosalia - gradnja i rekonstrukcija u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a); **Z1** na središnjem dijelu područja (perivoj uz Casino Rosalia) - mogući zahvati sastoje se od uređenja pješačkih staza te gradnje otvorenih paviljona i fontana najveće tlocrtne površine 50 m<sup>2</sup>, s najviše jednom nadzemnom etažom visine do 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, omogućeno je uređenje, gradnja i rekonstrukcija dječjih igrališta, staza, odmorišta i sl., biciklističkih staza i pješačkih putova, otvorenih paviljona i fontana, podzemnih garaža pod uvjetom da se površine ponovno stave u raniju funkciju); **Zz** na sjeveroistočnom rubu područja (izdvojeno zaštitno zelenilo koje se mora rehabilitirati kao postojeće i/ili povijesne perivojne površine, a vlasnici su ih dužni uređivati i održavati u toj namjeni), te **R6<sub>U3</sub>** duž istočnog i južnog ruba područja (dio poteza kupališta od luke Volosko do luke Opatija s režimom uređenja i održavanja zelenih i kupališnih površina – dozvoljeno uređenje kupališnih površina i sunčališta, javnih zelenih površina, dječjih igrališta, pješačkih površina i odmorišta i sl. i izgradnja pratećih sadržaja: rekreacija, ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl., otvorenih igrališta za rekreativske sadržaje kupališta (bočalište, odbojka na pijesku, aquagan, skakaonica, bazen i sl.) te građevina infrastrukture. U akvatoriju plaža moguće je postavljanje igrališta za vaterpolo, pontona za sunčališta i sl.; moguća je gradnja, rekonstrukcija i održavanje kao i uklanjanje postojećih sadržaja (građevina); predviđena gradnja pratećih sadržaja (ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl.) čiji GBP ne prelazi 10% površine pojedine uređene plaže (građevine se izvode visine prizemlja, odnosno 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine s kosim ili ravnim krovom kao sunčalište ili terasa te svojom visinom ne smije prijeći kotu komunikacije uz plažu, a smještavaju se uz stražnju granicu plaže prema komunikacijskim površinama; izgradnja novih pratećih sadržaja moguća je samo uz uvjet najmanje zadržavanja postojećeg kapaciteta plaže. Uređenjem plaže ne smiju se narušiti ambijentalne vrijednosti priobalnog i okolnog prostora, a prilikom uređenja treba koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje te očuvati postojeću i planirati sadnju nove visoke vegetacije; unutar površine uređene plaže mogu se obnoviti ranija povijesna

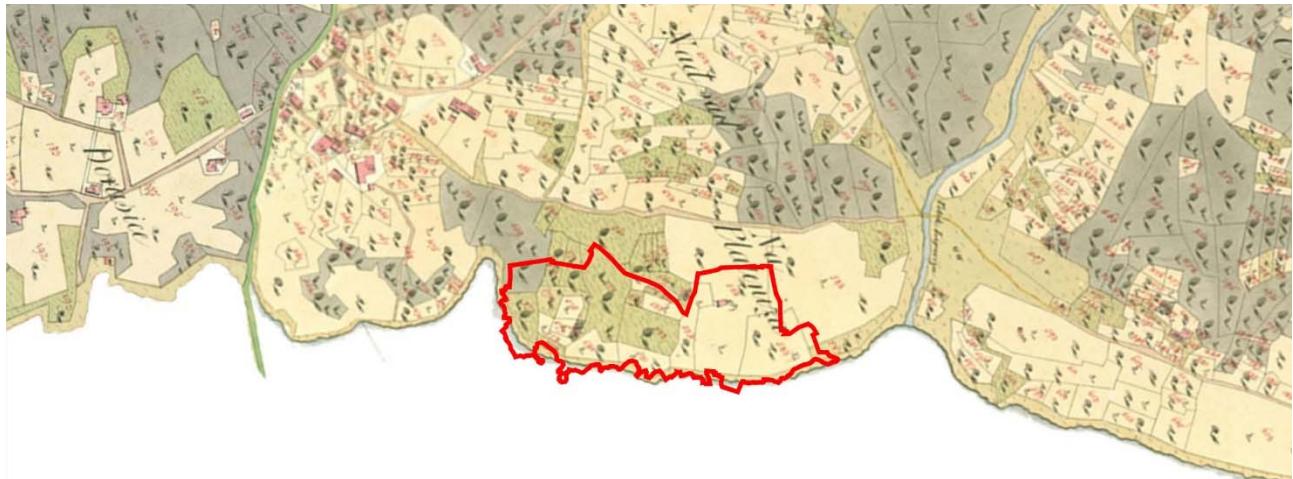
	<p>kupališta u povijesnom oblikovanju (drvena) i gabaritu); u dijelu akvatorija uređenih plaža moguća je izvedba potopljenih „pera“ za zadržavanje nasutog materijala ukoliko se dokaže da takav zahvat neće negativno utjecati na biološku raznolikost pridnene flore i faune tog područja; dozvoljeno proširenje kopnenog dijela pojedine plaže nasipavanjem mora iznosi najviše do 20% postojećeg kopnenog dijela plaže)</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	---

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNA DOBRA	<p>KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>Vila Rozalija (Z-110)</b></p> <p>KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Hotel Belvedere I i II</b></p>
UKUPNA VRIJEDNOST	Visoka ukupna vrijednost s obzirom na smještaj u obalnom području, kvalitetnu izvornu arhitekturu vile Rosalija i hotela Belvedere te očuvani povijesni perivoj vile Rosalia.

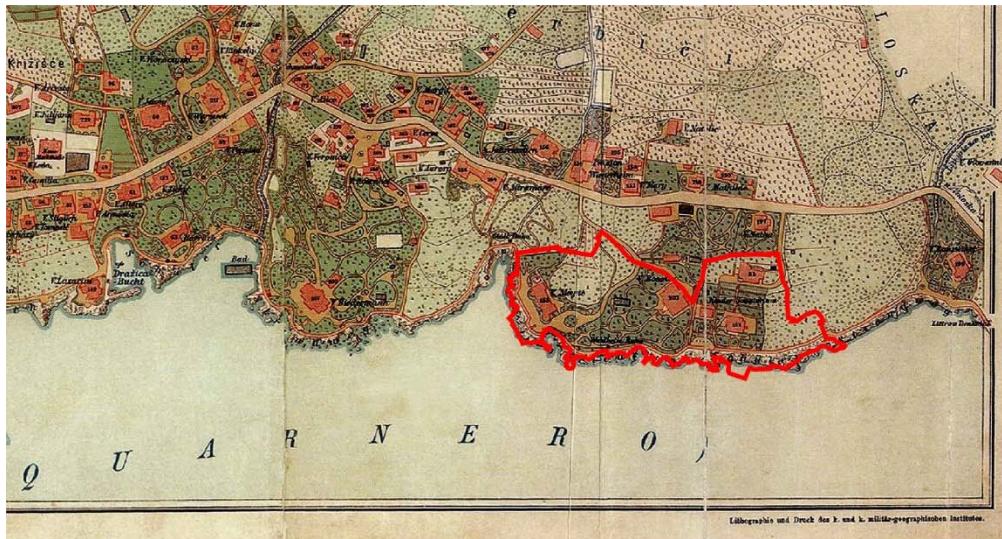
<b>SMJERNICE</b>	<p>Na području ne planirati novu gradnju, a rekonstrukcije i obnove mogu se izvoditi samo u okviru izvornih gabarita. Recentne dogradnje treba ukloniti (hotel Belvedere), odnosno redizajnirati, a na niskim volumenima krovove izvesti kao krovne vrtove. Očuvati prirodnost stjenovite obale, a velike betonirane plohe primjerene urediti.</p> <p>Preispitati uvjete gradnje UPU-a u smislu dozvoljenih gabarita hotela Belvedere i depadanse (visina izgradnje, maksimalna tlocrtna površina građevine i dr.), uvjetovanja obveznog očuvanje izvorne strukture vegetacije u perivoju Rosalia i preispitivanja mogućnosti uređenja, gradnje i rekonstrukcije dječjih igrališta, otvorenih paviljona i fontana i podzemnih garaža (obzirom da se radi perivoju unutar zone Z1 koji u čl. 93. UPU-a nije naveden u popisu javnih zelenih površina koje su pod zakonskom zaštitom ili se Planom predlažu zaštititi kao posebna prirodna vrijednost) te maksimalnog očuvanja izvorne stjenovite obale (na cjelokupnom potezu obale planirana je samo uređena plaža /R6<u>U3</u>/).</p>
------------------	--

**GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE**

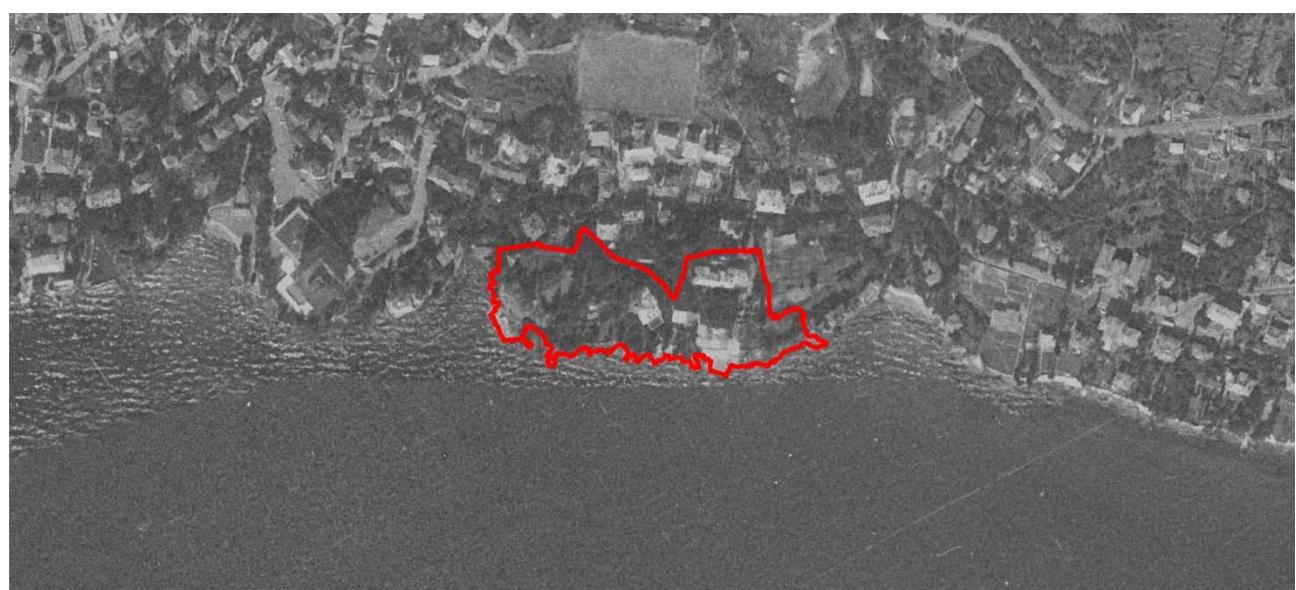
Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato Trieste)



Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan Iječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)

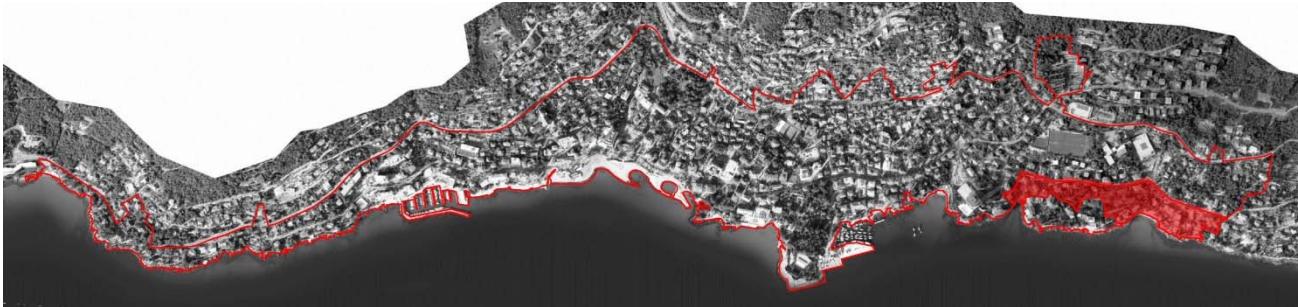
Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)

## POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE





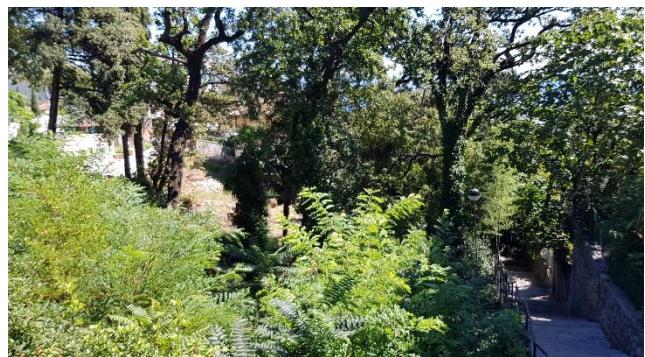
<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-8</b>
NAZIV	<b>Škrbići - Volosko</b>
TIP	Povijesne vile s vrtovima
OBUHVAT	Područje omeđeno Ulicom m. Tita na zapadu, katastarskom podjelom na sjeveru, obalnom šetnicom i Ulicom I. Kaline na istoku te Ulicom m. Tita i uvalom Škrbići jugu
POVRŠINA	5,01 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Kraj 19. i prva polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Obalno i padinsko područje vila s perivojima istočno od Ulice m. Tita, od uvale Škrbići do Voloskog

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE 
PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI 

## PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA



## FOTOGRAFIJE





## TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA

RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	<p>Teren u zoni 0 - 20 m.n.v. s razmjerno strmim nagibom od sjeverozapada prema jugoistoku.</p> <p>Područje karakteriziraju dva „zelena klin“ - dolina potoka Lipovica te neizgrađeni predio s vrtovima i gustom vegetacijom između vile Heim i vile Natha/Bulgaria.</p> <p>Područje bez površinskih vodotoka, s natkrivenim vodotokom potoka Lipovica na središnjem dijelu područja. Većim dijelom prirodna (stijene), a manjim dijelom umjetna konfiguracija obale (plaža Volosko i Škrbići).</p>
VEGETACIJA	Razmjerno visoki udio vegetacije unutar ukupne površine područja s perivojno uređenim parcelama vila i kuća koje karakteriziraju stabla palmi (vitke žumare), čempresa, česmine, magnolije i bambusa te živice lovora, tobirovca i pitospore, perivojem Bulgaria s ukupno 16 biljnih vrsta (pačempres, čempres, vitke žumare, lовор, velevjetna magnolija, tobirovac, lовор višnja i dr.) među kojima se ističu dvije gigantske obalne

	<p>sekvoje), perivojem uz vilu Ransonnet s vegetacijom hrasta medunca, čempresa, kostele, bagrema, pajasena, palmi i bambusa, parkom s dječjim igralištem iznad plaže Škrbići s vegetacijom palmi (visoke žumare) i skupinama ukrasnog grmlja (abelia, pitospora), te iznimno značajnim soliternim stablima hrasta medunca na samoj obali.</p> <p>Duž stubišta Lipovica i nad potokom Lipovica prostire se velika neizgrađena parcela s gigantskim stablom <i>Celtis occidentalis</i> (koštela, ladonja) i već devastiranim stablima medunca, s gustom vegetacijom iznimno razraslog bambusa, lovora i smokve pri dnu doline uz obalu. Ovo područje ima izuzetan potencijal za oblikovanje ekološki značajnog „zelenog klina“ sadnjom autohtonih stablašica.</p> <p>Novouređene parcele južno od zgrade Gradske uprave te parcela vile Arentz kompozicijski i sastavom vegetacije odstupaju od tradicijskih uzoraka korištenjem biljnih vrsta poput agava, smokve, ograde od pačempresa i sl.</p>	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna	<b>vrlo visoka</b>
	unutar područja	<b>vrlo visoka</b> – središnji dio sjevernog dijela područja; <b>visoka</b> – sjeverni, istočni, zapadni i središnji dio južnog dijela područja; <b>umjerena</b> – središnji i južni dio; <b>niska</b> – sjeveroistočni, jugoistočni i južni dio područja

<b>URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA</b>	
POVIJEST GRADNJE	<p>Naseljavanje područja koje se proteže istočno od glavne prometne komunikacije koja povezuje Volosko sa Opatijom, tzv. Cesarske ceste (Reichstrasse) izgrađene 1838./1848. godine, započinje s turističkim razvojem Opatije krajem 19. stoljeća kada pitomu uvalu ušća potoka Lipovica, u kojoj se tijekom 19. stoljeća nalazilo brodogradilište magnata Ivana Minaka, barun Ransonnet koristi za smještaj svoje vile izgrađene 1893. godine prema projektu Carla Seidla, pozicionirajući je uz samu uvalu, dok na prostranom terenu ispod ceste, uz tok potoka Lipovica, kao pasionirani botaničar uređuje perivoj. Prije 1897. godine izgrađena je i vila Natta, smještena uz samu Cesarsku cestu, iznad Dječjeg sanatorija Dr. Szego, glavnim pročeljem okrenuta prema moru.</p> <p>U prvom desetljeću 19. stoljeća izgrađene su vila Brunitzky s perivojem iznad uvale Škrbići te vile Melania i Helena uz obalnu šetnicu uvale Lipovica. Uz Cesarsku cestu se 1905./1908. godine gradi velebna zgrada Općinskog doma prema projektu Carla Seidla. U zgradi su do 1. svjetskog rata osim općinskih službi i vijećnice djelovali i pjevački zbor, vatrogasna služba i Mala realna komunalna gimnazija.</p> <p>Na prostoru između Općinskog doma i vile Ransonnet te Cesarske ceste i obalne šetnice bila je oko 1930. godine predviđena izgradnja sportskog igrališta, također prema projektu Carla Seidla, no do izvedbe nije došlo, ostavljajući slobodan teren koji su ubrzo zauzele dvije vile izgrađene uz Općinski dom, dok je uz obalnu šetnicu uvale Lipovica, nasuprot vile</p>

	Melania, izgrađena vila Gömere. Neostvareni projekt sportskog igrališta ostavio je ipak veliku površinu neizgrađenog terena između glavne ceste i obalne šetnice koju je tek recentno djelomično popunio kompleks vile Arentz izgrađen 2008. godine.
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno područje ladanjskih vila s perivojima te zgrada javne namjene ( <i>Općinski dom</i> ) na sjevernom dijelu. Danas je područje prevladavajuće turističke namjene s visokim udjelom javnih zelenih površina (javnih perivoja i zaštitnog zelenila) te manjim dijelom stambene namjene. Zgrada Općinskog doma zadržala je javnu namjenu.
URBANA MATRICA I UZORCI	Urbana matrica ovog izduženog, linearog područja određena je obodnim komunikacijama - Ulicom m. Tita i Ulicom I. Kaline na južnom dijelu, Obalnim šetalištem i Ulicom m. Tita na sjevernom dijelu područja te poprečnim prolazima i kolnim pristupima do zgrada. Dominantno disperzni urbani uzorak s manjim volumenima zgrada (prilagođenih topografiji terena) unutar perivojno uređenog prostora (u pravilu samostojećih vila u perivojima), uz iznimku recentno izgrađenog stambenog kompleksa (vila Arentz).
JAVNI PROSTORI	Javne prostore unutar područja čine perivoj Bulgaria (dio povijesnog perivoja vile Natha/Bulgaria), novooblikovani perivoj iznad uvale Škrbići, stubišta Lipovica i Stari put, obalna šetnica te plaže (kupališta) Lipovica i Škrbići.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Dominantna arhitektonska obilježja su samostojeća gradnja vila u perivojima, izuzev recentno izgrađenog stambenog kompleksa. Dominantna arhitektonska obilježja vila, hotela i pansiona građenih krajem 19. i početkom 20. stoljeća su historicistička i secesijska. Zgrade su u pravilu složenih volumena, različitih visina s mansardnim krovom ili istaknutom krovnom strehom s drvenim rogovima, erkerima, velikih svjetlosnih otvora, s balkonima i lođama na pročeljima okrenutim prema moru. Pročelja vila preuzimaju tipičnu arhitektonsku dekoraciju pod utjecajem secesije u kojoj dominiraju florealni i geometrijski motivi, kružnice, kvadратi, okomite trake kao i ravna i valovita užlebljenja, a prisutni su i klasični motivi poput maskerona.  Od građevnih se materijala najčešće koriste opeka, drvo te kamen kojim se oblaže baza građevina. Uz ove tradicionalne, upotrebljavaju se i moderni elementi poput keramičkih pločica te kovanog željeza za ograde balkona i stubišta kao i u konstrukcijske svrhe.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice nepravilnih tlocrtnih oblika, različite površine, pojedine vrlo visoke izgrađenosti, posebice one koje su vlasnički razdvojene na česticu vrta (perivoja) i česticu građevine (primjerice vila Ransonnet). Obzirom na topografiju terena, čestice su najvećim dijelom uređene sustavom terasa s visokim i niskim zelenilom, povezanim stazama i stubištima, većinom pravilne geometrije, pojedine s organičnim sustavom stazama (perivoj vile Ransonnet). Ograde prema Ulici m. Tita najvećim dijelom transparentne („opatijska ograda“), s niskim kamenim parapetom i živicom, dok je prema obalnoj šetnici na cijelom potezu prisutan visoki kameni podzid.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Vrlo visoka ocjena prostornog reda obzirom na zadržavanje izvorne urbane matrice (uz izuzetak kompleksa vile Arentz), razmjerno očuvanu povijesnu arhitekturu, visoki udio neizgrađenih (perivojno oblikovanih) površina te većim dijelom očuvanu prirodnu konfiguraciju obale.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Vrlo visoka zastupljenost povijesne gradnje s građevinama iz druge polovine 19. i prve polovine 20. stoljeća.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Vrlo visoka ambijentalna vrijednost područja. Povijesna, hortikulturna i ambijentalna vrijednost perivoja Bulgaria, ambijentalna vrijednost uvale Lipovica s vilom Ransonnet, urbanistička i arhitektonska vrijednost izgradnje ladanjskih vila i zgrade gradske uprave.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Umjerena negativna obilježja - recentna gradnja (prve polovine 21. stoljeća) - stambeni /apartmanski kompleks vile Arentz, gdje zgrade svojim volumenima i načinom zauzimanja parcele odudaraju od povijesnog urbanog uzorka te recentni zahvati u perivojima vila izvedeni za potrebe kolnog pristupa s velikim udjelom asfaltiranih i betoniranih površina
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> pretežito turistička namjena (T1) na sjeveroistočnom, središnjem i južnom dijelu područja; mješovita namjena – pretežito stambena (M1) na zapadnom dijelu područja (uz ulicu M. Tita); javna i društvena namjena – upravna (D1) na sjevernom dijelu područja; javne zelene površine – javni parkovi (Z1) na jugoistočnom dijelu područja; javne zelene površine – dječje igralište (Z2) i zaštitno zelenilo unutar zaštićene urbanističke cjeline (Zz) na središnjem dijelu područja te pješačke površine (obalna šetnica) i športsko – rekreativska namjena – uređena plaža (R6<sub>U</sub>) i stjenovita plaža (R6<sub>S</sub>) na istočnom rubu sjevernog dijela područja te na krajnjem južnom dijelu područja</p> <p><b>promet:</b> Ulica M. Tita (<i>glavna mjesna ulica</i>) određuje zapadni rub područja, Ulica I. Kaline (kategorija <i>ostale ulice</i>) uz istočni rub i na središnjem dijelu područja; pješačke staze i stubišta (Lungomare, stubište Lipovica, stubište Stari put)</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje (osim krajnjeg sjevernog dijela područja) nalazi se unutar zone B zaštite povijesne cjeline Opatije, dok se krajnji sjeverni dio nalazi unutar zone A zaštite povijesne cjeline Volosko</p> <p><b>planske mjere:</b> prostor povijesnih perivoja na središnjem i južnom dijelu područja planom zaštićen kao posebno vrijedan predio – kultivirani krajobraz; prostor natkrivenog vodotoka na središnjem dijelu područja (potok Lipovica) planom zaštićen kao zona ograničenja uz bujične vodotoke – otvorene i zatvorene</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> T1<sub>4</sub> na središnjem dijelu područja (uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel: građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,8, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenosti građevine od međa 5,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, udio zelene površine na građevnoj čestici 40%, nije određena maksimalna tlocrtna površina</p>

	<p>građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 300), <b>T1<sub>6B</sub></b> na južnom dijelu obuhvata – recentna zamjenska građevina zapadno od hotela Miramar (uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel: postojeća građevna čestica, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 12,0 (14,0) m, najmanja udaljenosti građevine od regulacijske crte 3,0 m, udio zelene površine na građevnoj čestici 30%, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 60), <b>T1<sub>19</sub></b> na južnom, središnjem i sjevernom dijelu područja (gradnja i rekonstrukcija u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a; iznimno je dozvoljena izvedba podzemne garaže koja može zauzeti do 80% površine čestice /na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice/);</p> <p><b>M1<sub>3</sub></b> na zapadnom i južnom dijelu područja uz Ulicu m. Tita (moguća rekonstrukcija u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a, u slučaju prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel smještajni kapacitet je ograničen s 80 ležaja);</p> <p><b>D1<sub>2</sub></b> na sjeverozapadnom dijelu područja (moguća rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a);</p> <p><b>Zz i Z2<sub>2</sub></b> na središnjem dijelu područja (<b>Zz</b> – prostor južno i zapadno od vile Kremešek - izdvojeno zaštitno zelenilo koje se mora rehabilitirati kao postojeće i/ili povijesne perivojne površine, a vlasnici su ih dužni uređivati i održavati u toj namjeni; <b>Z2<sub>2</sub></b> – dječje igralište Lipovica za djecu od 4 do 7 godina - uređenje dječjih igrališta u skladu s prirodnim i urbanim karakteristikama prostora; dječja igrališta se uređuju prema posebnom projektu te se osim uređenog prostora za igru djece i pješačkih površina preostali dio oblikuje kao javni park), <b>Z1</b> na južnom dijelu područja (javni park iznad plaže Škrbići - uređenje javnih parkova s planski raspoređenom vegetacijom namijenjenih šetnji i odmoru u skladu s prirodnim i urbanim karakteristikama prostora te posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i prirodnih vrijednosti; smjernice za oblikovanje strukture javnog parka su: 50 % pod visokom vegetacijom, 30% su livade i travnjaci te 20% staze i tereni za igru-razonodu i građevine s pratećim sadržajima; uvjeti gradnje i rekonstrukcije otvorenih paviljona: najveća tlocrtna površina 50 m<sup>2</sup>, najviše jedna nadzemna etaža visine do 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine);</p> <p><b>R6<sub>U3</sub> i R6<sub>S3</sub></b> na istočnom i jugoistočnom rubu područja (<b>R6<sub>U3</sub></b> - uređene plaže - kupališta od luke Volosko do luke Opatija - dozvoljeno je uređenje kupališnih površina i sunčališta, javnih zelenih površina, dječjih igrališta, pješačkih površina i odmorišta i sl. i izgradnja pratećih sadržaja: rekreacija, ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl., zatim otvorenih igrališta za rekreacijske sadržaje kupališta (bočalište, odbojka na pijesku, aquagan, skakaonica, bazen i sl.) te građevina infrastrukture, uz primjenu nastavno navedenih posebnih uvjeta za pojedine lokacije. U akvatoriju plaže moguće je postavljanje igrališta za vaterpolo, pontona za sunčališta i sl.; unutar površine uređene plaže R6 moguća je gradnja, rekonstrukcija i održavanje kao i uklanjanje postojećih sadržaja (građevina); unutar površina uređenih plaža Planom</p>
--	--

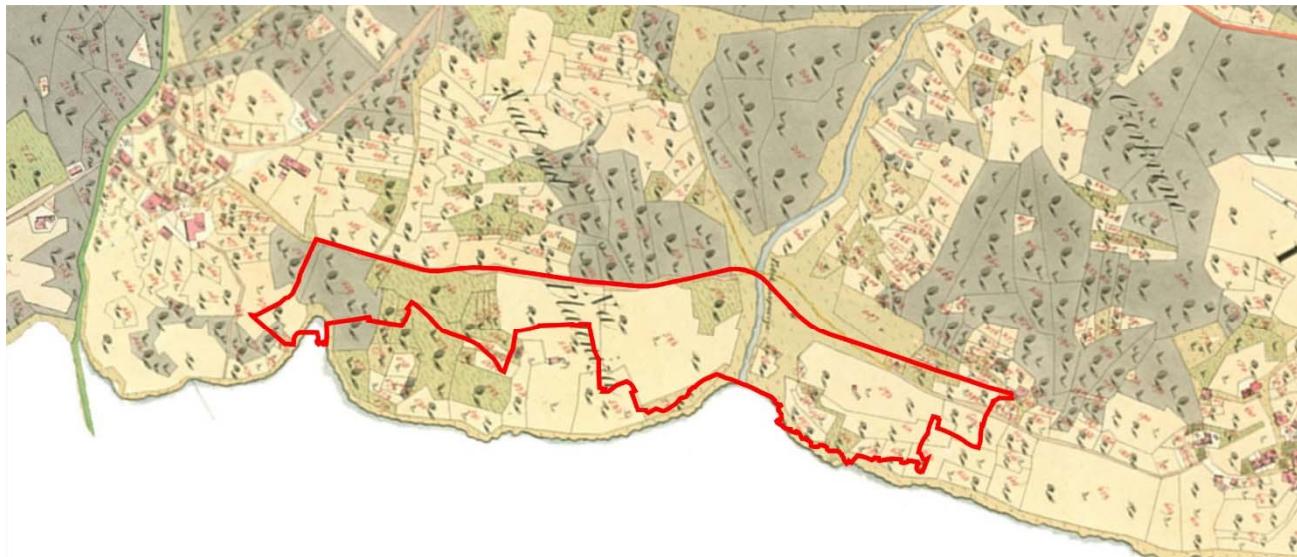
	<p>se predviđa gradnja pratećih sadržaja (ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl.) čiji GBP ne prelazi 10% površine pojedine uređene plaže - građevine se izvode visine prizemlja, odnosno 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vjenca građevine s kosim ili ravnim krovom kao sunčalište ili terasa te svojom visinom ne smije prijeći kotu komunikacije uz plažu, a smještavaju se uz stražnju granicu plaže prema komunikacijskim površinama; izgradnja novih pratećih sadržaja moguća je samo uz uvjet najmanje zadržavanja postojećeg kapaciteta plaže. Uređenjem plaže ne smiju se narušiti ambijentalne vrijednosti priobalnog i okolnog prostora, a prilikom uređenja treba koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje te očuvati postojeću i planirati sadnju nove visoke vegetacije. Uređenu plažu Lipovica očuvati kao šljunčano žalo, i bez nasipavanja i betoniranja sunčališta od ove plaže do plaže hotela Ambasador. Dozvoljeno je formiranje sunčališta postavljanjem drvenih pontona ili stabilnih drvenih konstrukcija platformi na stupovima, u pojasu širine cca 30 m. U dijelu akvatorija uređenih plaža moguća je izvedba potopljenih „pera“ za zadržavanje nasutog materijala ukoliko se dokaže da takav zahvat neće negativno utjecati na biološku raznolikost pridnene flore i faune tog područja. Dozvoljeno proširenje kopnenog dijela pojedine plaže nasipavanjem mora iznosi najviše do 20% postojećeg kopnenog dijela plaže; <b>R6s3</b> - kupališta na stjenovitim obalama - dozvoljavaju se samo instalacije tuševa uz rubni dio uz šetnicu na kopnu i drvenih pontona-sunčališta u moru; očuvanje zatečene prirodne stjenovite obale u prirodnom stanju.)</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	--

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNA DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>zgrada Gradske uprave, vila Ransonnet (vila Kremešek)</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Vrlo visoka ukupna vrijednost obzirom na očuvanost povijesne urbane matrice i arhitektonski vrijednih povijesnih građevina te visoki udio perivojno oblikovanih površina i očuvanu prirodnu konfiguraciju obale.

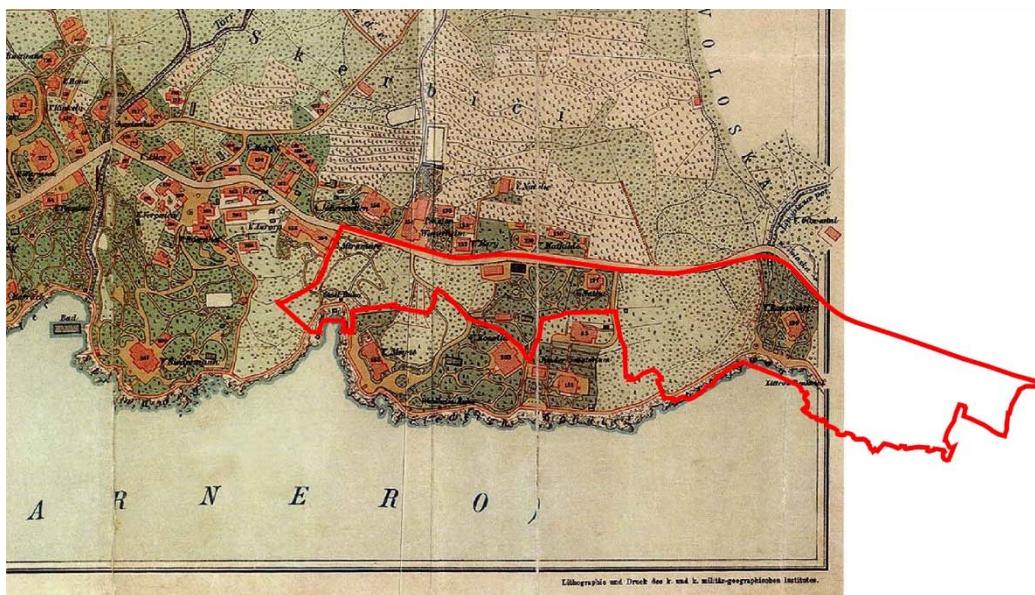
<b>SMJERNICE</b>	<p>S obzirom na visoku ambijentalnu i arhitektonsku vrijednost područje treba održavati, obnavljati i uređivati u njegovim dominantnim obilježjima, kao područje vila s perivojima. Na neizgrađenim česticama između vile Heim i Bulgaria moguća je gradnja koja poštuje povjesne uzorke u pogledu tlocrtnih i vertikalnih gabarita te udjela zelenila na susjednim ili karakterističnim česticama. Intervencije na zgradama određuju se ovisno o stupnju arhitektonske vrijednosti pojedine zgrade. Zgrade ocijenjene kao visoka arhitektonska i arhitektonsko ambijentalna vrijednost održavati i obnavljati poštujući izvorna arhitektonska obilježja – na temelju izrađenog konzervatorskog elaborata, dok je za vrtno uređene čestice potrebno izraditi krajobrazni projekt na temelju prethodno izrađenog konzervatorsko-krajobraznog elaborata. Perivojno uređenje čestice treba održavati, obnavljati i uređivati uz očuvanje prostornog obuhvata, perivojne kompozicije, biljnih vrsta te perivojne opreme i obrade. Nije prihvatljiva gradnja bazena i vrtnih paviljona kojima se mijenja povjesna kompozicija perivoja vila.</p> <p>Preispitati odredbe UPU-a u smislu korekcije granica zone turističke namjene T1<sub>4</sub> i zone zaštitnog zelenila Zz te uvjeta gradnje unutar zone T1<sub>4</sub> u smislu određivanja maksimalne tlocrtne površine i visine građevine, udaljenosti građevine od regulacijskih crta i udjela zelene površine na građevnoj čestici.</p>
------------------	---

#### GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan Iječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



#### POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE



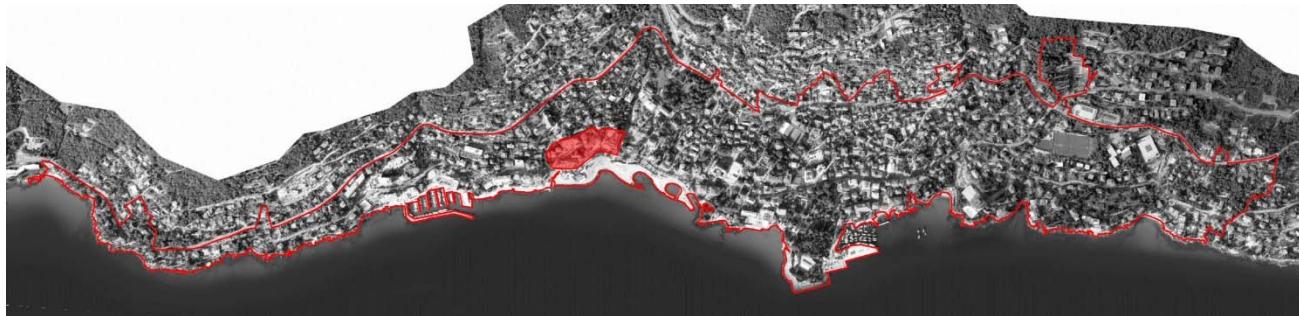


**OPĆI PODATCI**

PODRUČJE	<b>B-9</b>
NAZIV	<b>Slatina jug</b>
TIP	Povijesni hoteli i vile
OBUHVAT	Područje omeđeno Ulicom J. Rakovca na jugu i zapadu, Trgom V. Gortana na sjeveru te Ulicom M. Tita na istoku.
POVRŠINA	1,79 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Prva polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Priobalno ravninsko područje guste hotelske, stambene i poslovne izgradnje većeg mjerila, dijelom blokovske tipologije

**GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE**

## SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE



## PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI



## PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA



## FOTOGRAFIJE



<b>TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA</b>		
RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	Teren u zoni 0 - 20 m.n.v. s blagim nagibom od zapada prema istoku. Područje bez površinskih vodotoka. Natkriveni vodotok (potok Vrutki) duž sjeveroistočnog dijela područja.	
VEGETACIJA	Minimalni udio vegetacije u obliku drvoreda palmi (vitke žumare) uz Ulicu m. Tita te manjih pojedinačnih grupacija lovora, hrasta medunca i palmi na građevnim česticama.	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna	<b>vrlo visoka</b>
	unutar područja	<b>vrlo visoka</b> –sjeverni dio područja (hotel Palace); <b>visoka</b> – sjeverozapadni, istočni, i jugoistočni dio; <b>umjerena</b> – sjeverozapadni rub i južni dio; <b>niska</b> – zapadni dio i jugozapadni rub područja

<b>URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA</b>	
POVIJEST GRADNJE	<p>U vrijeme kada je Društvo južnih željeznica osmišljavalo i realiziralo svoj kompleks oko parka i vile Angioline, južniji potez naselja oko Slatine s područjem porezne općine Vasanska uglavnom se razvija u smislu parcelacije koja pogoduje izgradnji manjih privatnih pansiona i villa smještenih u zelenilu sa slobodnim pogledom na more. Takva je parcelacija provedena već početkom 19. stoljeća te su na tako formiranim parcelama smještani manji stambeni objekti koji će s početkom razvoja Opatije u turističku destinaciju postupno ustupati mjesto vilama i pansionima. Ovo još slabo nastanjeno područje porezne podopćine Vasanska, koju je od Slatine formalno dijelio potok Vrutki, proteže se duž južne obale i uz briješ prema Veprincu. Među prvim izgrađenim vilama je vila Car iz 1888. godine (kasnije porušena) te vila Augusta iz 1890. godine koje se nižu s gornje strane ceste za Lovran, glavnim se pročeljima orientirajući prema moru. Godine 1891. Josephus Grusser na adresi Vasanska 101 gradi pansion Bellevue, a u neposrednoj blizini izgrađen je ubrzo i pansion Schweigler (kasnije Auge Gottes, danas Slatina), povučena od glavne ceste iza kuće Franz, neposredno uz povijesnu komunikaciju sa zaleđem (Put Vrutki). Josephus Grusser 1897. godine poklanja pansion Bellevue svojem sinu Antonu Grusseru, koji će ga kroz niz dogradnji i nadogradnji u sljedećih par godina preobraziti u hotel Bellevue. Godine 1902. A. Grüsser otkupljuje vilu Schweigler (Auge Gottes, Slatina), a 1903. godine i susjedni teren s vilom Franz. Vilu Franz će potom srušiti i na njenom mjestu 1906. godine izgraditi hotel Palace, koji će svojim dominantnim korpusom trajno obilježiti krajolik Slatine. U vrijeme gradnje hotela Palace reguliran je i izvor potoka Vrutki koji je tada natkriven od mora do razine hotela Quisisana. Niz villa sagrađenih duž glavne ceste zaključuje vila Jenette (Quirinale, Annetta, Dubrovnik) sagrađena 1897./1898., na parceli povučenoj na briješ iznad glavne ceste ostavljajući prostor za perivoj ispred glavnog pročelja. Vlasnik vile Samuel Kelsen dograđuje ju 1907. godine te ju pretvara u pansion. Starija kuća neposredno uz hotel Bellevue bila je već</p>

	<p>u prvom desetljeću 20. stoljeća zamijenjena višom reprezentativnom vilom, kao i vila Augusta, dok je dograđena zgrada današnjeg hotela Galeb.</p> <p>U razdoblju talijanske uprave, oko 1930. godine građevine u prvom uličnom potezu postupno rastu u visinu. Prema uobičajenoj praksi talijanskih upravitelja opatijskim hotelima (<i>Societa Veneziana Alberghi</i>) hotel Bellevue dobiva nadogradnju dodatne etaže i krovni toranj, a obližnja vila u prvom uličnom nizu dobiva nadogradnju.</p> <p>Ovako definiran prostor s vremenom će biti zgasnut tek pokojom dogradnjom između i iza vila te dogradnjom spojnog trakta zatvorenog bazena između hotela Palace i vile Auge Gottes (Slatina). Na prostoru manjeg perivoja ispred hotel Bellevue 1970.-ih godina izvedena je dogradnja izduženog korpusa s lokalima i poslovnim prostorima formirajući tako terasu hotela.</p> <p>Hotel Galeb recentno je dobio nadogradnju.</p> <p>Značajnija intervencija u prostoru koja će trajno izmijeniti vizuru sa Slatine na crkvu Navještenja Blažene Djevice Marije je recentno izgrađeni korpus garaže i trgovačkog centra Slatina na prethodno neizgrađenom terenu podno crkve, sjeverno od vile Jeanette.</p>
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Područje vila s perivojima uz današnju Ulicu m. Tita i Veprinački put s kraja 19. stoljeća koje je u prvoj polovini 20. stoljeća transformirano u zonu reprezentativnih hotelskih zgrada te je pretežito turistička namjena zadržana do danas.
URBANA MATRICA I UZORCI	Urbana matrica određena je obodnim ulicama: Ulicom m. Tita i J. Rakovca uz koje je potez linearne izgradnje s kontinuiranom izgradnjom pročelja; blokovska matrica na sjevernom dijelu područja, dva kontrastna uzorka – uzorak hotelskih zgrada i trgovačkog centra velikog mjerila te uzorak stambeno-poslovnih zgrada manjeg mjerila.
JAVNI PROSTORI	Javne prostore unutar područja čine pješačke staze koje povezuju Ulicu J. Rakovca s Ulicom m. Tita.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Dominantno arhitektonsko razdoblje je kraj 19. i prva desetljeća 20 stoljeća sa zgradama historicističkih i secesijskih obilježja, s manjim udjelom recentne arhitekture. Izgradnju karakteriziraju nepravilne tlocrtnе forme nastale adiranjem volumena na izvorni pravokutni tlocrtni oblik, zgrade velikih tlocrtnih i vertikalnih gabarita (do 6 nadzemnih etaža). Povjesna pročelja punih zidnih ploha s ritmičnim nizom pravokutnih prozorskih otvora (duža vertikalna os) oblikovanih plitkom pročeljnom plastikom u žbuci. Krovne plohe višestrešnih krovista pokriveni kupom kanalicom, dok je krov zgrade s javnom garažom ravni.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Kontrast veličine građevnih čestica trgovačkog centra na zapadnom te hotelskih zgrada na sjevernom i južnom dijelu područja i građevnih čestica stambeno-poslovne izgradnje, pri čemu su sve čestice nepravilnog tlocrtnog oblika, vrlo visoke izgrađenosti, s minimalnim udjelom zelenih površina, najvećim dijelom u obliku pojedinačnih stabala / drvoreda uz ulicu i/ili manjih grupacija stablašica i grmlja u unutrašnjim dvorištima zgrada. Čestice u pravilu nisu ograđene prema rubnim ulicama.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Visoka ocjena prostornog reda
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Visoka zastupljenost povijesne gradnje - sve građevine unutar područja uz izuzetak trgovačkog centra datiraju iz prve polovine 20. stoljeća (uz pojedinačne manje dogradnje iz druge polovine 20. stoljeća).
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Vrlo visoka ambijentalna vrijednost. Ambijentalna i arhitektonska vrijednost hotela Palace kao južnog pročelja Trga V. Gortana; karakteristični jasno artikulirani, gotovo kontinuirani potez pročelja uz regulacijsku crtu prema Ulici m. Tita
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Umjereni udio negativnih obilježja - trgovački centar Slatina velikog volumena i vrlo visoke izgrađenosti s posljedičnim problematičnim odnosom prema kontaktnoj povijesnoj arhitekturi i vizualnim odnosom prema crkvi.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> pretežito turistička namjena (T1) na sjevernom, istočnom i južnom dijelu područja uz Ulicu M. Tita; mješovita namjena – pretežito poslovna (M2) na zapadnom, istočnom i južnom dijelu područja te pretežito stambena (M1) na jugozapadnom rubu područja; javna garaža (G) na zapadnom dijelu područja te pješačke površine na središnjem dijelu područja</p> <p><b>promet:</b> <b>unutar</b> područja nisu trasirane ulice, već postoje isključivo (kolno)pješačke površine, pješačke staze i stubišta; veliki dio površine područja zauzima javna garaža, a sjeverozapadni, središnji i jugoistočni dio područja čine zone u kojima je moguće parkirališni prostor osigurati na udaljenosti do 500 m.</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> prostor natkrivenog vodotoka na sjevernom rubu područja planom zaštićen kao zona ograničenja uz bujične vodotoke – otvorene i zatvorene</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> <b>T1<sub>10</sub>, T1<sub>11</sub></b> na sjevernom dijelu područja (hoteli Palace i Bellevue – uvjeti rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel kojom se minimalno mijenja zatečeni gabarit radi funkcionalnog poboljšanja (realizacija tople veze i sl.) su: povećanje kig-a i kis-a za 0,2, izvedba zahvata moguća je samo kao prizemne i/ili suterenske, odnosno podzemne dogradnje uz postojeće građevine hotela s maksimalnom tlocrtnom površinom dogradnje do 400 m<sup>2</sup>; ukupno potrebna parkirališna mjesta mogu se osigurati izvan površine čestice na udaljenosti do 500 m uz uvjet da se izgrade do završetka građevine kojoj se namjenjuju); <b>T1<sub>15</sub></b> na jugoistočnom rubu područja (hotel Galeb - gradnja i rekonstrukcija u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a) <b>T1<sub>20</sub></b> na južnom dijelu područja uz Ulicu M. Tita (Vila Jeanette)- <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel:</b> građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 15,0 (17,0) m, zadržavanje postojeće udaljenosti građevine od regulacijske crte, najmanja udaljenost građevine od međa građevne</p>

	<p>čestice 3,0 m, zadržavanje postojećeg udjela zelene površine na građevnoj čestici, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 150, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 20%),</p> <p><b>M2<sub>1</sub></b> na zapadnom, istočnom i južnom dijelu područja (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije poslovnih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 10,0 (12,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice i regulacijskog pravca 5,0 m, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 80, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 3,0 m, zadržavanje postojeće udaljenosti građevine od regulacijske crte, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 80, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 20%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambeno-poslovnih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 800 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 5,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 6,0 m, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 300 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 6,0 m, najmanja udaljenost graђevine od regulacijske crte 8,0 m, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%);</p> <p><b>M1<sub>1</sub></b> na jugozapadnom rubu područja (kod rekonstrukcije građevine ukupno potrebna parkirališna mjesta mogu se osigurati izvan površine čestice na udaljenosti do 500 m uz uvjet da se izgrade do završetka građevine kojoj se namjenjuju; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 1.00 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i od</p>
--	--

	<p>regulacijske crte 5,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%; dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 3,0 m, zadržavanje postojeće udaljenosti od regulacijske crte, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti</b>: građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 14,0 (16,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 30%, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 10,0 (12,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>);</p> <p><b>G9</b> na zapadnom dijelu područja - lokacija Slatina uz ulicu J. Rakovca (gradnja i rekonstrukcija građevina koje imaju funkciju javne garaže, s poslovnim, uslužnim i ugostiteljskim sadržajima i sl.;-u garažnim građevinama površina osnovne namjene (garaža) mora zauzeti najmanje 51% GBP-a, a u okviru garažne građevine mora se zadovoljiti minimalni kapacitet od 100 parkirnih mjesta. U podzemnom dijelu garaže, koji može obuhvatiti više podzemnih etaža, dio prostora može se koristiti dvonamjenski kao sklonište)</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	---

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Vila Jeanette, Hotel Bellevue, Hotel Palace</b>

UKUPNA VRIJEDNOST	Visoka ukupna vrijednost obzirom na specifičnost „blokovske“ urbane matrice i kontinuirano pročeljno platno Ulice M. Tita (specifičnost u Opatijskom prostoru) te očuvanu reprezentativnu hotelsku arhitekturu prve polovine 20. stoljeća.
SMJERNICE	<p>Održavanje i obnova dijela područja s povijesnim vilama i hotelima bez povećanja gabarita postojećih zgrada. Ublažavanje negativnog utjecaja recentne gradnje usmjerenom sadnjom zelenila. Rehabilitacija i poboljšanje stanja vrtno uređenih dijelova čestica. Poboljšanje stanja dograđenog dijela hotela Palace.</p> <p>Preispitati odredbe UPU-a u smislu ujednačavanja uvjeta gradnje (minimalne veličine čestica, visina izgradnje, udio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu i dr.) u zonama mješovite namjene (M1<sub>1</sub> i M2<sub>1</sub>) bez obzira na namjenu građevine.</p>

### GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



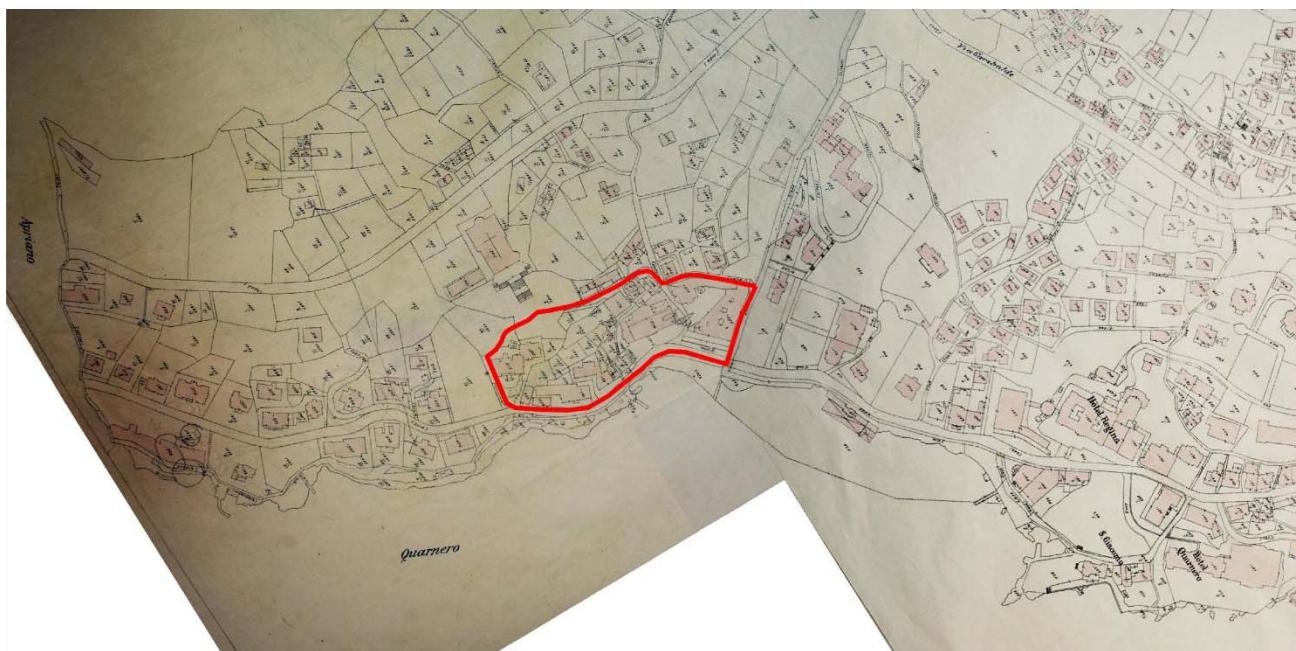
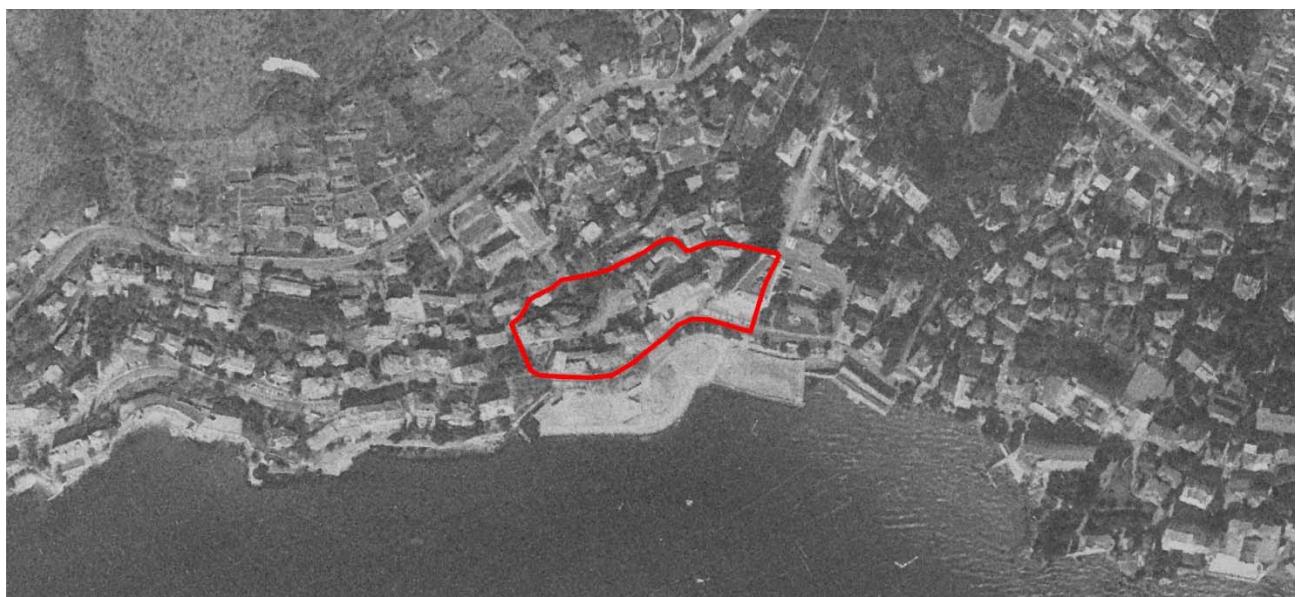
Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



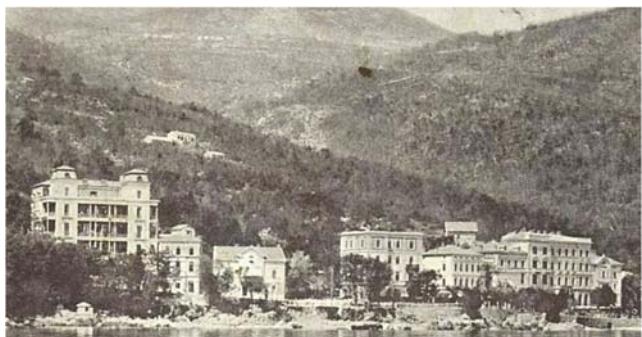
Plan lječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste)

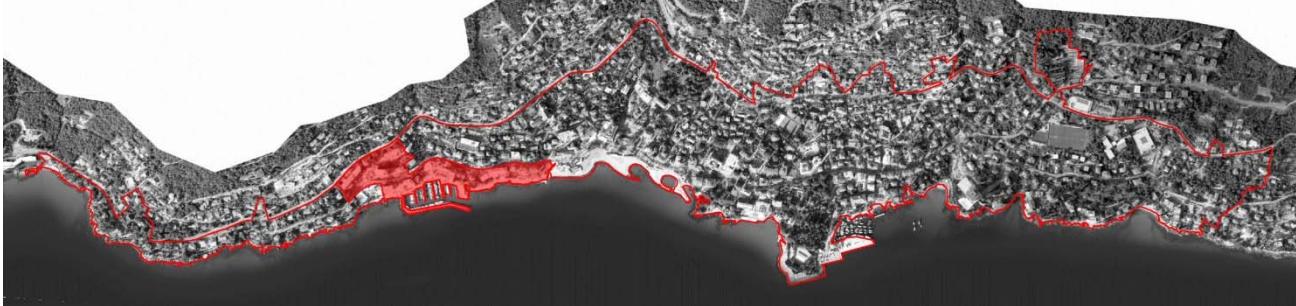
Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)

## POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE





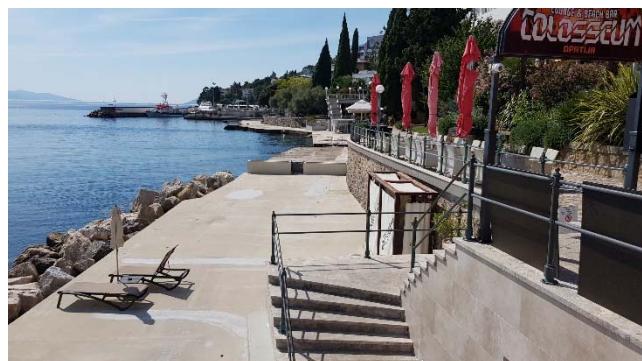
<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-10</b>
NAZIV	<b>Vasanska istok</b>
TIP	Hoteli i turistički sadržaji
OBUHVAT	Obalno područje omeđeno Ulicom M. Tita i Novom cestom na zapadu, obalnom šetnicom na istoku te predjelom Pančera na sjeveru
POVRŠINA	5,62 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	2. polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Obalno područje hotelskih sklopova velikog mjerila s artificijelnim pojasom obale.

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE 
PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI 

## PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA



## FOTOGRAFIJE



<b>TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA</b>		
RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	<p>Teren u zoni 0 - 40 m.n.v. s razmjerno strmim nagibom od zapada prema istoku.</p> <p>Područje bez površinskih vodotoka. Natkriveni vodotok (potok Lerčica) prolazi središnjim dijelom područja, dok utok potoka Vrutki u more definira sjeverni rub područja. Područje s umjetnom konfiguracijom obale.</p>	
VEGETACIJA	<p>Niski udio vegetacije, najvećim dijelom na parcelama očuvanih povijesnih vila (vila Glax, vila Pia, vila Schalek sa stablima hrasta medunca, lovora, palmi, čempresa, glicinije, medvjede ljeske, banana i dr.), dok je na parcelama hotela iz druge polovine 20. stoljeća vegetacija prisutna u obliku pojedinačnih stabala (pretežito palme), zelenih krovova, posuda na balkonima i terasama, uz iznimku gaja lovora i hrasta medunca uz južni rub područja te poteza vegetacije iznad podzida uz Ulicu m. Tita (stabla česmine, smokve, judinog drva i niskih žumara), uz obalnu šetnicu (uz hotel Admiral i Kristal - živica lovora, stabla tobirovca, žumara, čempresa, velevjetne magnolije, kanarske datulje i dr.) te uz Ulicu m. Tita ispred ulaznog pročelja hotela Admiral (stabla magnolije i cedra, grmlja palme i cordiline).</p>	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna unutar područja	<b>vrlo visoka</b> <b>vrlo visoka</b> – zapadni i južni dio; <b>visoka</b> – sjeverni, istočni, zapadni, južni i središnji dio; <b>umjerena</b> – središnji i južni dio; <b>niska</b> – zapadni rub područja

<b>URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA</b>		
POVIJEST GRADNJE	<p>U vrijeme kada je „Društvo južnih željeznica“ osmišljavalo i realiziralo svoj kompleks oko parka i vile Angioline, južniji priobalni potez porezne podopćine Vasanska prazna je karta netaknute prirode. Začetke parcelacije, koja pogoduje izgradnji manjih građevina nalazimo tek u dijelu južno od potoka Lerčica, dok se opori priobalni teren južno od potoka Vrutki postupno kultivirao. Izgradnja južne dionice obalnog šetališta od potoka Vrutki do Lovrana započinje 1889. godine nakon dovršenja sjeverne dionice, no prvočina je tendencija u Vasanskoj izgradnju vila i pansiona povući iznad glavne ceste. Izuzetak su tek vila Musil (kasnije Glax, Pancera) izgrađena 1888. godine te vila Schalek (danasa Madonna) izgrađena 1891. godine, obje smještene u raskošnim perivojima na terenu između glavne ceste i obalnog šetališta. S napredovanjem izgradnje šetališta ubrzo se, južno od potoka Lerčica, po istom principu grade i vile Ragaly, Adria (kasnije hotel Marina) 1897. godine i Ayram (kasnije hotel Istra) 1893. godine. S porastom broja stanovništva Vasanske ubrzo se javlja potreba izvedbe javnog kupališta. Općinski zastupnik Conrad Quitta 1904. godine naručuje projekt kupališta Quitta (kasnije Arcade i Bagno Italia), smješteno na samoj granici poreznih podopćina Vasanska i Bernardova, na lokaciji Lučica na ušću potočne bujice Lerčica, presjecajući stari put uz potok. Građevinska dozvola ishodovana je 1910. godine te tako</p>	

	<p>slobodan teren između vila Musil i Ragaly popunjeno izduženim volumenom kupališnih arkada. Unatoč lokalnim inicijativama da se sprijeći izgradnja kuća na južnom obalnom putu ispod glavne ceste, kao i unatoč nadolazećem ratu, pred sam početak 1. svjetskog rata popunjeno je i preostali slobodni teren priobalnog poteza južno od potoka Vrutki izgradnjom triju hotela 1912.g.: hotela Savoy uz sad već regulirano ušće potoka Vrutki te hotela Rezidenz i Breiner (kasnije Kristal), uvodeći tako veće i više volumene u prostor soliternih vila s perivojima.</p> <p>Povećanje volumena građevina značajnije je nakon 1. svjetskog rata kad se dograđuje i nadograđuje hotel Breiner (Cristallo), a potom, iza 2. svjetskog rata i vila Ayram (događena i preimenovana u hotel Istra).</p> <p>Potez podopćine Bernardova iznad glavne ceste, obuhvaćen ovom zonom, ostaje uglavnom neizgrađen sve do 1963. godine kada je na padini iznad hotela Istra izgrađen hotel Adriatic (danasa Adriatic I.). Kao prvi novi hotel u Opatiji izgrađen nakon austrogarskih vremena, unosi bitno novu estetiku "internacionalnog stila". Izveden je u kombinaciji soliternog smještajnog dijela građevine visine 7 katova te niskog, horizontalno izduženog korpusa restorana s recepcijom.</p> <p>S poletom poslijeratnog masovnog turizma, u razdoblju 1960.-ih i 1970.-ih godina karakter ovog područja znatno je izmijenjen dalnjim uvođenjem velikih volumena novoizgrađenih hotela: 1971. godine hotela Adriatic II na padini iznad glavne ceste južno od hotela Adriatic I te dodatnom nadogradnjom i dogradnjom hotela Kristal. Ova tendencija kulminira 1981. godine izgradnjom kompleksa hotela Admiral s marinom i otvorenim bazenom na mjestu ranijeg kupališta Quitta. Nešto kasnije dodatno je dograđen i nadograđen i hotel Istra, apsorbirajući u potpunosti nekadašnju vilu Ayram.</p> <p>Godine 2005. obnovljen je i dograđen hotel Adriatic I, uz znatnu izmjenu prvobitnog izgleda, a 2019. godine ponovno je rekonstruirana zgrada hotela i spojnog trakta te je na začelju, ispod Nove ceste, izgrađen novi veliki volumen zatvorene garaže hotela.</p>
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno područje vila s perivojima iz druge polovine 19. stoljeća uz stjenovitu morskou obalu tijekom 20. stoljeća (posebice u drugoj polovini 20. stoljeća) transformirano je u potez hotelske izgradnje s marinom.
URBANA MATRICA I UZORCI	Linearna urbana matrica sa slobodnostojećim te poluguagrađenim i ugrađenim građevinama uz Ulicu m. Tita.
JAVNI PROSTORI	Javne prostore unutar područja čine Ulica m. Tita i obalna šetnica te stubišta koja ih povezuju.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Dominantni udio područja čine hotelske zgrade iz razdoblja 1960.-1980.-ih godina (hoteli Adriatic i Admiral te nadograđeni hotel Kristal) s arhitektonskim obilježjima sukladno vremenu izvedbe te vile s perivojima historicističkih i secesijskih obilježja (dijelom degradirana nekorištenjem i slabim održavanjem). Hoteli izlomljenih tlocrta velike površine i visine (hotel Adriatic s 8 nadzemnih etaža), dok su vile i nekadašnji pansioni manjih tlocrtnih površina, nepravilnih pravokutnih formi, katnosti dvije do tri nadzemne etaže.

	Povijesne vile karakterističnog oblikovanja punih pročelja rastvorenih nizom pravokutnih otvora, historicističkog i secesijskog repertoara, zaključene višestrešnim krovom s pokrovom kupom ili eternitom.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice visoke izgrađenosti, pojedine iznimno velike tlocrte površine (hotel Adriatic i Admiral), s minimalnim udjelom vegetacije u obliku pojedinačnih stabala, manjih grupacija drveća te drvoreda uz Ulicu m. Tita). Minimalna udaljenost građevina od regulacijske crte na sjevernom dijelu, veća udaljenost na južnom dijelu područja. Izrazita denivelacija parcele hotela Adriatic u odnosu na ulicu artikulirana visokim kamenim podzidom; parcele s istočne strane ulice s transparentnim niskim ogradama ili bez ograda te s niskim ogradnim zidovima prema obalnoj šetnici, uz izuzetak hotela Admiral s pročeljem neposredno uz obalnu šetnicu te visokih kamenih podzida građevnih čestica vila sjeverno i južno od hotela (vila Schalek/Madona, vila Musil/Glax).

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Umjereni prostorni red obzirom na različite urbane uzorke, većim dijelom suprotne povijesnim.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Srednja (umjerena) zastupljenost povijesnih graditeljskih struktura - očuvane vile s kraja 19. i prve polovine 20. stoljeća većim su ugrađene u hotelsku izgradnju druge polovine 20. stoljeća.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Umjerena ambijentalna vrijednost područja. Dominantni volumeni hotelske arhitekture druge polovine 20. stoljeća u vizurama s mora i s Ulice m. Tita, specifični ambijent morske obale s marinom hotela Admiral.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Visoki udio negativnih obilježja - izgradnja hotela Admiral na mjestu povijesnih vila s perivojima, dogradnje hotela Savoy i vile Madona kojima je formirana kontinuirana izgradnja (bez izvornih perivojnih površina) do hotela Kristal, hotel Istra i Adriatic, artificijelna obala i marina hotela Admiral, promjena izvorne trase i ugradnja obalne šetnice u izgradnju hotela Admiral.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<b>namjena:</b> turistička namjena (T1) na gotovo cjelokupnom području, uz ugostiteljsku namjenu (U) na sjeverozapadnom dijelu i mješovitu namjenu – pretežito stambenu (M1) zapadnom dijelu područja te pješačke površine (obalnu šetnicu) i sportsko – rekreacijsku namjenu – uređena plaža (R6U) duž istočnog ruba područja. Površine kopnenog i morskog dijela luke – luka posebne namjene (LN), taxi boat (TB) i privezište (P) na istočnom dijelu područja  <b>promet:</b> unutar područja je planirana samo Ulica M. Tita (kategorija glavne mjesne ulice) te pješačke površine (obalna šetnica i stubišta), dok je na istočnom rubu područja luka nautičkog turizma (LN), privezište (P) i taxi boat (TB)

	<p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> prostor povijesnog perivoja na istočnom dijelu područja planom zaštićen kao posebno vrijedan predio – kultivirani krajobraz; prostor natkrivenog vodotoka na središnjem dijelu područja planom zaštićen kao zona ograničenja uz bujične vodotoke – otvorene i zatvorene</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> <b>T1<sub>12</sub></b> na sjevernom dijelu područja – hotel Kristal (omogućena rekonstrukcija ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel kojom se minimalno mijenja zatečeni gabarit radi funkcionalnog poboljšanja (realizacija tople veze i sl.) uz povećanje kig-a i kis-a za 0,2, pri čemu je izvedba zahvata moguća samo kao prizemne i/ili suterenske, odnosno podzemne dogradnje uz postojeće građevine hotela s maksimalnom tlocrtnom površinom dogradnje do 400 m<sup>2</sup>.); <b>T1<sub>13</sub></b> na južnom dijelu područja – hotel Adriatic (uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel: postojeća građevna čestica, maksimalni kig 0,6, maksimalni kis 3,6, maksimalno 8 nadzemnih etaža, maksimalna visina i ukupna visina ≤ 52 m.n.m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 3,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 0,0 m, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 1000, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 20%; obvezno je zadržavanje vanjskih zidova građevine izgrađene na grč. 268 k.o. Veprinac; predviđena izvedba pješačkih pothodnika ili nadhodnika kod povezivanja hotela s priobalnom ugostiteljskom građevinom i plažom), <b>T1<sub>15</sub></b> na sjevernom rubu područja – hotel Savoy (gradnja i rekonstrukcija građevina okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a) i na središnjem dijelu područja – hotel Istra (gradnja i rekonstrukcija građevina okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a, pri čemu se dozvoljava nadogradnja središnjih, nižih građevina do maksimalno postojeće visine sjeverne građevine na čestici, uz odgovarajuće povećanje kis-a); <b>T1<sub>19</sub></b> na sjevernom i središnjem dijelu područja (povijesne vile sjeverno i južno od hotela Admiral - gradnja i rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a);</p> <p><b>M1<sub>2</sub></b> na zapadnom dijelu područja uz Novu cestu - vila Pia (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel:</b> građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 15(17)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 5,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 5,0 m, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 80, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel:</b> građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 15(17)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 3,0 m, postojeća udaljenost građevine od regulacijskog pravca, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja</p>
--	--

	<p>80, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 20%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti:</b> građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 14(16)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 6,0 m, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 30%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina:</b> građevna čestica minimalne površine 800 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 10(12)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 6,0 m, maksimalna tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambeno-poslovnih građevina:</b> građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 11(13)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 5,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 6,0 m, maksimalna tlocrtna površina građevine 300 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina:</b> građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 11(13)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 6,0 m, najmanja udaljenost graђevine od regulacijskog pravca 8,0 m, maksimalna tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%);</p> <p><b>U<sub>3</sub></b> na sjeverozapadnom dijelu područja (Casino Admiral - moguća rekonstrukcija u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a);</p> <p><b>Z1</b> na sjeveroistočnom dijelu područja (smjernice za oblikovanje strukture javnog parka: 50 % pod visokom vegetacijom, 30% su livade i travnjaci te 20% staze i tereni za igru-razonodu i građevine s pratećim sadržajima);</p> <p>R<sub>6</sub><sub>U6</sub> i R<sub>6</sub><sub>U7</sub> na istočnom rubu područja (<b>R<sub>6</sub><sub>U6</sub></b> - kupalište „Slatina“ /sa šetnicom/, <b>R<sub>6</sub><sub>U7</sub></b> - kupalište južno od LNT-a - dozvoljeno uređenje kupališnih površina i sunčališta, javnih zelenih površina, dječjih igrališta, pješačkih površina i odmorišta i sl. i izgradnja pratećih sadržaja: rekreacija, ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl., otvorenih igrališta za rekreacijske sadržaje kupališta (bočalište, odbjorka na pijesku, aquagan, skakaonica, bazen i sl.) te građevina infrastrukture. U akvatoriju plaže moguće je postavljanje igrališta za vaterpolo, pontona za sunčališta i sl.; moguća je gradnja, rekonstrukcija i održavanje kao i uklanjanje postojećih sadržaja (građevina); predviđena gradnja pratećih sadržaja (ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl.) čiji GBP ne prelazi 20% površine pojedine uređene plaže (paviljoni uz postojeću obalnu šetnicu gdje smiju imati 2 etaže, ravne ili kose krovove, visinu do 7 m, ukupnu visinu do 10 m; paviljoni užom stranom trebaju gledati prema</p>
--	--

	<p>obalnom šetalištu kako bi što manje smetali pogledu prema moru, a u prizemlju/drugoj etaži koristiti prozirni materijal za obradu pročelja). Uređenjem plaže ne smiju se narušiti ambijentalne vrijednosti priobalnog i okolnog prostora, a prilikom uređenja treba koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje te očuvati postojeću i planirati sadnju nove visoke vegetacije; unutar površine uređene plaže mogu se obnoviti ranija povijesna kupališta u povjesnom oblikovanju (drvena) i gabaritu); u dijelu akvatorija uređenih plaže moguća je izvedba potopljenih „pera“ za zadržavanje nasutog materijala ukoliko se dokaže da takav zahvat neće negativno utjecati na biološku raznolikost pridnene flore i faune tog područja; dozvoljeno proširenje kopnenog dijela pojedine plaže nasipavanjem mora iznosi najviše do 20% postojećeg kopnenog dijela plaže); <b>LN</b> (luka nautičkog turizma) i <b>P</b> (privezište) na istočnom dijelu područja</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	---

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Vila Madona, hotel Kristal</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Srednja (umjerena) ukupna vrijednost zbog heterogenosti i pretežite gradnje novijeg datuma predimenzioniranih gabarita.

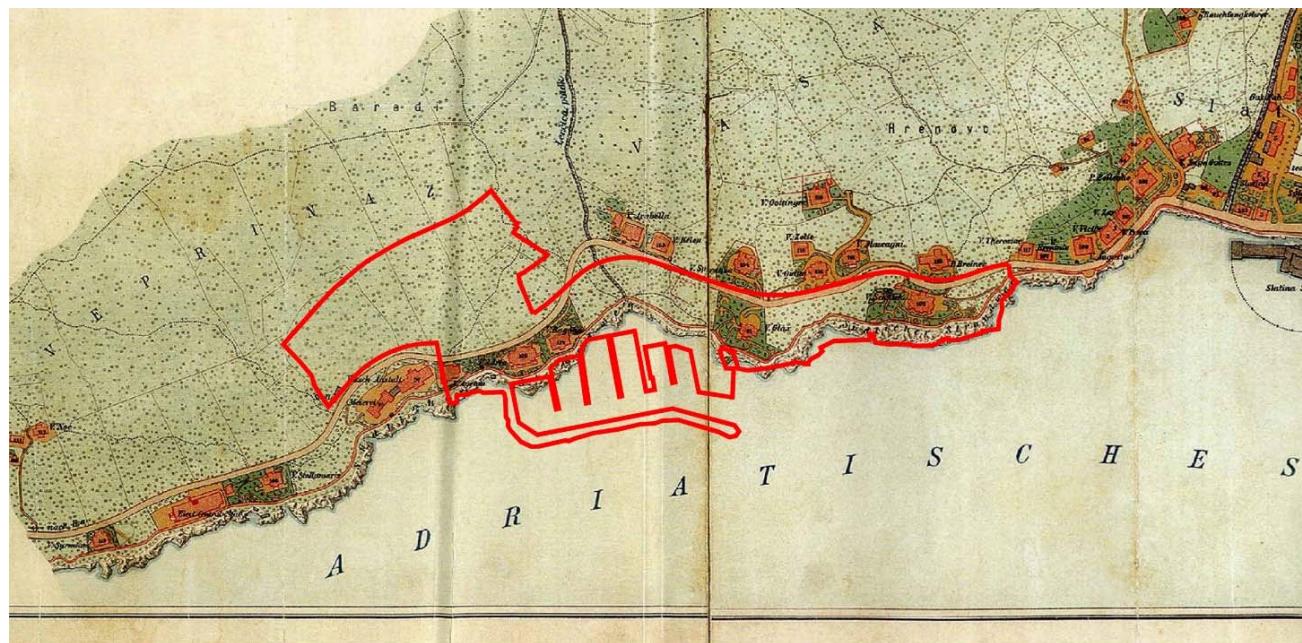
<b>SMJERNICE</b>	<p>Izvorni urbani uzorci povijesnih vila (hotela) okruženi perivojima očuvani u fragmentima trebaju se u cijelosti očuvati i u budućim obnovama po mogućnosti ponovo uspostaviti. Na krovnim površinama dogradnji uz more hotela Lungo mare i hotela Kristal organizirati zelene vrtove. Svi hoteli, posebice oni novijeg datuma ne mogu povećavati postojeće gabarite.</p> <p>Preispitati odredbe UPU-a u smislu ujednačavanja uvjeta gradnje (broja nadzemnih etaža, maksimalne visine i ukupne visine, maksimalne tlocrtne površine građevine) u zoni mješovite namjene M1<sub>2</sub> bez obzira na planiranu namjenu građevine.</p>
------------------	--

## GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



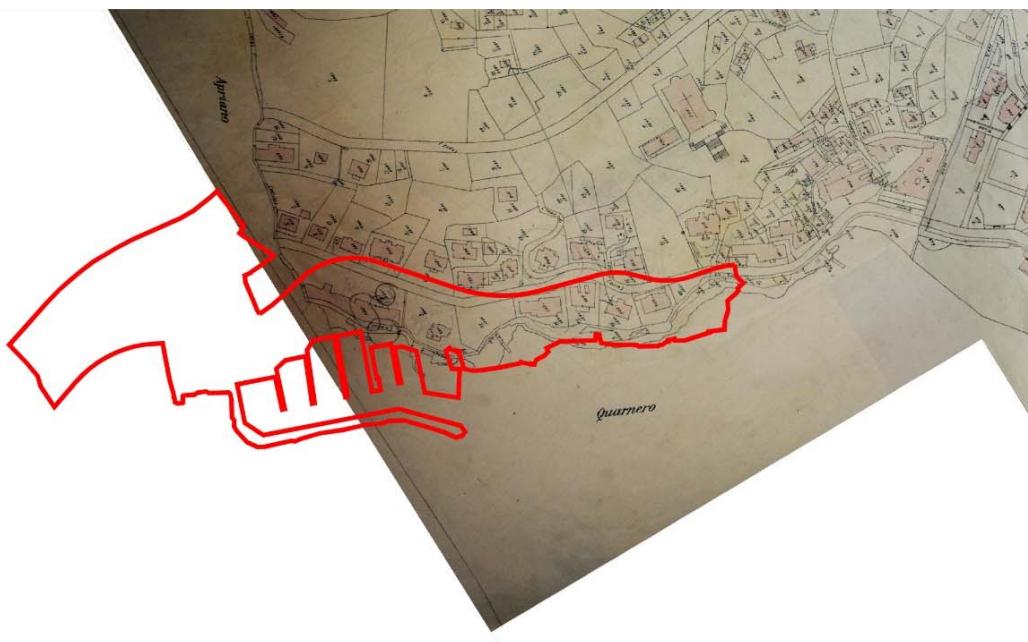
Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



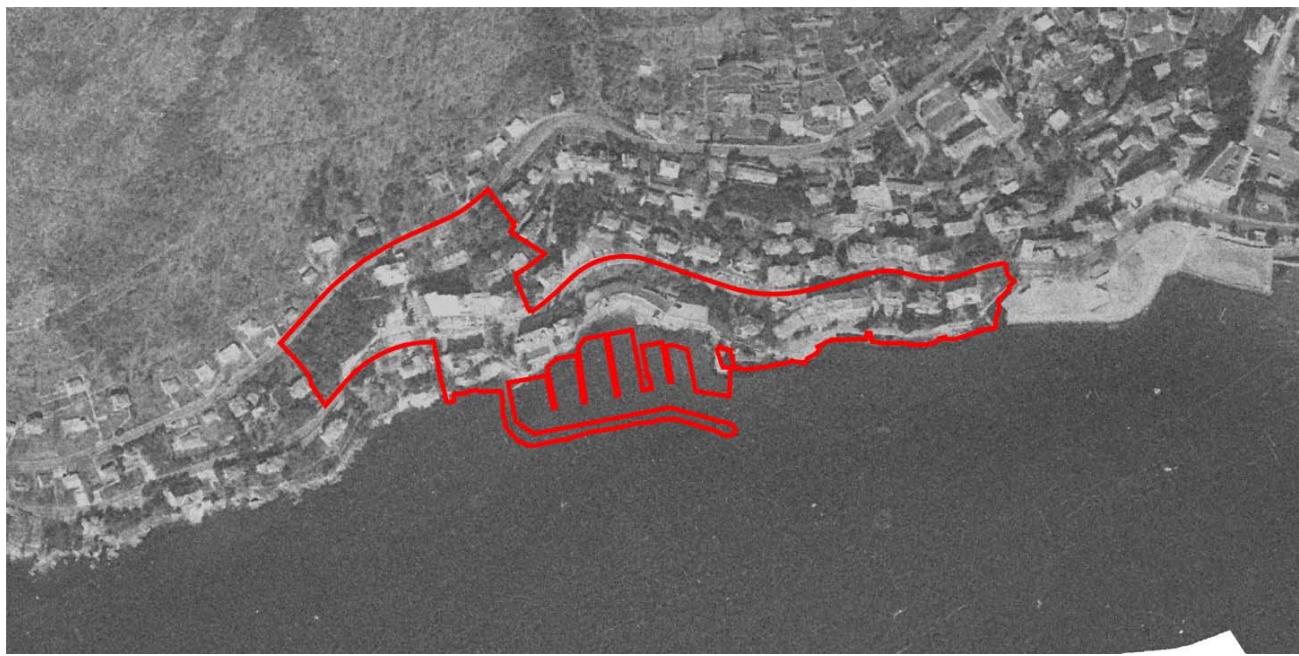
Plan Iječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



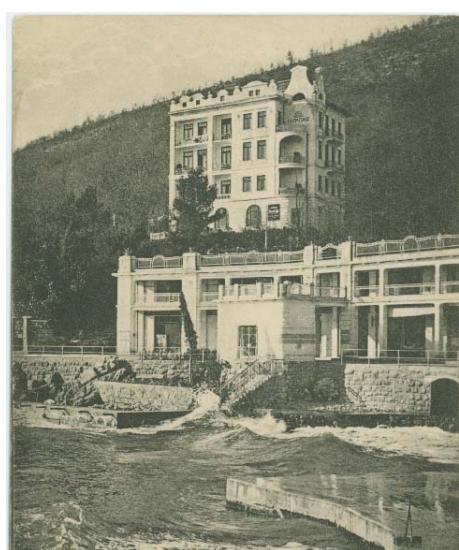
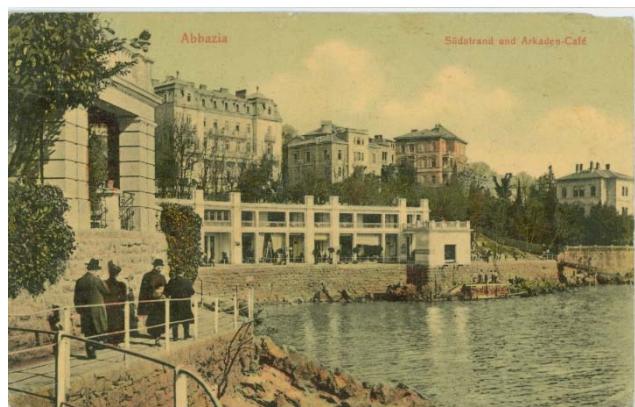
Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste)



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)

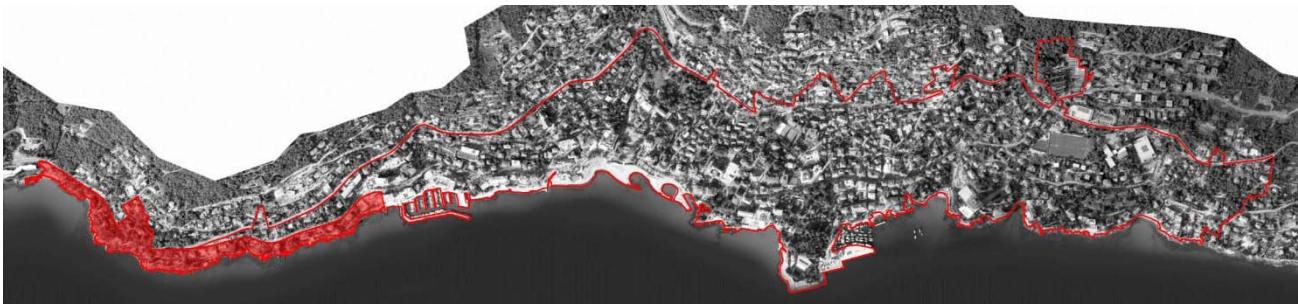


#### POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE





<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-11</b>
NAZIV	<b>Punta Kolova istok</b>
TIP	Povijesne vile s vrtovima
OBUHVAT	Obalno područje omeđeno Ulicom m. Tita, Novom cestom te Ulicom A. Raspore na zapadu, obalnom šetnicom i morem na istoku, hotelom Istra na sjeveru te kompleksom Remisens Hotel Giorgio II na jugu
POVRŠINA	6,92 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	1. i 2. polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Obalno padinsko područje vila s vrtovima s prirodnom stjenovitom obalom.

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE 
PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI 

**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**



### TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA

RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	Teren najvećim dijelom u zoni 0 - 20 m.n.v., uz iznimku dijela područja između Nove ceste i Ulice A. Raspore s terenom u zoni 20 – 50 m.n.m, s vrlo strmim nagibom od zapada prema istoku. Obalno područje bez površinskih vodotoka, gotovo u cijelosti s prirodnom (stjenovitom) obalom (uz iznimku krajnjeg južnog dijela područja s nasipanom plažom hotela Mali Raj).	
VEGETACIJA	Visoki udio vegetacije u ukupnoj površini područja u obliku perivojno uređenih čestica vila i kuća (crni i alepski bor, pinije, čempresi, magnolije, bambusi, vitke žumare, kanarske datulje, glicinije, lovor, bršljan i dr.) te dvije neizgrađene (oblikovno neartikulirane) čestice s gustom vegetacijom između Ulice m. Tita i obalne šetnice. Očuvan povijesni karakter perivoja vila iznimne ambijentalne vrijednosti. Iznimna vrijednost očuvane autohtone vegetacije na obali uz šetnicu, među kojom se ističe hrast medunac.	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna	<b>vrlo visoka</b>
	unutar područja	<b>vrlo visoka</b> – središnji dio; <b>visoka</b> – zapadni dio; <b>umjerena</b> – istočni dio; <b>niska</b> – Nova cesta i dio područja između Ulice S. Jurdane i Ulice A. Raspore

### URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA

POVIJEST GRADNJE	Oko 1880. godine, u razdoblju prvih početaka turističkog razvoja Opatije, južni dio priobalnog pojasa, područje Veprinačke podopćine Bernardove,
------------------	--

južno od potoka Lerčica prema Punta Kolovi još je područje netaknute prirode. Ubrzani razvoj Opatije sa zauzimanjem prostora arhitekturom turističke namjene uvjetovao je smještaj komunalnih sadržaja (prvenstveno vezanih uz proizvodnju energenata - vode, struje i plina), na periferiji, zbog čega se 1884. godine Južne željeznice koncesijskim ugovorom zakupljuju izvor Sv. Klare na Punta Kolovi (predio Klarino, krajnje južna granica područja), važnim izvorom za opskrbu vodom i napajanje stoke lokalnog stanovništva, te se na toj lokaciji gradi pumpna stanica prvog opatijskog vodovoda (pozicija današnjeg hotela Mali raj). Tom je vodom opskrbljivana i praonica rublja izgrađena 1886. godine u neposrednoj blizini vile Ayram, na sjevernom kraju označenog područja, ali i cijela Opatija, dok je provođenje vodovoda do Opatije važno i za razvoj čitavog južnog poteza erarske ceste budući da omogućava priključenje okolnih parcela na javnu vodovodnu mrežu. Ubrzo su uz zgradu praonice izgrađene i štale za krave (za mljekarnu Franza Mensera) te remiza za kočije i automobile, a nešto kasnije i ledenica. Godine 1923. zgrada praonice adaptirana je u vilu, pri čemu je srušen sjeverni krak, recentnom rekonstrukcijom uz nadogradnju ponovno izведен (hotel Domino).

Kako su se opatijske gradske vlasti brzo odlučile za elektrifikaciju mjesta, umjesto plinare ranije smještene na Slatini, 1897. godine izgrađena je električna centrala na ugljen (poduzeće Electrische Beleuchtung und Kraftübertragung Albert Jordan). Izgradnja elektrane omogućila je i uvođenje električnog tramvaja koji je na liniji Matuji – Volosko – Opatija – Lovran erarskom cestom prometovao od 1908. do 1933. godine.

Područje na prijelazu stoljeća postaje zanimljivo i kao elitna zona ljetnikovaca smještenih u još netaknutoj prirodi. Oko 1900. godine u predjelu Domovići (prije nego je izvedena dionica južne trase šetališta u ovom dijelu) u obalnom pojasu izgrađena je vila Haas-Teichen (danasa vila Ariston), dok su na brežuljku preko puta, s gornje strane ceste, izgrađene tri vile tvorničara čokolade Bloka: vile Alma, Vera i Julija.

Od tada do danas izgradnja priobalnog područja ove zone popunjava se tek sporadično izgrađenim vilama kao što su vila Stellamaris, Pidimonte i vila Karoly, izgrađene krajem 19. stoljeća. Gradnjama soliternih vila neambicioznog arhitektonskog oblikovanja, nakon 2. svjetskog rata nešto je gušće izgrađen prostor oko nekadašnje zgrade elektrane, koja je i sama dogradnjama i nadogradnjama u potpunosti izgubila izvorno oblikovanje, dok je vila Stellamaris doživjela znatnu prigradnju, zadržavajući izvorni korpus neizmijenjenim. U blizini vile Ariston izgrađena je nešto kvalitetnije uklopljena vila Mamula. Recentnom rekonstrukcijom zgrade nekadašnje praonice, koju je još oko 1914. godine Franz Mesner pretvorio u pansion, dograđeno je ponovno sjeverno krilo (hotel Domino), dok je na slobodnoj parceli nekadašnjih štala i remize izgrađena građevina otvorenog bazena hotel Adriatic. Potez iza vile Ariston prema Punta Kolovi najvećim je dijelom zadržao karakter ladanjske arhitekture vila u perivojima, uz iznimku lokacije nekadašnje crpne stanice vodovoda, na Klarinom, gdje je izgrađena vila današnjeg hotela Mali raj, kojemu su recentno priključene dvije dogradnje.

	Obalni pojas je kroz povijesni razvoj u ovom području većim dijelom netaknut, izuzev betonskog platoa plaže ispod hotela Adriatic koji je recentnim zahvatima proširen (plaža hotela Domino), dok je ispod vile Ariston izveden plutajući <i>decking</i> plaže. Kvalitetnije povijesne građevine očuvane u izvornom oblikovanju su vila Ariston, vile Alma, Vera i Julija te vila Karoly.
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno područje vila s perivojima danas je kontinuirani potez turističke namjene.
URBANA MATRICA I UZORCI	Linearna urbana matrica s jedinstvenim uzorkom vila i kuća na perivojno oblikovanim parcelama orijentiranim prema moru.
JAVNI PROSTORI	Uz stjenovitu obalu, obalnu šetnicu i stubišta, javne prostore unutar područja čine neizgrađene, ali oblikovno i funkcionalno neartikulirane čestice na središnjem (javni gradski parkovi) i južnom (zaštitno zelenilo) dijelu područja
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Uz Vile Ariston, Alma, Vera i Julija te Karoly slikovitih pročelja historicističkih i secesijskih obilježja (izgrađene krajem 19. i početkom 20. stoljeća), prisutne su i vile modernističkog oblikovanja. Razvedeni tlocrti vila i kuća rezultiraju razlomljenim volumenima razvedenih krovišta, u pojedinim slučajevima s tornjićima strmog piramidalnog zaključka. Pretežita katnost su tri etaže prilagođene nagibu terena (Su+P+1), krovišta su u pravilu plitka, istaknutih streha s vidljivim profiliranim rogovima, pokrivena kupom i crijeponom. Prizemlja su oblikovana grubim kamenim klesancima, a pročeljne plohe prema moru rastvorene lođama koje oblikuju nizovi stupova s lučnim nadvojima. Vrata i prozorski otvorovi variraju od pravokutnih do lučno zaključenih, dok je zaštita od sunca izvedena drvenim griljama.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice nepravilnih tlocrtnih oblika, najvećim dijelom određene trasama Ulice m. Tita odnosno Nove ceste i obalne šetnice te izdužene u smjeru sjever-jug (dužim stranicama paralelnim s obalom), u pravilu s građevinama odmaknutim od regulacijske crte s ulazima na visinskoj koti nižoj od ulične te perivojno oblikovanim okućnicama s visokim, srednjim i niskim zelenilom. Ograde prema ulici u pravilu s niskim kamenim parapetom i transparentnim gornjim dijelom, viši kameni podzidi (pojedini s balustradama ili polutransparentnim zidovima od opeke, metalnim ogradama i/ili živicom) prema obalnoj šetnici, visoki kameni podzidi vila Alma, Vera i Julija s bujnom vegetacijom uz Novu cestu.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Vrlo visoka ocjena prostornog reda obzirom na očuvanost povijesne urbane matrice i većim dijelom očuvane povijesne arhitekture vila s perivojima te prirodne stjenovite obale.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Visoka zastupljenost povijesne gradnje (vila iz druge polovine 19. i prve polovine 20. stoljeća).

VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Vrlo visoka ambijentalna vrijednost - obalna šetnica, visoka prirodna stjenovita obala s vegetacijom te ambijentalna i arhitektonska vrijednost povijesnih vila na velikim perivojno uređenim parcelama.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Niski udio negativnih obilježja - nestanak južnog dijela perivoja vile Stellamaris, izgradnja hotela Mali Raj i zgrade na mjestu nekadašnje električne centrale gdje nije poštivan izvorni odnos obalne šetnice i parcela rubne izgradnje (šetnica prolazi između pročelja i terase) te oblikovna i funkcionalna neartikuliranost neizgrađenih parcela namijenjenih javnim perivojima na središnjem dijelu obuhvata između Ulice M. Tita i obalne šetnice.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> turistička namjena s hotelima (T1) na cijelom potezu istočno od ulice uz izuzetak ugostiteljske namjene (U) na sjevernom dijelu poteza; mješovita namjena – pretežito stambena (M1) zapadno od Nove ceste;; javni parkovi (Z1) na središnjem dijelu područja, zaštićeno zelenilo unutar zaštićene urbanističke cjeline (Zz) na južnom dijelu područja te pješačke površine (obalna šetnica) i športsko – rekreacijska namjena – uređena plaža (R6<sub>U</sub>) i stjenovita plaža (R6<sub>S</sub>) duž istočnog i južnog ruba područja</p> <p><b>promet:</b> uz Ulicu M. Tita i Novu cestu (kategorija <i>glavne mjesne ulice</i>), na zapadnom dijelu područja je Ulica S. Jurdane (kategorija <i>ostale ulice</i>); istočni rub područja definira obalna šetnica koja je na tri lokacije stubištima povezana s ulicom</p> <p><b>zaštita:</b> cijelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> neizgrađene čestice na središnjem i južnom dijelu područja planom zaštićene kao posebno vrijedan predio – kultivirani krajobraz</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> T1<sub>17</sub> na južnom rubu područja - hotel Mali Raj (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel:</b> postojeća građevna čestica, postojeći kig 0,6, maksimalni kis 2,0, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina <math>\leq</math> koti Liburnijske ceste, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 3,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 3,0 m, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 50, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 20%); T1<sub>19</sub> duž cijelog istočnog dijela područja (gradnja i rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a, osim ugostiteljsko-turističke građevine „Domino Opatija“ gdje moguća gradnja i rekonstrukcija uključuju promjenu zatečenog gabarita radi povrata u povijesnu tlocrtnu koncepciju povezivanjem današnje osnovne i pomoćne građevine u nekadašnje sjeverno krilo građevine. Dozvoljava se visina dograđenih i nadograđenih dijelova (sjeverno krilo) do današnje visine osnovne građevine, tj v/V max. 11/13 m, broj nadzemnih etaža En=3, udaljenost nadogradnje od međe prema hotelu Istra jednaka povijesnoj udaljenosti (1,8-3,0 m). Također se dozvoljava izgradnja suterenskih i podrumskih prostora za ugostiteljske i pomoćne sadržaje. Izgradnja potpuno ukopane etaže dozvoljena je na udaljenosti 1,0 m od</p>

	<p>međa, a suterenske etaže uz obalnu šetnicu na regulacijskom pravcu. Ukupni kig do 0,5. Zelenilo građevne čestice min 30%);</p> <p><b>M1<sub>2</sub></b> na dijelu područja zapadno od Nove ceste (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 15(17)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 5,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 5,0 m, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 80, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 15(17)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 3,0 m, postojeća udaljenost građevine od regulacijskog pravca, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 80, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 20%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti</b>: građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 14(16)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 6,0 m, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 30%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 800 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 10(12)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 6,0 m, maksimalna tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 11(13)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 5,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 6,0 m, maksimalna tlocrtna površina građevine 300 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 11(13)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 8,0 m, maksimalna tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%);</p> <p><b>U<sub>4</sub></b> na sjevernom dijelu područja – Pool Bar Grand Hotela Adriatic (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljskih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 500 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 2,0, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina</p>
--	--

	<p>12(14)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 3,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 3,0 m, maksimalna tlocrtna površina građevine nije određena, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 20%; dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža pri čemu u slučaju izvedbe podzemne garaže čestica mora imati neposredan pristup te podzemna garaža može zauzeti do 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a kis se može povećati za 50% s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani kis za preostale dijelove građevine);</p> <p><b>Z1</b> na središnjem dijelu područja (smjernice za oblikovanje strukture javnog parka: 50 % pod visokom vegetacijom, 30% su livade i travnjaci te 20% staze i tereni za igru-razonodu i građevine s pratećim sadržajima); <b>Zz</b> na južnom dijelu područja (izdvojeno zaštitno zelenilo koje se mora rehabilitirati kao postojeće i/ili povijesne perivojne površine, a vlasnici su ih dužni uređivati i održavati u toj namjeni); <b>R6<u>u7</u>, R6<u>u8</u>, R6<u>s8</u></b> na istočnom i južnom rubu područja</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	--

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNA DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Vila Ariston, vila Vera</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Visoka ukupna vrijednost

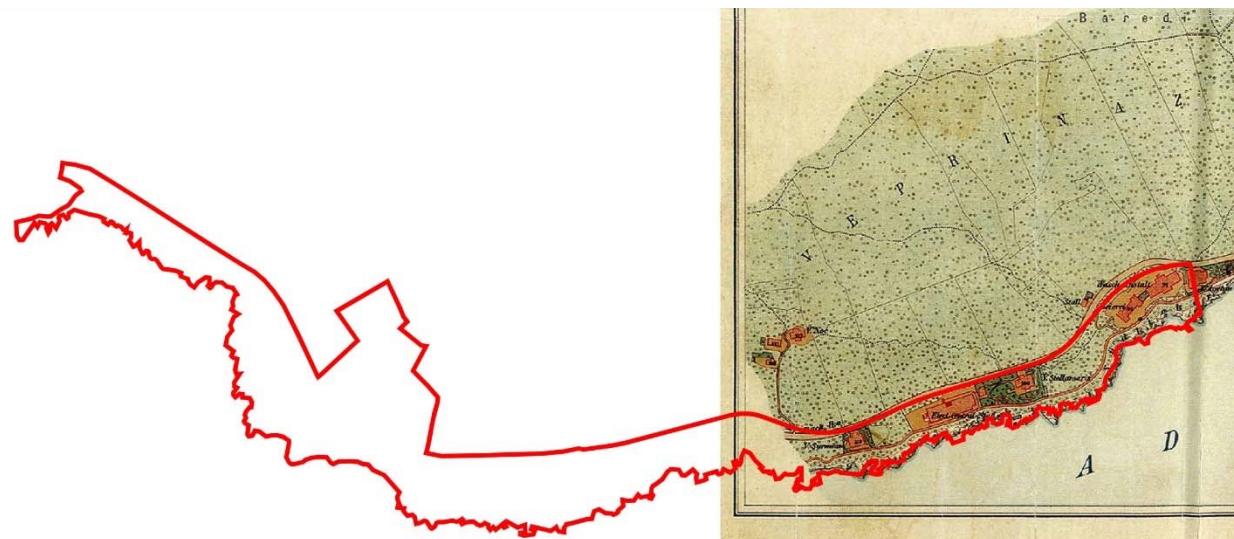
<b>SMJERNICE</b>	<p>Nije prihvatljiva dogradnja osnovnih volumena povijesnih zgrada te rekonstrukcija/ dogradnja i nadogradnja pomoćnih zgrada kojima se povećava izgrađenost građevne čestice, pri čemu bio udio prirodnog terena trebao biti barem 60%. Vila Ariston, vile Alma, Vera i Julija te vila Karoly moraju se održavati i obnavljati u okviru izvornih obilježja oblikovanja pročelja i interijera. Za svaku je prije projekta obnove potrebno izraditi konzervatorski elaborat. Zgrade ocijenjene kao ambijentalno degradirajuće treba rekonstruirati i uskladiti s gabaritima povijesnih vila. Prije projekta obnove za vile i perivoje treba izraditi konzervatorski, odnosno konzervatorsko krajobrazni elaborat.</p> <p>Uz hotel Mali Raj uspostaviti prekinutu obalnu šetnicu, a neprimereno oblikovanu gradnju preoblikovati. Očuvati prirodnost obale. Na cijelom potezu obale koja je zadržala prirodnost nije prihvatljiva gradnja plaža – betoniranje i nasipavanje mora.</p> <p>Preispitati odredbe UPU-a u smislu ujednačavanja uvjeta gradnje (broja nadzemnih etaža, maksimalne visine i ukupne visine, maksimalne tlocrtnе površine) u zoni mješovite namjene M1<sub>2</sub> bez obzira na planiranu namjenu građevine.</p>
------------------	--

**GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE**

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



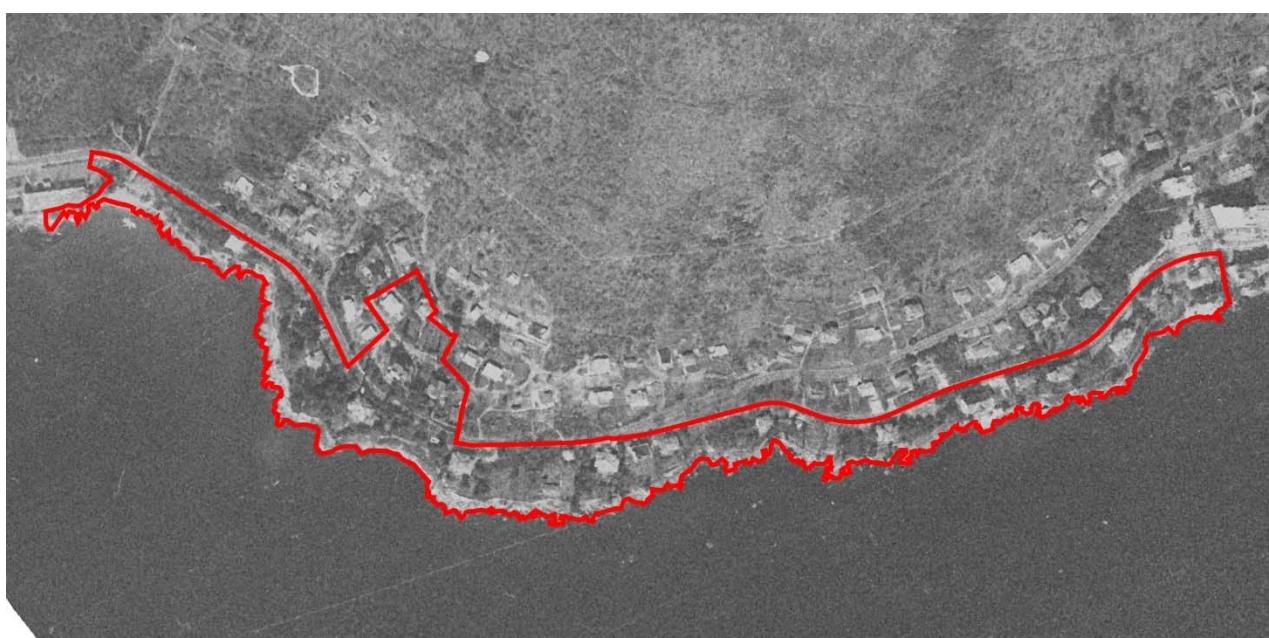
Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan lječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



## POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE





**OPĆI PODATCI**

PODRUČJE	<b>B-12</b>
NAZIV	<b>Hotel Paris – Casino di Lettura</b>
TIP	Povijesni hoteli i vile
OBUHVAT	Područje omeđeno Ulicom V. Nazora na zapadu, Ulicom Sv. Florijana na sjeveru te Ulicom M. Tita i N. Tesle na istoku
POVRŠINA	0,89 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Kraj 19. i prva polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Središnje područje koncentrirane izgradnje hotelskih i javnih zgrada velikog mjerila

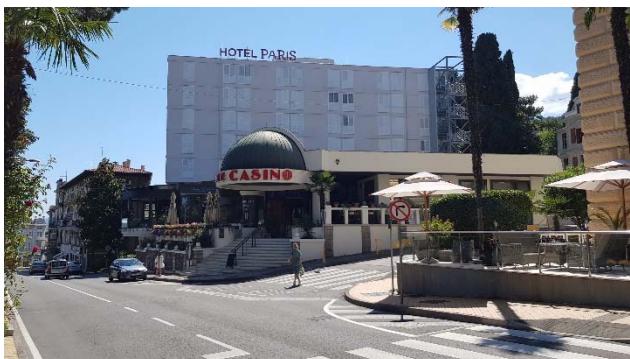
**GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE**

## SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE



## PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI



**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**

<b>TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA</b>		
RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	Teren u zoni 20 - 30 m.n.v. sa strmim nagibom od zapada prema istoku. Područje bez površinskih vodotoka.	
VEGETACIJA	Mali udio vegetacije u ukupnoj površini područja, s drvoredom čempresa na zapadnom rubu parcele južno od hotela Paris (prema Ulici V. Nazora), stablima palmi i grmljem topiarnih oblika (lovor, lovor višnja) na istočnoj strani iste parcele i uz Ulicu V. Nazora kod hotela Paris te pojedinačnim stablima vitkih žumara uz istočno pročelje hotela Bristol. Iznimna vrijednost dva soliterna stabla hrasta medunca uz Cassino di Lettura.	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna	<b>umjerena</b>
	unutar područja	<b>umjerena</b> – sjeverni i središnji dio područja; <b>niska</b> – južni dio područja

<b>URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA</b>	
POVIJEST GRADNJE	Povijesni razvoj ovog područja započinje u sklopu razvoja Lječilišnog kompleksa Društva Južnih željeznica. Izduženu parcelu koja se smjestila iza niza skromnijih stambenih objekata koji su krajem 19. stoljeća preoblikovani iz starina u vile, Društvo južnih željeznica koristi za izgradnju stambeno-poslovnog centra zone Mandria, Palaču i bazar Mandria (1891./1892.). Pri tome je palača bila sjedište centralnog kraljevskog poštanskog i brzojavnog ureda sa stanovima poštanskih službenika, dok se u bazaru nalazio trgovski centar sa brojnim lokalima (ljekarna Sternbach, knjižara i papirnica, trgovina muzičkih potrepština, posudbena biblioteka, trgovina košer hranom, restoran, staklarna i trgovina suvenira). Palača nakon izgradnje nove zgrade pošte 1913. godine gubi tu funkciju i postaje svojevrsni poslovni centar, dok je zgrada bazara koja se protezala prema glavnoj ulici srušena 1967. godine te je na njenom mjestu 1971. godine izgrađen hotel Paris prema projektu Z. Bregovca s izduženim korpusom kavane i terase ispred hotela. Hotel je recentno rekonstruiran (2019.). Sjeverno od palače i bazara, iznad glavne ulice izgrađena je 1897. velebna neobarokna palača Casina di lettura (njemačka čitaonica; Lokey's Hofbräu-Etablissement; Operetta) za konzorcij J. Šikić i Co., ostvarujući dodatan društveno-obrazovni i zabavni sadržaj uz obližnje zgrade Zore i Cluba Adria. Između zgrada bazara i čitaonice, uz samu glavnu ulicu, izgrađena je 1905. godine velebna zgrada Hotela Bristol (Palme) koja je do danas zadržala izvornu funkciju i oblikovanje.
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno je područje zgrada javne i hotelske (turističke) namjene koju je zadržalo većim dijelom i danas.
URBANA MATRICA I UZORCI	Slobodnostojeći volumeni velikog mjerila prilagođeni topografiji terena u nagibu.
JAVNI PROSTORI	Javni prostori unutar područja su Ulica V. Nazora i D. Gervaisa.

ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Dominantni arhitektonski stil određuje razdoblje historicizma, s iznimkom hotela Paris koncipiranog i oblikovanog u duhu moderne. Tlocrtni oblici su pravokutni, velikog mjerila, koje prati i visoka katnost (najviši su hoteli Bristol i Paris s 6 etaža). Pročelja svih zgrada izvedena su u žbuci, raskošnog historicističkog oblikovanja s prozorskim okvirima, razdjelnim vijencima, konzolama balkona i dr., pri čemu se izdvaja neobarokna palača Casina di Lettura s istaknutim ulaznim rizalitom zaključenim kupolom. Krovišta su višestrešna, plitka, pokrivena kupom, limom i eternitom, uz iznimku hotela Paris s ravnim krovom.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Razmjerno velike građevne čestice s vrlo visokom izgrađenosti te minimalnim udjelom ili potpuno bez neizgrađenih / hortikulturno uređenih površina; bez ograda prema Ulici V. Nazora, a s visokim kamenim podzidom prema Ulici N. Tesle.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Vrlo visoka ocjena prostornog reda obzirom na očuvanost urbane matrice kraja 19. i početka 20. stoljeća.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Vrlo visoka zastupljenost povijesne gradnje druge polovine 19. i prve polovine 20. stoljeća.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Visoka ambijentalna vrijednost dominantnih volumena u vizuri Ulice m. Tita te ambijentalna vrijednost Ulice N. Tesle.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Niski udio negativnih obilježja – značajnu povijesnu promjenu u funkcionalnom i oblikovnom smislu predstavlja izgradnja hotela Paris (izgrađenog na mjestu gradskog bazara u središtu „izvorne“ Opatije) koji je tijekom vremena obzirom na arhitektonsku vrijednost postao novi element nasljeđa i prepoznatljivi motiv gradske slike
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> turistička namjena- hotel (T1) na središnjem dijelu područja te mješovita namjena – pretežito stambena (M1) na sjevernom i južnom dijelu područja</p> <p><b>promet:</b> unutar područja su trasirane Ulica D. Gervaisa i Ulica Nikole Tesle (obje kategorija ostale ulice); sjeverni dio područja (Casino di Lettura) planiran je kao zona u kojoj je moguće parkirališni prostor osigurati na udaljenosti do 500 m.</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> -</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> M1<sub>1</sub> na sjevernom i južnom dijelu područja (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel:</b> građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i od regulacijske crte 5,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%; dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>prenamjene postojeći</b></p>

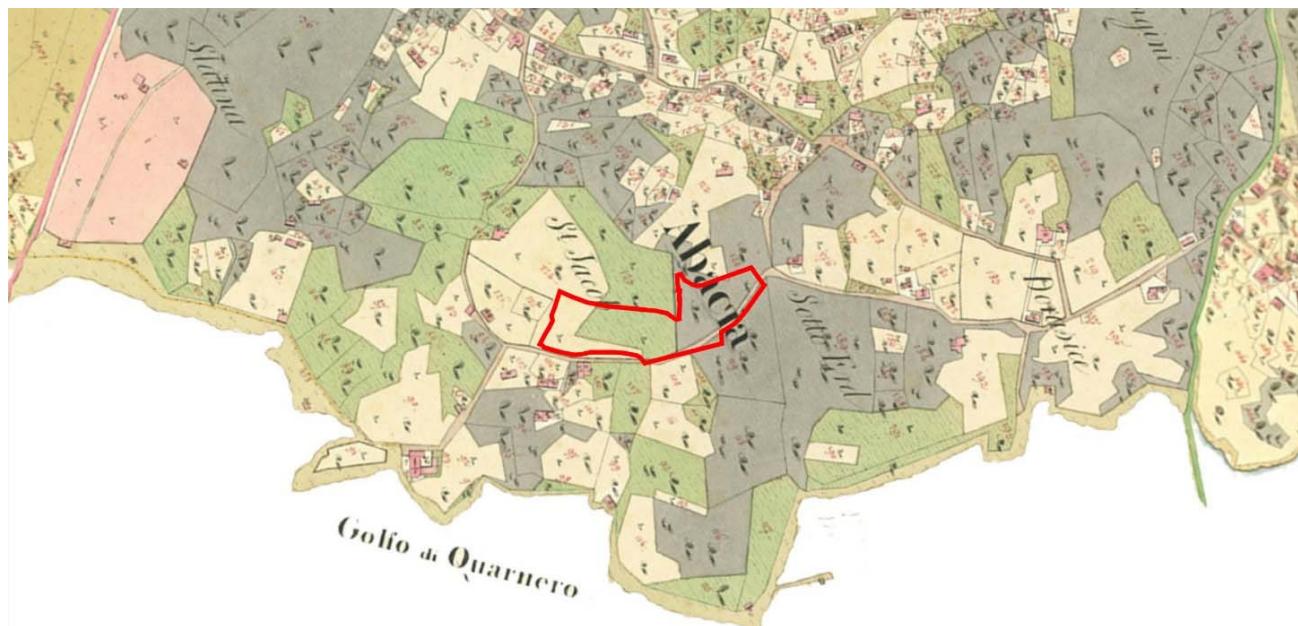
	<p><b>građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel:</b> građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 3,0 m, zadržavanje postojeće udaljenosti od regulacijske crte, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti:</b> građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 14,0 (16,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 30%, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina:</b> građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 10,0 (12,0) m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina:</b> građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>); <b>T1<sub>15</sub></b> na središnjem dijelu područja – hotel Bristol i Paris (gradnja i rekonstrukcija u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a; iznimno je dozvoljena izvedba podzemne garaže u suterenskoj i više podrumskih etaža, pri čemu građevne čestice moraju imati neposredan pristup te podzemna garaža može zauzeti do 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a kis se može povećati za 50% s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine)</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	--

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>Casino di Lettura (Z-839)</b>  KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Hotel Bristol</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Visoka ukupna vrijednost obzirom na koncentraciju, kvalitetu i dobru očuvanost arhitekture povijesnog središta Opatije, ali i arhitekturu

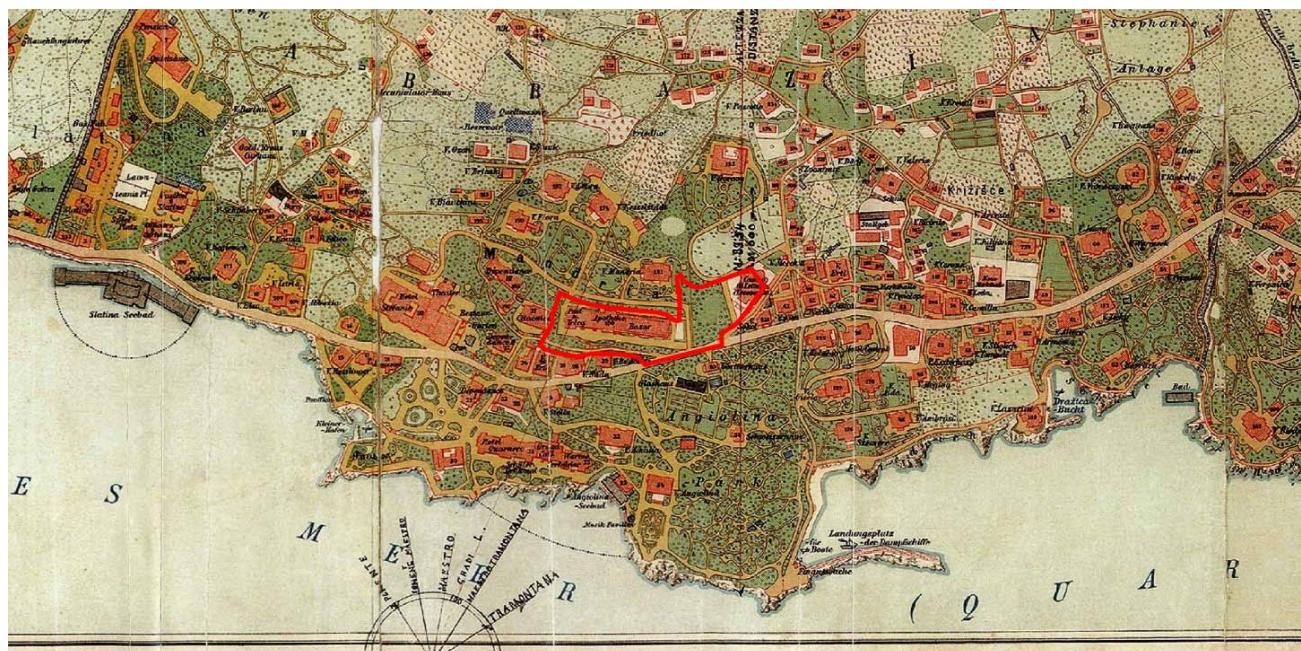
	hotela Paris kao jednog od reprezentativnih primjera hotelske arhitekture druge polovine 20. stoljeća.
<b>SMJERNICE</b>	Zgrade održavati u postojećim gabaritima, bez dogradnji i nadogradnji. Nedostatak zelenila nadomjestiti vertikalnim vrtovima – ozelenjeno pročelje dogradnje hotela Paris. Preispitati odredbe UPU-a u smislu ujednačavanja uvjeta gradnje (maksimalne tlocrtne površine građevine, najmanjeg dijela građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu) u zoni mješovite namjene M1 <sub>1</sub> bez obzira na planiranu namjenu građevine.

**GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE**

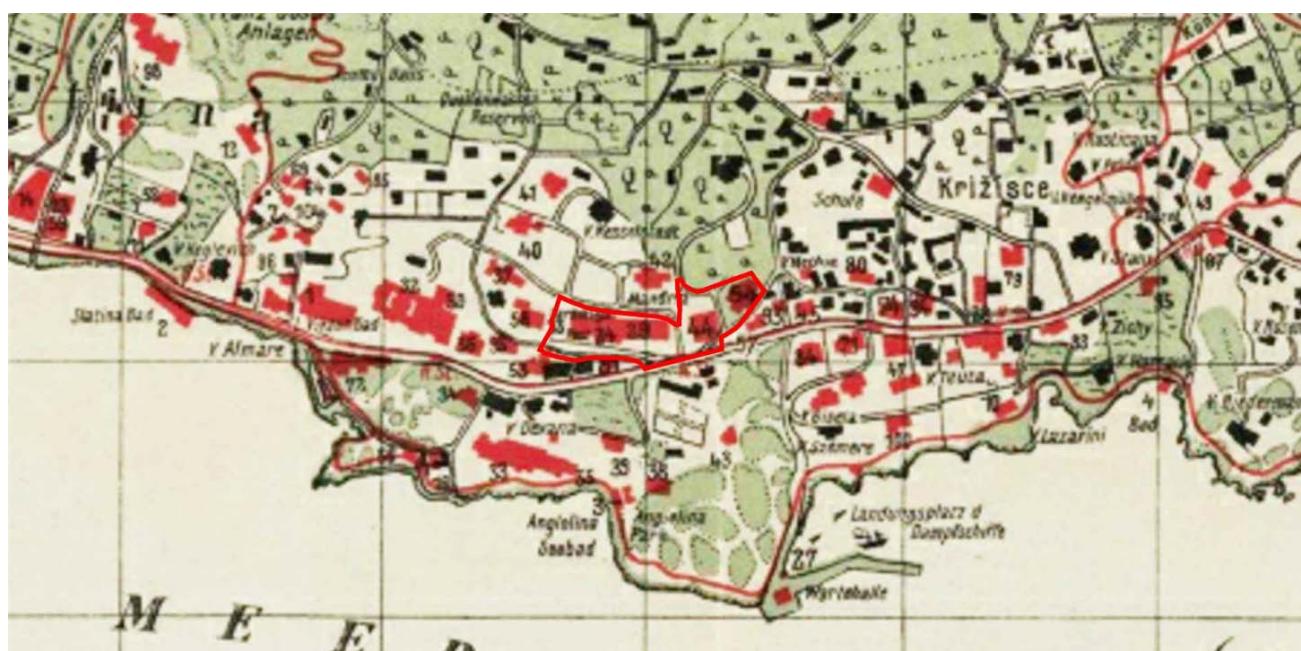
Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



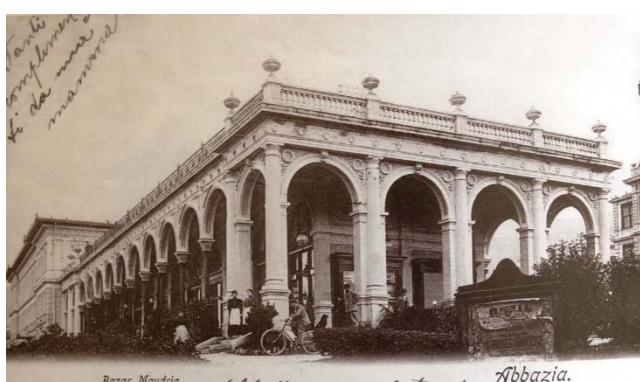
Plan Iječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



## Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste)

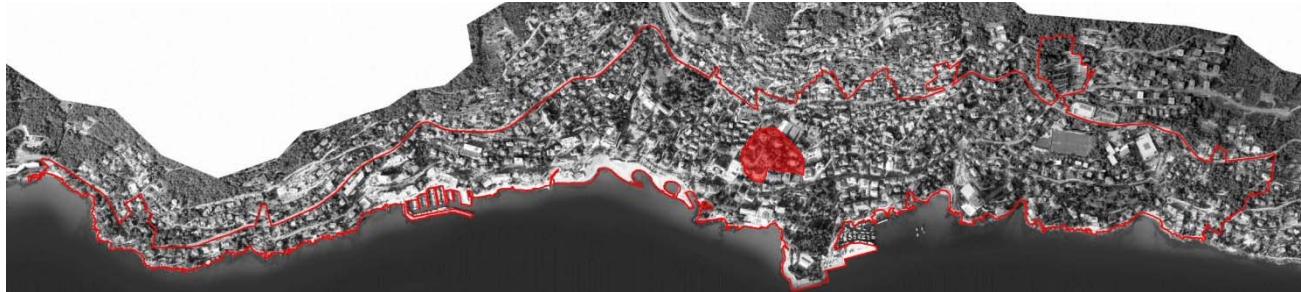
Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)

## POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE





<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-13</b>
NAZIV	<b>Mandria</b>
TIP	Povijesne vile s vrtovima
OBUHVAT	Područje omeđeno Ulicom J. Dobrile na sjeveru i zapadu, Ulicom V. Nazora i Ulicom N. Tesle na istoku te stubištem Juliusa Glaxa na jugu.
POVRŠINA	2,01 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Kraj 19. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Povijesni planirani/regulirani padinski predio reprezentativnih vila s vrtovima

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE 
PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI 

**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**

TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA		
RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA		Teren u zoni 20 - 40 m.n.v. s razmjerno blagim nagibom od sjeverozapada prema jugoistoku. Područje bez površinskih vodotoka.
VEGETACIJA		Visoki udio vegetacije na perivojno oblikovanim česticama povijesnih vila i hitne medicinske pomoći s ogradama od lovora, lovor višnje i bršljana, stablima vitkih žumara, hrasta medunca, čempresa, magnolije, srebrne smreke i gingka te grmovima lovora i pampas trave . Po starosti vegetacije, perivoj je očuvao povijesni karakter, a u njemu se nalazi 17 biljnih vrsta, pri čemu treba izdvojiti skupinu starih cedrova na sjevernom dijelu središnjeg polja, velecvjetne magnolije u istočnom polju, izvorne čemprese uz stazu između perivoja i vile Mandria, palme žumare na sjeverozapadnom rubu perivoja, kordiline na zapadnom dijelu središnjeg polja, niske palme na jugozapadnom ulazu te dva grma pampas trave uz sjeverozapadni ulaz u perivoj. U istočnom dijelu perivoja zabilježen je primjerak lovora iznimnog obima debla što predstavlja i znanstveni značaj.
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna unutar područja	<b>niska</b> <b>niska</b> – zapadni, južni i jugoistočni dio područja; <b>bez izloženosti</b> – središnji i sjeverni dio područja

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA		
POVIJEST GRADNJE		Područje Mandria (tal. stado) među najranije je nastanjениm područjima Opatije. Najstariju dokumentiranu povijest građevina Opatije, pored samostana Sv. Jakova, ima kuća Justi Juras koja se spominje već 1693. godine, a uspjela se unatoč brzo nadirućem urbanističkom razvoju Opatije zadržati do danas (uz dogradnju 1840. godine). Prostornu vrijednost ovog područja prepoznao je i Friedrich Schüler koji ga odmah po dolasku u Opatiju, 1880. godine otkupljuje s namjerom izgradnje raskošnih vila i pansiona (Wohngebäude) za iznajmljivanje bogatoj klijenteli. Vile su smještene u bogato perivojno oblikovanim površinama, izgrađene gotovo istovremeno - 1891. godine vila Flora (na mjestu starine najvećih gabarita), vila Kesselstatt (Penkala) te vila Mandria (Schüler), a 1893. godine vila Laura. Godine 1891. izgrađena je i vila Depandase III hotela Kvarner (kasnije vila Bücher). Vile su do danas većim dijelom očuvane u svom vrijednom izvornom historicističkom oblikovanju. Vili Mandria dograđena je 1912. godine velika veranda, vili Kesselstatt je 1939. godine pregrađeno kroviste te je nadograđena mansarda, a Depandanse III je nadograđena za jednu etažu. Pored kuće Justi Juras 1889. godine za konzorcij nekolicine pomoraca i trgovaca izgrađena je zgrada Zora, sjedište čitaonice i obrazovno-zabavnog društva Zora s kavanom i plesnom dvoranom. Godine 1927. kuću je otkupila židovska zajednica za prostore sinagoge, a nakon 2. svjetskog rata nastavlja svoju prvotnu funkciju društveno-kulturnog doma, koju zadržava do danas. Zgrada je 1996. godine nadograđena za

	etažu i dograđena ostakljenim volumenom Turističke zajednice na zapadnom pročelju te neadekvatno rekonstruirana. Osim dogradnje Zore u ovo stilski koherentno područje umetnute su građevine hitne medicinske pomoći (unutar izvorne perivojne površine između vila Flora i Mandria), substandardna konstrukcija bočališta s ugostiteljskim objektom istočno od vile Mandria, dok je uz Depandanse III izgrađena stambena građevina.
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno područje vila s perivojima i javnom građevinom (čitaonicom) očuvalo je do danas izvornu namjenu.
URBANA MATRICA I UZORCI	Pravilna urbana matrica nastala planskom regulacijom s jedinstvenim uzorkom slobodnostojećih volumena prilagođenih nagibu terena i okruženih perivojima.
JAVNI PROSTORI	Javne prostore unutar područja čine povijesni gradski perivoj (Park Nazorova) iz druge polovine 19. stoljeća i Ulica V. Nazora. Perivoj je smješten na terenu vrlo blagog nagiba prema istoku, pravokutnog je oblika, s tlocrtnom organizacijom staza u obliku elipse i tri ulaza. Ulica ima kolno-pješački karakter obzirom da nema visinske razlike kolnika i nogostupa.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Dominantno arhitektonsko obilježja vila je historicizam. Pravilni pravokutni tlocrtni oblici razmjerno malih dimenzija koji odgovaraju tipološkoj strukturi stambenih vila okruženih perivojno uređenim česticama. Vila Flora, vila Kesselstatt (Penkala), vila Mandria (Schüler), vila Laura i vila Depandase III hotela Kvarner (kasnije vila Bücher) građene krajem 19. stoljeća očuvane u svom izvornom historicističkom oblikovanju. Žbukana pročelja s detaljima pročeljne plastike prozorskih okvira i razdjelnih vijenaca sa svih su strana istovjetno oblikovana izuzev naglašenih ulaznih pročelja. Vratni i prozorski otvor su pravokutni, s drvenom stolarijom i drvenim griljama. Krovovi vila su višestrešni, razmjerno plitki (izuzev vile Mandria koja se ističe mansardnim krovom te piridalnim tornjićem na južnom pročelju) s pokrovom kupom odnosno eternitom, dok je krov bočarije dvostrešni s limenim pokrovom.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice nepravilnih oblika, niske izgrađenosti i većim dijelom bogatog hortikulturnog oblikovanja, s građevinama odmaknutim od međa i regulacijske crte. Malim udjelom hortikulturno oblikovanih površina izdvaja se čestica kulturnog doma Zora obzirom da je na mjestu perivoja uz Ulicu V. Nazora danas uređeno parkiralište. Ograde su najvećim dijelom ozelenjene, s niskim parapetnim zidom i transparentnim gornjim dijelom. Čestica perivoja nije ograđena, pravokutnog je oblika, s tlocrtnom organizacijom staza u obliku elipse s tri ulaza.

<b>OCJENA STANJA</b>	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Vrlo visoka ocjena prostornog reda obzirom na očuvanost povijesne urbane matrice nastale urbanističkom regulacijom.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Vrlo visoka zastupljenost povijesne gradnje, sa zgradama iz sredine i kraja 19. stoljeća.

VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Vrlo visoka ambijentalna i morfološka vrijednost rahle izgradnje povijesnih vila na perivojno uređenim parcelama, ambijentalna vrijednost introvertiranog ambijenta perivoja te Ulice V. Nazora kolno pješačkog karaktera.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Umjereni udio negativnih obilježja koja predstavljaju boćarija, zgrada hitne pomoći unutar izvorno perivojnog prostora između vile Flora i vile Mandria, parkiralište na prostoru perivoja zgrade Zora te obnova zgrade Zora kojom je izgubila izvorna arhitektonska obilježja.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> mješovita namjena – pretežito stambena (M1) na zapadnom, jugozapadnom i središnjem dijelu područja; javna i društvena namjena – kulturna (D7) na jugoistočnom dijelu područja; javna i društvena namjena – udruge (D9) na sjeveroistočnom dijelu područja; zaštitno zelenilo unutar zaštićene urbanističke cjeline (Zz) na središnjem i zapadnom dijelu područja te javni park (Z1) na središnjem dijelu područja</p> <p><b>promet:</b> unutar područja se nalazi Ulica V. Nazora (kategorija <i>ostale ulice</i>), dok južni rub područja određuje pješačka površina – stubište Julija Glaxa</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> prostor povijesnih perivoja na sjevernom i središnjem dijelu područja planom zaštićen kao posebno vrijedan predio – kultivirani krajobraz</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> M1<sub>1</sub> na jugoistočnom dijelu područja - stambene građevine južno od zgrade Zora (<b>gradnja i rekonstrukcija (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel</b> na građevnoj čestici minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i od regulacijske crte 5,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%; dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 3,0 m, zadržavanje postojeće udaljenosti od regulacijske crte, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti</b>: građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 14,0 (16,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 30%, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina</p>

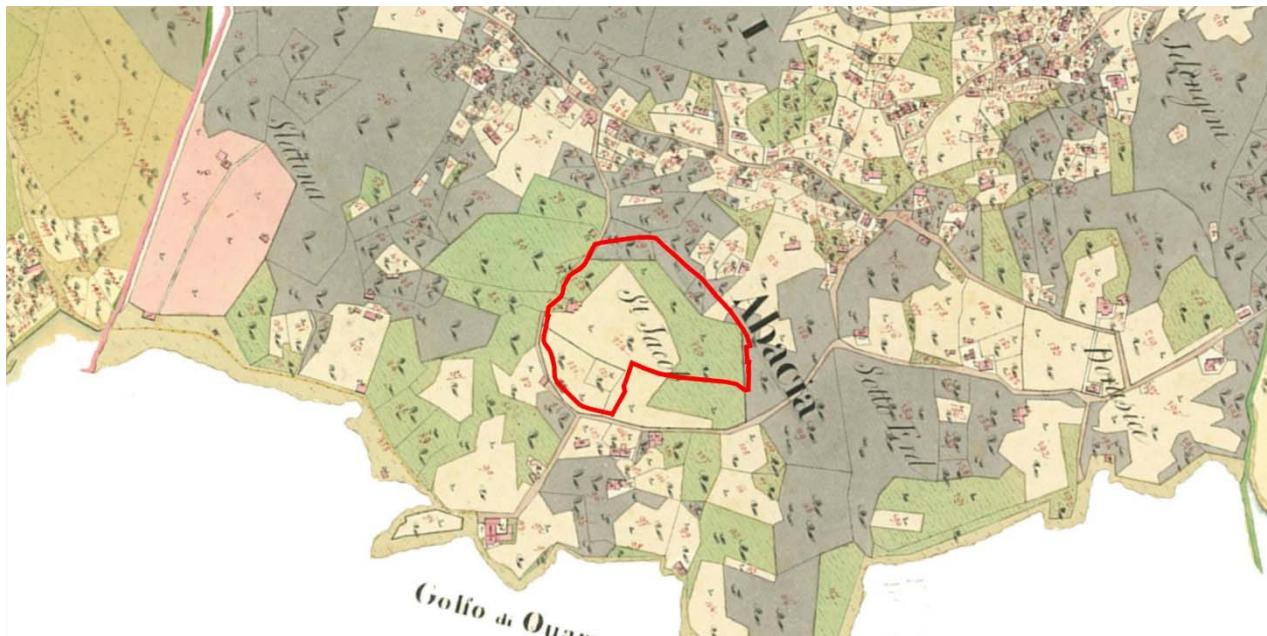
	<p>građevine 10,0 (12,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>);</p> <p><b>M1<sub>2</sub></b> na južnom i zapadnom dijelu područja - Vila Flora, Vila Laura i Vila Kesselstadt / Vila Penkala (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 15(17)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 5,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 5,0 m, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 80, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 15(17)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 3,0 m, postojeća udaljenost građevine od regulacijskog pravca, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 80, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 20%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti</b>: građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 14(16)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 6,0 m, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 30%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 800 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 10(12)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 6,0 m, maksimalna tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambeno-poslovnih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 11(13)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 5,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 6,0 m, maksimalna tlocrtna površina građevine 300 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis</p>
--	--

	<p>1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 11(13)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 8,0 m, maksimalna tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%);</p> <p><b>M1<sub>13</sub></b> na središnjem dijelu područja – Dom zdravlja (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije bez obzira na namjenu</b>: postojeća građevna čestica, postojeći kig, maksimalni kis 1,2, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 11(13) m, postojeća udaljenost građevine od međa građevne čestice i regulacijskog pravca 5,0 m, nije određen (načelni) dozvoljeni broj ležaja, zadržavanje postojećeg udjela zelene površine na građevnoj čestici; ); <b>D7<sub>1</sub></b> na jugoistočnom dijelu područja – zgrada Zora (moguća rekonstrukcija u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a; iznimno je dozvoljena izvedba podzemne garaže u suterenskoj i više podrumskih etaža, pri čemu građevne čestice moraju imati neposredan pristup te podzemna garaža može zauzeti do 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a Kis se može povećati za 0,8 s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine);</p> <p><b>D9<sub>2</sub></b> i <b>D9<sub>3</sub></b> na sjeveroistočnom dijelu područja – Boćarija i vila Mandria (moguća rekonstrukcija u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a; iznimno je dozvoljena izvedba podzemne garaže u suterenskoj i više podrumskih etaža, pri čemu građevne čestice moraju imati neposredan pristup te podzemna garaža može zauzeti do 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a Kis se može povećati za 0,8 s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine)</p> <p><b>Zz</b> na sjeverozapadnom i središnjem dijelu područja – perivoj oko vile Kesselstadt / Penkala (izdvojeno zaštitno zelenilo koje se mora rehabilitirati kao postojeće i/ili povjesne perivojne površine, a vlasnici su ih dužni uređivati i održavati u toj namjeni; uređuju se kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a u njima se mogu graditi građevine komunalne infrastrukture);</p> <p><b>Z1</b> na središnjem dijelu područja (uređenje javnih parkova s planski raspoređenom vegetacijom namijenjenih šetnji i odmoru u skladu s prirodnim i urbanim karakteristikama prostora te posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i prirodnih vrijednosti; Smjernice za oblikovanje strukture javnog parka su: 50 % pod visokom vegetacijom, 30% su livade i travnjaci te 20% staze i tereni za igru-razonodu i građevine s pratećim sadržajima)</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	--

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNA DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>Vila Kesselstadt (Z-3699), Zgrada Zora (RRI-0252)</b>  KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Vila Flora, Vila Laura, Vila Mandria</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Vrlo visoka ukupna vrijednost očuvanog ambijenta, arhitekture i perivoja kraja 19. stoljeća nastalih temeljem parcijalne urbanističke regulacije te očuvanih građevina iz prve polovine 19. stoljeća.
<b>SMJERNICE</b>	
	Cjelokupno područje potrebno je u arhitektonskom, urbanističkom i perivojnom pogledu održavati prema izvornom urbanističkom planu i arhitektonskom oblikovanju, izuzev zgrade hitne pomoći koja se može rekonstruirati i preoblikovati, pri čemu treba zadržati tlocrtnu dimenziju uz mogućnost nadogradnje jedne etaže. Povijesne zgrade ocijenjene kao visoka kulturno povijesna, arhitektonaka i arhitektonsko-ambijentalna vrijednost održavati i obnavljati poštujući izvorno oblikovanje na temelju prethodno izrađenog konzervatorskog elaborata. Vrtno uređene čestice odražavati i obnavljati prema izvornoj kompoziciji, vrstama biljnog fonda te vrtnoj opremi. Prije bilo kakvog većeg zahvata potrebno je izraditi konzervatorski elaborat i krajobrazni projekt.  Korigirati odredbe UPU-a u smislu ujednačavanja uvjeta gradnje u zonama mješovite namjene ( $M_{1_1}$ i $M_{1_2}$ ) bez obzira na planiranu namjenu građevine te maksimalnih visina i tlocrtnih dimenzija građevina (u zoni $M_{1_2}$ unutar koje se nalaze Vila Flora, Vila Laura i Vila Kesselstadt omogućena je izgradnja 4 nadzemne etaže); smanjiti UPU-om dozvoljenu maksimalnu katnost (3 nadzemne etaže) te maksimalnu visinu i ukupnu visinu od 11(13) m u zoni $M_{1_{13}}$ (zamjenska građevina na mjestu hitne pomoći), definirati koje građevine komunalne infrastrukture se mogu graditi unutar zone <b>Zz</b> (perivoj oko vile Kesselstadt); perivoj Nazorova uključiti u popis povijesnih perivoja (članak 92.) i obuhvatiti odredbom o obveznom očuvanju izvorne strukture vegetacije s mogućim zahvatima uređenja pješačkih staza te gradnje otvorenih paviljona i fontana.

## GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



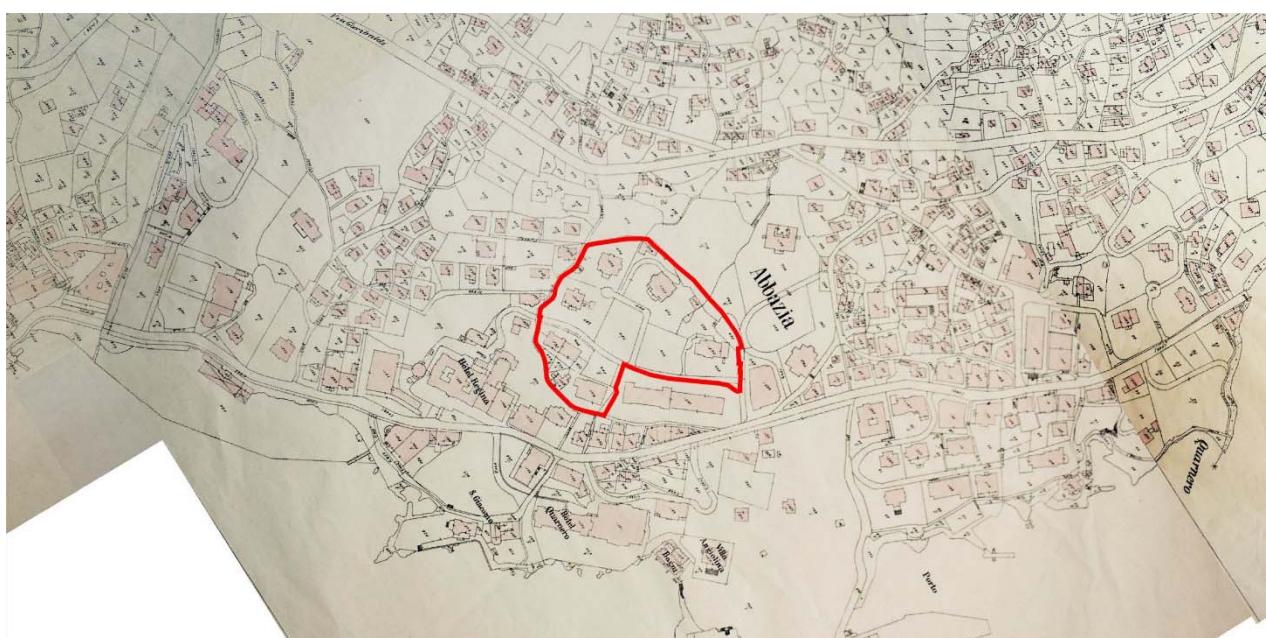
Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



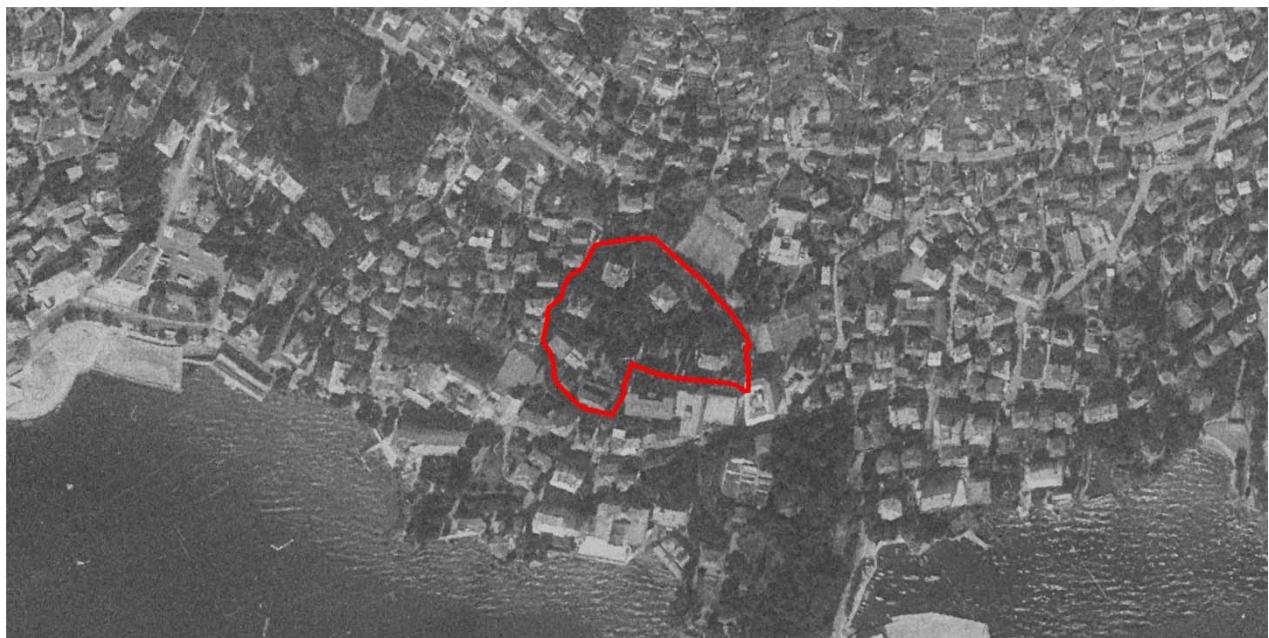
Plan Iječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste)



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



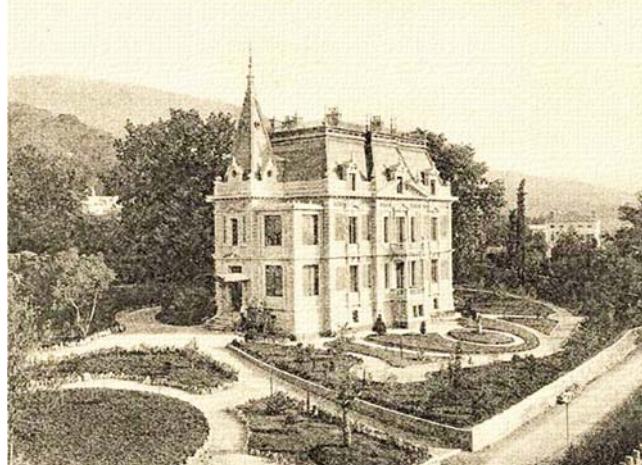
#### POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE

Villa Laura.



Gruss aus ABBAZIA. - Villa Flora.

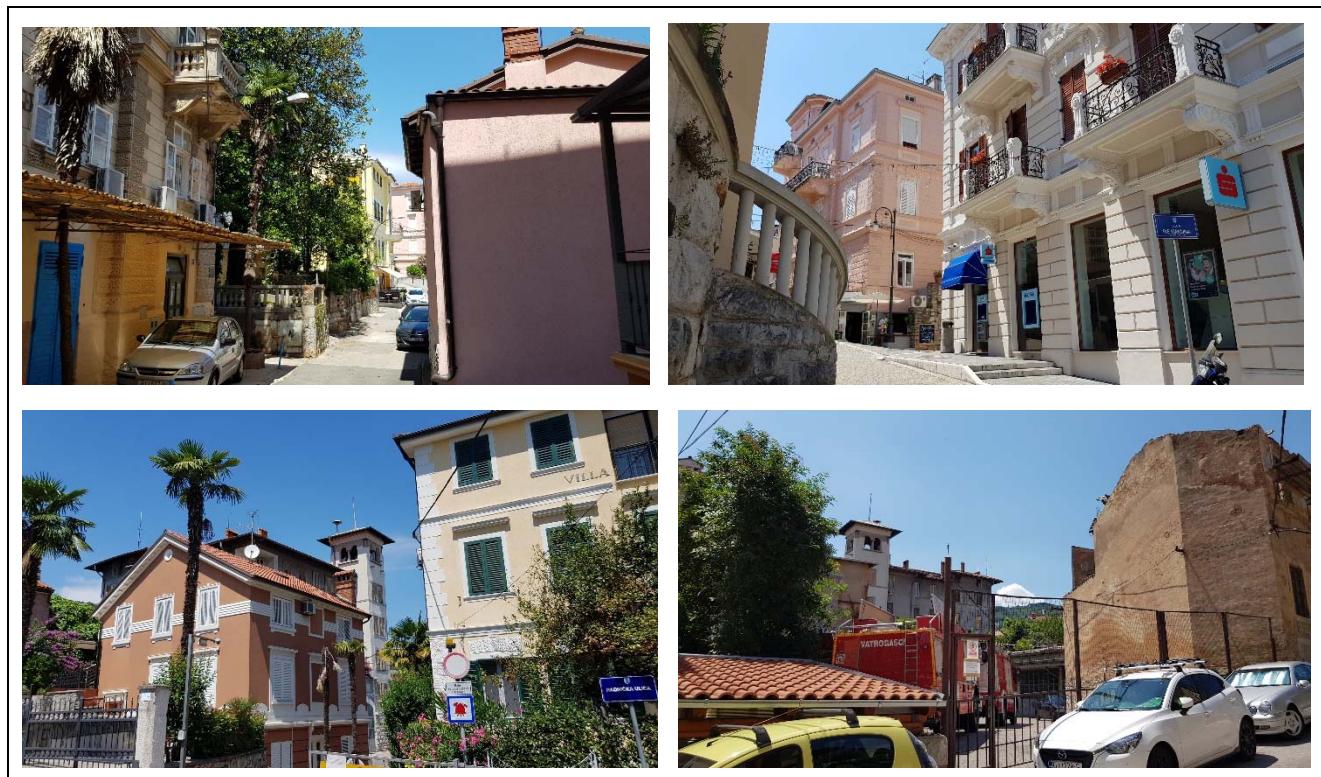




<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-14</b>
NAZIV	<b>Centar - tržnica</b>
TIP	Povijesno stambeno poslovno područje
OBUHVAT	Područje omeđeno izgradnjom uz Ulicu Sv. Florijana na jugu, Ulicom E. Kumičića na zapadu te Ulicom M. Tita na istoku
POVRŠINA	3,23 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Kraj 19. stoljeća
KLJUČNA OBLJEŽJA	Središnje urbano područje stambeno-poslovne i trgovačke namjene

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
<b>SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE</b> 
<b>PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI</b> 

**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**



### TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA

RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	Teren u zoni 20 - 40 m.n.v. s razmjerno strmim nagibom od zapada prema istoku. Područje bez površinskih vodotoka.	
VEGETACIJA	Razmjerno mali udio vegetacije u ukupnoj površini područja, najvećim dijelom na njegovu zapadnom dijelu u obliku predvrtova i vrtova vila i kuća uz Ulicu Sv. Florijana i E. Kumičića (južno od Obrtničke škole) te vrta vile Dalibor na središnjem dijelu područja s vegetacijom čempresa, bora, bambusa, palmi i lovora. Dio vila uz Ulicu m. Tita također ima (razmjerno plitke) predvrtove s karakterističnom vegetacijom vitkih žumara, uz rub trga ispred tržnice nalazi se drvored hrasta medunca, dok se na jugoistočnom rubu područja (na križanju Ulice Sv. Florijana i m. Tita) nalazi gigantski hrast medunac iznimne ekološke i ambijentalne vrijednosti.	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna	<b>niska</b>
	unutar područja	<b>niska</b> – sjeverni dio te istočni rub područja; <b>bez izloženosti</b> – središnji, južni i zapadni dio područja

### URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA

POVIJEST GRADNJE	Područje koje se nastanjuje rano, još krajem 18. stoljeća s obzirom na blizinu najstarijeg opatijskog sidrišta u uvali Dražica. Najstarija je građevina vila/kuća Šikić, kapetanska kuća izgrađena krajem 18. stoljeća kada ju se naziva „nova kuća blizu luke“. Pozicionirana je uz glavnu cestu,
------------------	--

	<p>na sjeveroistočnom dijelu područja te u zadnjih 200 godina nije pretrpjela bitne promjene. Uobičajene je tipologije „kapetanskih kuća“, jednostavnih, simetrično koncipiranih pročelja s centralnom krovnom kućicom. Brojne su kapetanske kuće tijekom prve polovice 19. stoljeća niknule i duž nekadašnje glavne ulice za luku, povučene u drugi plan današnje Radničke i Ulice Sv. Florijana. Izgrađene su tako prije 1806. godine kuće Gudac, Jačić, Marčević, a tijekom 19. stoljeća i kapetanske kuće Lehar, Zvonimir, Justi-Miran, Dalibor. Prije 1806. godine uz Ulicu Sv. Florijana nalazilo se i veliko imanje Jačić Čikota i gostonica „Zur Stadt Wien“. Mnoge građevina su do početka 20. stoljeća pregrađene i dograđene kao pansioni. Duž nove glavne ulice, na mjestima starijih kuća uglavnom su izgrađene potpuno nove građevine, izvorno sve s lokalima u prizemlju, formirajući tako u ovoj zoni mali trgovački centar. Duž stare glavne ulice prodavale su se i ranije ribe i druga roba, za što je potom 1897. godine izgrađena natkrivena zgrada tržnice Mrkat kojoj je 1907. dograđena i ribarnica. Među najranijim građevinama duž nove glavne ulice bile su vila Fiamin (do danas očuvana, s malim vrtom ispred kuće), vila Brnčić iz 1872. godine i vila Camilla. Vila Ježica izgrađena je 1869., ali je nadogradnjama i preoblikovanjem 1911. godine poprimila secesijsko obilježje koje je očuvano do danas. Uz nju je i njena nekada gospodarska zgrada, kuća Ježica s malim vrtom. Brojnije su vile izgrađene krajem 19. stoljeća, najvećim dijelom kao pansioni i sanatoriji: vila Sokol (1898.), vila Herkules (1903.), vila Penelope (1894./1900.) te velebna vila Ivan (Priskić) izgrađena 1909. godine (na mjestu ranije parne pilane), u kojoj je bila uređena i prva kino dvorana u Opatiji. Na zapadnom dijelu Radničke ulice 1892. godine je izgrađena zgrada pučke škole, koja je svoju obrazovnu funkciju zadržala do danas. U ovako organiziranom centru u blizini starog sidrišta, nalazile su se od 1893. godine uredi i konjušnice Brückner s transportnim poduzećem, kasnije garaže i skladište. Dio kompleksa korišten je za garaže obližnjeg Vatrogasnog društva smještenog u namjenski izgrađenu zgradu Vatrogasnog doma 1910. godine u današnjoj Ulici Sv. Florijana u koji su smješteni svi sadržaji vatrogasne službe, uključujući i stanove. Iznad tržnice bila je 1900. godine izgrađena zgrada vile Tiskarne (Tipografia) sa tiskarom, poslovnim prostorima i stanovima zadruge Dr. K. Janežića i drugova, a u neposrednoj blizini izgrađena je i velebna vila Artemis prema projektu E. Ambrosinia 1908. godine. Tako formirano područje zadržalo se do danas, bez recentnih gradnji, izuzev zgrade trafostanice na parkiralištu Mrkat, jedinom preostalom neizgrađenom i povijesno nedefiniranom terenu uz glavnu ulicu.</p>
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA)	Povijesno područje tradicijskih kuća (s početka 19. stoljeća) i vila s manjim perivojno uređenim parcelama (iz zadnjih desetljeća 19. stoljeća), zgradom škole (na zapadnom rubu) i vatrogasnog doma te sa starom i novom tržnicom (na središnjem dijelu Radničke ulice, odnosno na današnjoj lokaciji). Danas je ovo središnje gradsko područje najvećim dijelom mješovite namjene sa stambenim i poslovnim sadržajima u kojem su zadržane namjene zgrada škole (danasa Obrtnička škola), vatrogasnog doma i (nove) tržnice.

URBANA MATRICA I UZORCI	Organska matrica ulica koje datiraju iz predurbane faze razvoja Opatije, izuzev Ulice maršala Tita, uz koje su smještene slobodnostojeće kuće i zgrade većih volumena (vatrogasnog doma i tržnice) većeg mjerila; ulice formiraju insule malih dimenzija tako da su kuće s dvije strane okružene ulicama; karakterističan ambijent i uzorak tradicijske izgradnje povijesnih naselja Liburnijske obale Radničke ulice / Ulice I. Kirigina.
JAVNI PROSTORI	Javne prostore unutar područja čine trg ispred tržnice (jedinstveni prostor trga u Opatiji), koridori ulica (Radnička / I. Kirigina, V. Spinčića i B. Milanovića) te stubište koje povezuje Ulicu I. Kirigina s Ulicom m. Tita
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Dominantno historicistička i secesijska obilježja izgradnje uz glavne ulice, dok je u uskim ulicama zastupljen i tip tradicijske izgradnje slobodnostojećih kuća malih volumena jednostavne pročeljne artikulacije (kameni ili žbukani jednostavni prozorski okviri) s nisko profiliranim vijencima te dvostrešnim krovima pokrivenim kupom. Jednostavni pravokutni ili razvedeni tlocrtni oblici; kuće uz Ulicu m. Tita s tri do četiri etaže, dok su u sporednim ulicama (Radnička / I. Kirigina) pretežito dvije etaže. Karakteristična oblikovna obilježja zgrada s početka 20. stoljeća su istaknute strehe s profiliranim rogovima, zaključene plitkim višestrešnim krovovima s pokrovom kupom, dok historicističke zgrade koriste mansardna krovija s limenim pokrovom.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice manje površine, nepravilnog tlocrtnog oblika, visoke izgrađenosti, s minimalnim udjelom vegetacije (u obliku predvrtova s visokom i niskom vegetacijom) na istočnom, središnjem i južnom dijelu područja, čestice veće tlocrte površine, pravilnijeg tlocrtnog oblika, bez zelenih površina na središnjem i sjevernom dijelu područja (kompleks vatrogasnog doma, tržnica) te čestice nepravilnih tlocrtnih oblika, manje izgrađenosti, s bogato hortikulturno oblikovanim parcelama (predvrtovima i stražnjim vrtovima) na južnom i zapadnom dijelu područja (izgradnja uz Ulicu Sv. Florijana i Ulicu E. Kumičića). Parcele u pravilu bez ograda prema Ulici m. Tita (dio čestica ograđen niskim parapetnim zidovima s transparentnim gornjim dijelom ograde i/ili živicom) i na sjevernom dijelu područja, dok su čestice prema ostalim ulicama ograđene kamenim zidovima različitih visina i/ili metalnim ogradama te živicom.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Visoka ocjena prostornog reda s očuvanim urbanim uzorcima i izgradnjom karakterističnim za pojedina povijesna razdoblja urbane strukture Opatije.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Vrlo visoka zastupljenost povijesne izgradnje, najvećim dijelom zgrada s kraja 19. te iz druge polovine 20. stoljeća, ali i pojedinih kuća iz prve polovine 19. stoljeća
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Umjerena ambijentalna vrijednost. Istočni rub područja definira karakterističnu sliku Ulice m. Tita na njenom središnjem potezu kroz Opatiju, ambijentalna vrijednost Radničke ulice / I. Kirigina kao očuvanog ambijenta ulice predturističke Opatije

NEGATIVNA OBILJEŽJA	<p>Umjerena negativna obilježja - izgradnja južne strane Ulice Sv. Florijana na prostoru povijesnog perivoja između Casino di Lettura i vile Gorovo, loše građevno stanje kompleksa vatrogasne postaje i skladišta te izgradnje uz Radničku ulicu na središnjem dijelu područja, neartikulirani prostor parkirališta na sjevernom dijelu područja između vile Šikić i vile Jenny.</p>
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> mješovita namjena – pretežito stambena (M1) i mješovita namjena – pretežito poslovna (M2) na gotovo cjelokupnom obuhvatu područja; javna garaža (G) i tržnica (TR) na sjevernom dijelu područja; javna i društvena namjena – školska (D5) na zapadnom dijelu područja; gospodarska namjena – poslovna – pretežito trgovačka (K2) na središnjem dijelu područja te pješačke površine na istočnom dijelu područja</p> <p><b>promet:</b> gotovo cjelokupni sjeverni, istočni i južni dio područja je zona u kojoj je parkirališni prostor moguće osigurati na udaljenosti do 500 m; autobusna postaja uz Ulicu M. Tita na središnjem dijelu područja; ulice unutar područja su Radnička cesta / Ulica I. Kirigina, Ulica B. Milanovića i Ulica V. Spinčića (sve u kategoriji <i>ostale ulice</i>) pri čemu je trasa Radničke ceste / Ulice I. Kirigina označena kao kolno-pješačka površina; na istočnom dijelu područja pješačka površina - stubište kao spoj Ulice I. Kirigina i Ulice M. Tita; na krajnjem sjevernom dijelu područja planirana javna garaža (G5)</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> -</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> M1<sub>1</sub> na južnom, zapadnom i središnjem dijelu područja (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel:</b> građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i od regulacijske crte 5,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%; dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel:</b> građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 3,0 m, zadržavanje postojeće udaljenosti od regulacijske crte, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti:</b> građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 14,0 (16,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 30%, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih</b></p>

	<p><b>stambenih građevina:</b> građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 10,0 (12,0) m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba uređiti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih graђевина:</b> graђевна čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost graђевине od međa 6,0 m, najmanja udaljenost graђевине od regulacijske crte 8,0 m, najmanji dio graђевне čestice koji treba uređiti као зелену површину 40%, максимално дозвољена тлокртна површина грађевине 350 m<sup>2</sup>); <b>M1<sub>11</sub></b> на средњем делу подручја сјеверно од зграде JVP Опатија (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije višestambenih graђевина, стамбених и стамбено-пословних грађевина:</b> грађевна честика минималне површине 1.500 m<sup>2</sup>, максимални киг 0,4, максимални кис 1,5, максимално 4 надземне етаже, максимална висина и укупна висина грађевине 11,0 (13,0) м, најмања удаљеност грађевине од међа и од регулацијске линије 5,0 м, најмањи дио грађевне честице који треба уређити као зелену површину 30%; не је одређена максимална тлокртна површина грађевине); <b>M2<sub>1</sub></b> на преовладавајућем делу подручја (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije poslovnih грађевина:</b> грађевна честика минималне површине 1.000 m<sup>2</sup>, максимални киг 0,3, максимални кис 1,5, максимално 3 надземне етаже, максимална висина и укупна висина 10,0 (12,0) м, најмања удаљеност грађевине од међа грађевне честице 6,0 м, најмања удаљеност грађевине од регулацијске линије 8,0 м, максимално дозвољена тлокртна површина грађевине 350 m<sup>2</sup>, најмањи удео зелене површине на грађевној честичи 40%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih грађевина tipa hotel:</b> грађевна честика минималне површине 1.200 m<sup>2</sup>, максимални киг 0,5, максимални кис 3,0, максимално 4 надземне етаже, максимална висина и укупна висина 15,0 (17,0) м, најмања удаљеност грађевине од међа грађевне честице и регулацијског правца 5,0 м, не је одређена максимална тлокртна површина грађевине; (начелни) дозволjenи број легирајућих соба 80, најмањи удео зелене површине на грађевној честичи 40%; <b>uvjeti prenamjene postojećih грађевина u ugostiteljsko-turističke грађевине tipa hotel:</b> грађевна честика минималне површине 600 m<sup>2</sup>, максимални киг 0,5, максимални кис 3,0, максимално 4 надземне етаже, максимална висина и укупна висина 15,0 (17,0) м, најмања удаљеност грађевине од међа грађевне честице 3,0 м, задржавање постојеће удаљености грађевине од регулацијске линије, не је одређена максимална тлокртна површина грађевине; (начелни) дозволjenи број легирајућих соба 80, најмањи удео зелене површине на грађевној честичи 20%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambeno-poslovnih грађевина:</b> грађевна честика минималне површине 800 m<sup>2</sup>, максимални киг 0,3, максимални кис 1,5, максимално 3 надземне етаже, максимална висина и укупна висина 11,0 (13,0) м, најмања удаљеност грађевине од међа грађевне честице 5,0 м, најмања удаљеност грађевине од регулацијске линије 6,0 м, максимално дозвољена тлокртна површина грађевине 300 m<sup>2</sup>, најмањи удео зелене површине на грађевној</p>
--	---

čestici 40%; **uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina:** građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%);

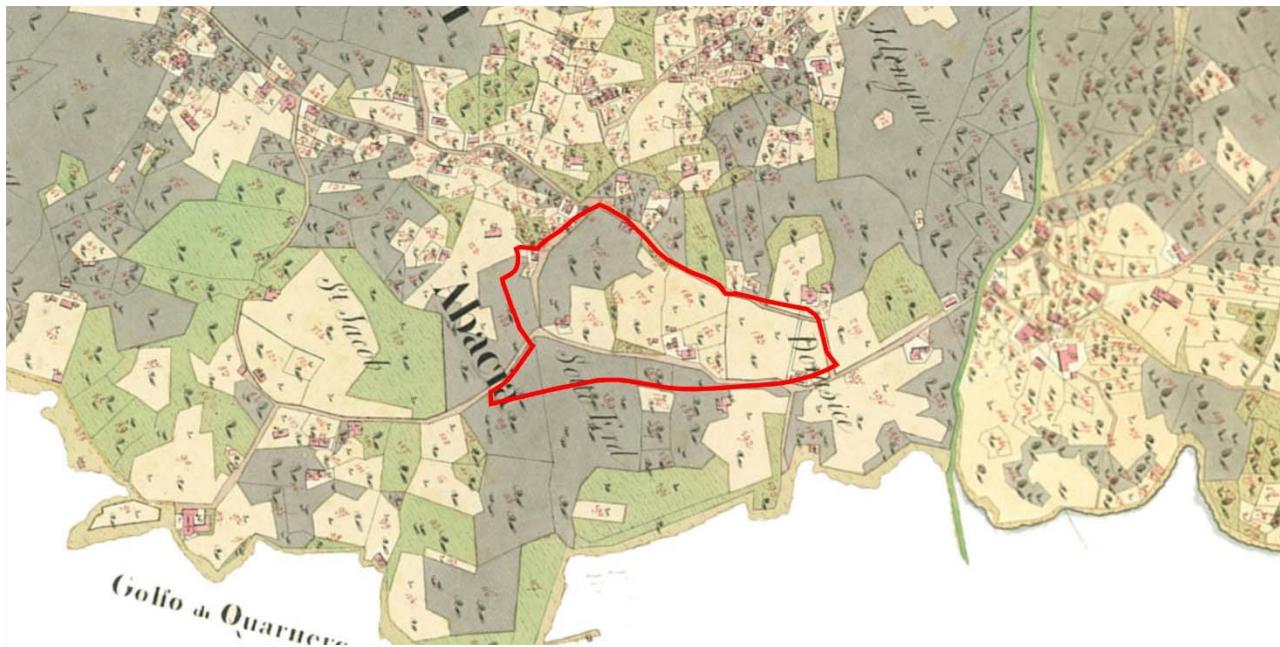
**G5** na sjevernom rubu područja (parking uz tržnicu s poslovnim, ugostiteljskim i servisno-komunalnim sadržajima i sl.; **propisuje se obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja;** površina osnovne namjene (garaža) mora zauzeti najmanje 51% GBP-a, a u okviru garažne građevine mora se zadovoljiti minimalni kapacitet od 100 parkirnih mjesta. U podzemnom dijelu garaže, koji može obuhvatiti više podzemnih etaža, dio prostora može se koristiti dvonamjenski kao sklonište; najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 1,00, najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 8,0, najveća dozvoljena visina nadzemnog dijela javne garaže iznosi 6 etaža ili 22,0 m o od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do krovnog vijenca odnosno 25,0 m do sljemena građevine, u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi 25,0 m, javna garaža može sadržavati suterensku i više podzemnih etaža, najmanja udaljenost građevine javne garaže u podzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih iznosi 0,0 m, najmanja udaljenost dijelova građevine s isključivo namjenom javne garaže u nadzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 0,0 m, najmanja udaljenost dijelova građevine javne garaže s mješovitom namjenom u nadzemnom dijelu do regulacijskog pravca iznosi 0,0 m, a do ostalih međa 3,0 m, iznimno, najmanja udaljenost javne garaže za sve namjene u nadzemnom dijelu može biti i manja sukladno lokalnim uvjetima, podzemni dio građevine javne garaže može se izvesti i ispod prometnih i zelenih površina odnosno pješačkih trgova uz uvjet da se nakon izgradnje garaže predmetne površine ponovno stave u raniju funkciju); **TR** na sjevernom dijelu područja – tržnica Mrkat (rekonstrukcija i održavanje postojeće strukture u postojećem gabaritu u skladu s posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela); **D5<sub>6</sub>** na zapadnom dijelu područja – Obrtnička škola (rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a); **K2<sub>4</sub>** na središnjem dijelu područja – JVP Opatija (rekonstrukcija poslovnih građevina u okvirima zatečenog gabarita ); **K2<sub>5</sub>** na središnjem dijelu područja – uglovnica na križanju Radničke i Ulice B. Milanovića (postojeća građevna čestica, maksimalni kig 1,0, maksimalni kis 4,0, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina ≤ susjedne građevine u Radničkoj ulici, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice i od regulacijske crte 0,0 m, nije određena maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine, nije određen najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici)

**način gradnje stambenih građevina:** bez nove gradnje

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Vila Artemis, Vila Ježica, Vila Šikić, Vila Dalibor</b>
UKUPNA VRJEDNOST	Visoka ukupna vrijednost obzirom na očuvanu trasu i ambijent ulice predturističke Opatije (Ulica I. Kirigina / Radnička ulica), karakteristično pročelje Ulice M. Tita s trgovačkim i ugostiteljskim sadržajima, jedini „pravi“ prostor trga u Opatiji ispred tržnice te vrijednu pojedinačnu arhitekturu.
<b>SMJERNICE</b>	
	<p>Područje u najvećem dijelu održavati i obnavljati u okviru postojećih uzoraka i načina gradnja uz poboljšanje stanja na središnjem dijelu područja. Moguća je zamjenska gradnja na mjestu prizemne zgrade (valorizirana kao ambijentalno neintegrirana) uz vatrogasni dom koja svojim gabaritima treba biti usklađena s dominantnim urbanim uzorkom područja (slobodnostojeće zgrade u zelenilu). Sve zgrade vrednovane kao ambijentalno prihvatljive nemaju arhitektonsku vrijednost i na njima su mogući zahvati oblikovnog poboljšanja stanja. Sve nadstrešnice i manje dogradnje unutar područja potrebno je ukloniti, a nadstrešnice uz Ulicu m. Tita preoblikovati. Na neizgrađenoj čestici uz sjeverni rub područja moguća je gradnja koja će se volumenom (tlocrtnim obrisom i visinom) uklopiti u ambijent, što znači da je moguće slijediti visinu susjednih građevina od kojih viša ima tri etaže.</p> <p>Preispitati odredbe UPU-a u smislu ujednačavanja uvjeta gradnje (minimalne veličine čestica, visina izgradnje, udio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu i dr.) u zonama mješovite namjene (<math>M_1</math> i <math>M_2</math>) bez obzira na namjenu građevine te uvjeta gradnje garaže u zoni G5 kojima je dozvoljena izgradnja nadzemnog dijela garaže na međi prema susjednim česticama.</p>

## GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan Iječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato Trieste)



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



#### POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE





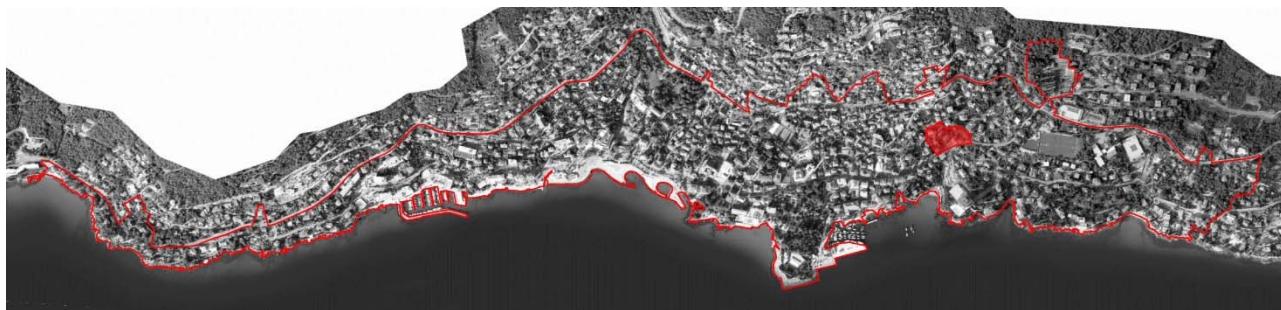


**OPĆI PODATCI**

PODRUČJE	<b>B-15</b>
NAZIV	<b>Škrbići - Tomaševac</b>
TIP	Povijesne vile s vrtovima
OBUHVAT	Područje omeđeno Ulicom A. Šenoe i Stubištem M. Krleže na jugu, Ulicom M. Sušanj na sjeveru te Ulicom M. Tita i Ulicom M. Luginje na istoku
POVRŠINA	0,84 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Kraj 19. i početak 20. stoljeća
KLJUČNA OBLJEŽJA	Zaobalno padinsko područje u usjeku doline potoka Tomaševac

**GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE**

## SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE



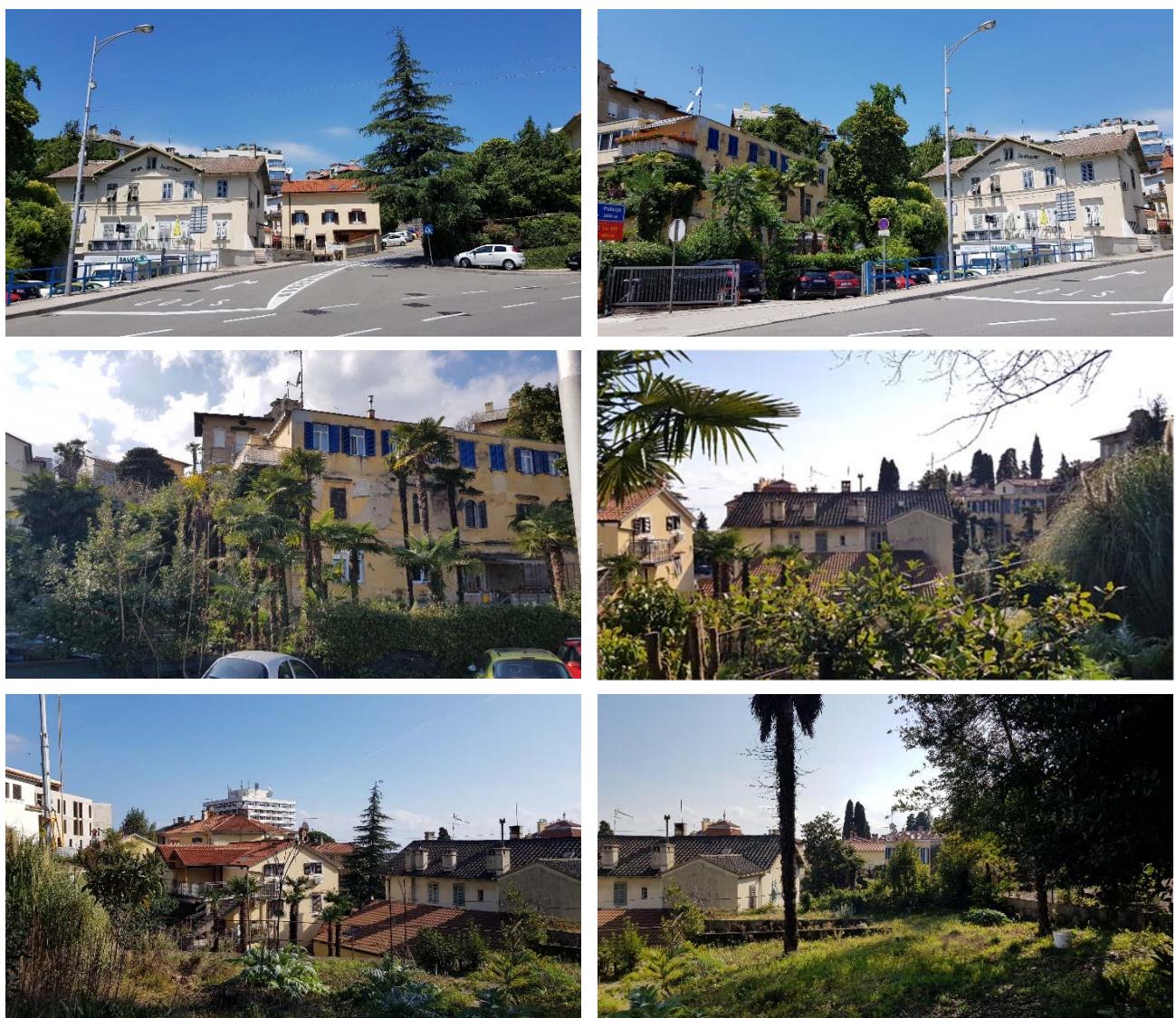
## PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI



## PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA



## FOTOGRAFIJE



TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA		
RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	<p>Teren u zoni 10 - 40 m.n.v. s nagibom od zapada prema istoku, pri čemu je na sjevernom i zapadnom dijelu područja visinska razlika riješena visokim kamenim podzidima čime je središnji dio područja pretežito ravninski (na dijelovima i niži od kote rubnih ulica).</p> <p>Područje bez površinskih vodotoka. Natkriveni vodotok potoka Tomaševac prolazi sjeveroistočnim rubom područja.</p>	
VEGETACIJA	<p>Visoki udio vegetacije u ukupnoj površini područja sa stablima vitkih i niskih žumara, velevjetne magnolije, cedra i pajasena te živicama i grmljima lovora i lovor višnje uz vile i kuće. Pojava pajasena ukazuje na neredovito održavanje, a povijesni karakter vrtova očrtava se samo u većoj skupini preostalih vitkih žumara. Prostor ima pretežno ambijentalnu vrijednost zelenila.</p>	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna unutar područja	<b>visoka</b> <b>visoka</b> –istočni i središnji dio područja; <b>umjerena</b> – južni i središnji dio područja; <b>niska</b> – sjeverni, zapadni i jugozapadni dio područja; <b>bez izloženosti</b> – sjeverozapadni rub područja

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	
POVIJEST GRADNJE	Područje s prvom izgradnjom početkom 19. stoljeća, kada nalazimo izgrađene dvije kuće uz glavnu cestu: kuću pomorca na mjestu kasnije vile Tecla te stambenu kuću primorskog tipa s druge strane potoka Tomaševac, a nešto kasnije i kuću poljodjelca kasnije zvanu vila Marica (na početku Ulice M. Sušanji). S početcima turističkog razvoja Opatije, bečka slikarica Anna Lynker 1883. godine gradi u zelenilu uz potok Tomaševac svoju vilu Anna. U njenom neposrednom susjedstvu gradi se 1885. godine kuća s restoranom Thaler u prizemlju, a s druge strane potoka Tomaševac, Pansion Schweizerhof s poznatom kavanom, usmjerrenom na klijentelu nešto nižeg staleža nego što je to bila novoprdošla aristokracija. Do 1897. godine izgrađene su na padini iznad restorana Thaler vila Kinkela i vila Mona, dok je na padini iznad vile Anna 1904.g. izgrađena secesijska vila Belvedere. Kuća pomorca izgrađena početkom 19. stoljeća uz glavnu cestu ustupila je 1927. godine mjesto vili Tecla s trgovinama u prizemlju, dok su druge dvije starine uz dogradnje i pregradnje očuvane i danas na svojim pozicijama. Vila Anna je nakon 2. svjetskog rata neprimjereno nadograđena katom s ravnim krovom, dok je restoran Thaler recentno nadograđen za jednu etažu, no veći dio zone očuvan je do danas u obliku definiranom do početka 20. stoljeća.
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno i danas pretežito stambeno područje.
URBANA MATRICA I UZORCI	Nepravilna matrica slobodnostojećih kuća pozicioniranih paralelno s rubovima usjeka u terenu.

JAVNI PROSTORI	Jedini javni prostor je stubište M. Krleže na južnom rubu područja.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Područje heterogenih arhitektonskih obilježja, od zgrada historicističkih obilježja i klasične redukcije prvih desetljeća 20. stoljeća, kuća sa stilskim obilježjima moderne do recentne gradnje. Radi se o višestambenim povijesnim najamnim vilama, višestambenoj zgradbi iz druge polovine 20. stoljeća te nekadašnjim tradicijskim kućama koje su izgubile izvorna obilježja. Tlocrtni oblici su u pravilu izduženi i razvedeni pravokutni, zaključeni višestrešnim krovštima s pokrovom kupom ili crijeponom, dok je funkcionalistički oblikovana zgrada zaključena ravnim krovom. Katnost uglavnom iznosi tri do četri etaže. Pročelja su izvedena u žbuci, artikulirana prozorskim otvorima te mjestimice balkonima malog istaka i površine. Stilskim obilježjima se ističu Švicarska kuća (Pension Schweizerhof) te vile Anna i Tecla.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice nepravilnog, izduženog tlocrtnog oblika, dužim stranicama paralelne sa slojnicama odnosno podzidima usjeka padine, razmjerne niske izgrađenosti, s visokim udjelom zelenih površina (vrtova i perivojno oblikovanih prostora), bez ograda ili s transparentnim metalnim ogradama prema Ulici M. Laginje te s visokim kamenim zidovima ili transparentnim ogradama na niskim kamenim parapetima i živim ogradama prema Ulici A. Šenoe i stubištu M. Krleže.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Visoka ocjena prostornog reda.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Visoka zastupljenost povijesne gradnje, s građevinama iz druge polovine 19. i prve polovine 20. stoljeća.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Umjerena vrijednost karakterističnog ambijenta izgradnje u usjeku padine s visokim udjelom perivojno oblikovanih i utilitarnih zelenih površina (vrtova) u ukupnoj površini područja.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Umjereni udio negativnih obilježja - parkiralište uz Ulicu M. Laginje na trasi potoka i prostoru nekadašnjeg perivoja vile, dogradnje (2. polovine 20. stoljeća) kuće iz prve polovine 19. stoljeća uz Ulicu M. Laginje, loše građevno stanje dijela izgradnje te neuređeni prostor uz Ulicu m. Tita s improviziranim ugostiteljskim objektom i parkiralištem.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> mješovita namjena – pretežito stambena (M1) na cijelom području; pješačke površine na zapadnom i južnom rubu područja</p> <p><b>promet:</b> unutar područja nisu trasirane ulice; pješačka staza i Stubište Miroslava Krleže na južnom rubu područja</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> prostor natkrivenog vodotoka na sjevernom i sjeveroistočnom rubu područja planom zaštićen kao zona ograničenja uz bujične vodotoke – otvorene i zatvorene</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> M1<sub>1</sub> na cijelom području (uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel:</p>

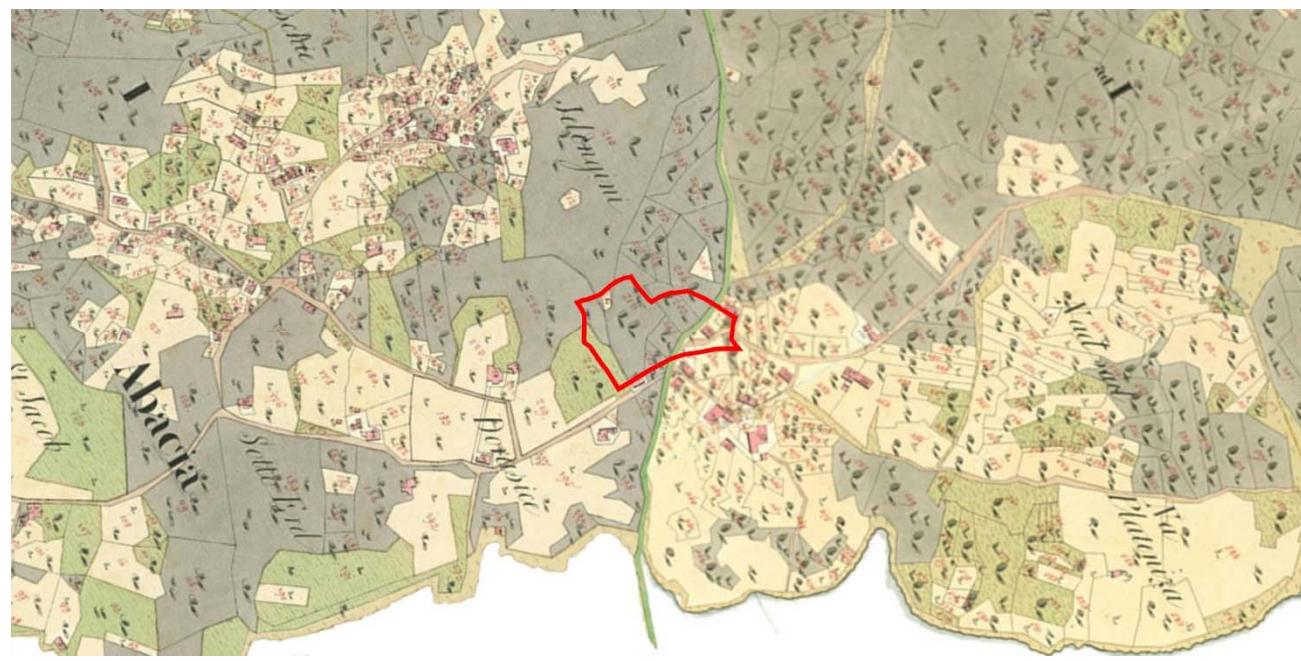
	<p>građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i od regulacijske crte 5,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%; dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 3,0 m, zadržavanje postojeće udaljenosti od regulacijske crte, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti</b>: građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 14,0 (16,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 30%, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 10,0 (12,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>)</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	--

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNA DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>nema</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Srednja / umjerena ukupna vrijednost obzirom na karakterističnu topografiju terena i dataciju izgradnje .

<b>SMJERNICE</b>	<p>Zgrade ocijenjene kao visoka arhitektonska i arhitektonsko ambijentalna vrijednost trebaju se održavati i obnavljati u svemu prema izvornim obilježjima. Preoblikovati prostor prema Ulici m. Tita između Švicarske kuće (Pension Schweizerhof) i vile Tecla (uklanjanje improviziranog ugostiteljskog objekta, preporuča se sadnja visoke i srednje vegetacije).</p> <p>Preispitati odredbe UPU-a u smislu ujednačavanja uvjeta gradnje (maksimalne tlocrtne površine građevine, udjela građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu i dr.) u zoni mješovite namjene M1<sub>1</sub> bez obzira na namjenu građevine.</p>
------------------	---

### GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)

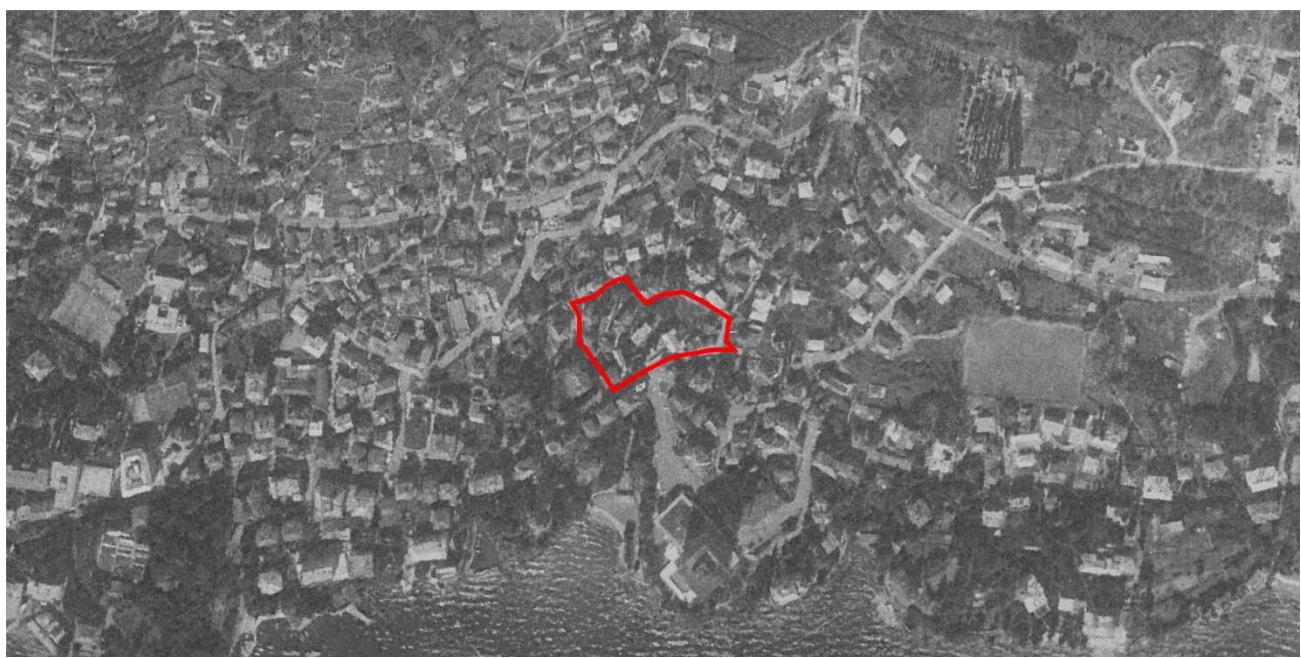


Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan Iječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



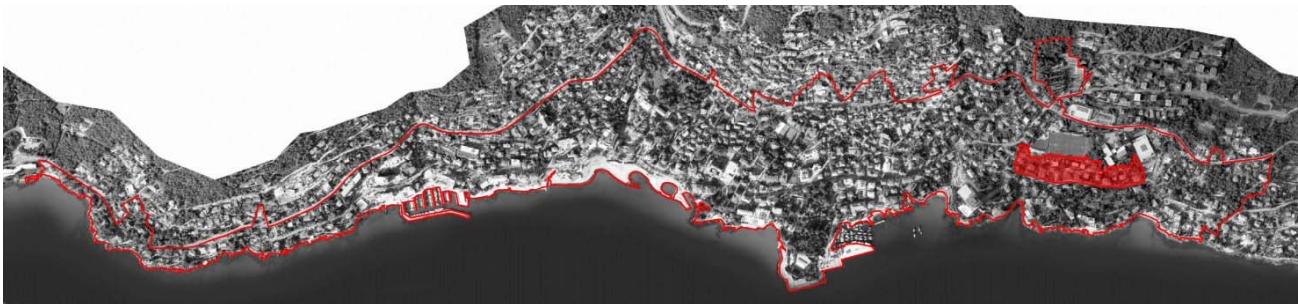
**Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste)****Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)**

## POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE





<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-16</b>
NAZIV	<b>Škrbići istok</b>
TIP	Povijesne vile s vrtovima
OBUHVAT	Područje omeđeno Ulicom m. Tita na jugoistoku, stubištem Lipovica na sjeveroistoku, stubištem Škrbići na jugozapadu te kompleksom NK Opatija i parcelom osnovne škole R. K. Jeretov na sjeverozapadu
POVRŠINA	2,71 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Kraj 19. i prva polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Padinsko područje linearog poteza povijesnih vila s vrtovima sa zapadne strane Ulice m. Tita

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE 
PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI 

**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**



### TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA

RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	Teren u zoni 20 - 40 m.n.v. s razmjerno strmim nagibom od sjeverozapada prema jugoistoku. Područje bez površinskih vodotoka. Natkriveni vodotok (potoka Lipovica) prolazi sjevernim rubom područja.	
VEGETACIJA	Visoki udio vegetacije u ukupnoj površini područja u obliku perivojno uređenih okućnica vila i obiteljskih kuća koje karakteriziraju stabla palmi (niskih i visokih žumara), čempresa, bora i cedra te živice lovora, dok se na sjeverozapadnom rubu područja (uz stubište Lipovica) nalazi gaj lovora i hrasta medunca.	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna	<b>umjerena</b>
	unutar područja	<b>visoka</b> – sjeveroistočni i jugozapadni rub područja; <b>umjerena</b> – sjeverozapadni, istočni i jugoistočni dio područja; <b>niska</b> – središnji, zapadni i južni dio područja

### URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA

POVIJEST GRADNJE	Naseljavanje područja zaseoka Škrbići, u dijelu koji se proteže iznad glavne ceste na potezu između uvale Škrbići i zaljeva Lipovica započinje s turističkim razvojem Opatije krajem 19. stoljeća. Glavna prometna komunikacija koja povezuje Volosko i Opatiju, tzv. Cesarska cesta (Reichstrasse) izgrađena je 1838./1948. te se duž njena zapadnog pročelja krajem 19. stoljeća počinju graditi pojedinačne vile i pansioni
------------------	--

	smješteni u zelenilu, uglavnom s manjim perivojima ili vrtovima ispred glavnih pročelja. Među većim građevinama su Vila/pansion Vier Jahres Zeiten (4 godišnja doba) te Pansion Wienerheim (Bečki dom) s glavnom uličnom zgradom tipa vile i začeljnim aneksom te sportskim terenima na padini iznad zgrade. Manje vile izgrađene uz cestu su vila Mary i Mathilde, dok je Vila auf das Meer uvučena u odnosu na glavnu cestu (na viši dio padine s boljim pogledom na more), kao i nešto niže smještena vila Grätte. U prvom valu izgrađeno je područje bliže Opatiji, a u prvom desetljeću 20. stoljeća gradnja se širi i prema Lipovici. Na samoj razmeđi Škrbića i Voloskog, iznad zaljeva Lipovica, izgrađen je tada veliki korpus hotela Friedrichshof te nešto zapadnije jednako veliki korpus Pansiona Helios, oba položena gotovo na regulacijskoj crti. Slobodan teren uz cestu između već izgrađenih vila popunjavao se novim izgradnjama nekolicine vila nakon 1. svjetskog rata, dok se na predjelu uvučenom od ulice 1960.-ih godina grade tri manje višestambene zgrade. Između vila na sjevernom dijelu područja izgrađene su tri kuće s predvrtovima (izgradnja uvučena u odnosu na uličnu liniju).
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno i danas pretežito stambeno područje (vila s perivojima, obiteljskih kuća i manjih višestambenih zgrada).
URBANA MATRICA I UZORCI	Linearna urbana matrica sa slobodnostojećom izgradnjom prilagođenom nagibu terena.
JAVNI PROSTORI	Javni prostori su stambena ulica na središnjem dijelu područja te pješačka staza i stubište koje preko sjevernog dijela područja povezuje Novu cestu s Ulicom m. Tita
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Pretežiti graditeljski fond uz Ulicu m. Tita čine vile historicističkih odnosno secesijskih obilježja između kojih je smješten manji broj kuća iz druge polovine 20. stoljeća bez stilskih obilježja. Na višim padinama (drugi red izgradnje) nalaze se kuće novijeg razdoblja. Povijesne vile (s više stambenih jedinica) većih su tlocrtnih površina od recentnih kuća te razvedenih tlocrtnih oblika. Visine se kreću od dvije do četiri etaže, uz prilagodbu nagibu terena (suterenske etaže). Zaključene su višestrešnim krovovima pokrivenim kupom ili eternit pločama, uz iznimku recentno izgrađene stambene građevine na jugozapadnom rubu područja s ravnim krovom. Krovišta imaju istaknute strehe s vidljivim, profiliranim rogovima. Pročelja su žbukana, s dekorativnim elementima razdjelnih vijenaca, prozorskih okvira, natprozornika i klupčica, dok je stolarija drvena, s griljama kao zaštitom od insolacije. Pojedine zgrade imaju balkone i ili lođe.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice najvećim dijelom nepravilnog pravokutnog oblika, razmjerno niske izgrađenosti, s građevinama odmaknutim od regulacijske crte (uz Ulicu m. Tita definirane visokim kamenim podzidima) te okućnicama u nagibu i ili terasama, perivojno uređenim, posebice u smislu predvrtova prema Ulici M. Tita.

## OCJENA STANJA

OCJENA PROSTORNOG REDA	Visoka ocjena prostornog reda obzirom na očuvanu povijesnu urbanu matricu i vile s očuvanim perivojima.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Visoka zastupljenost povijesne izgradnje, posebice uz ulicu m. Tita, s manjim udjelom kuća iz 2. polovine 20. stoljeća i 1. polovine 21. stoljeća u „drugom redu“ izgradnje.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Visoka ambijentalna vrijednost obzirom na oblikovanje zapadnog pročelja Ulice m. Tita izgradnjom vila s perivojima i visokim kamenim podzidima.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Umjerena negativna obilježja obzirom na tipologiju izgradnje iz druge polovine 20. i prve polovine 21. stoljeća, građevno stanje dijela objekata te poteze garažnih građevina uz „unutarnju“ ulicu.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> mješovita namjena – pretežito stambena (M1) na gotovo cijelom obuhvatu; javni park (Z1) na sjeverozapadnom dijelu područja; sportsko-rekreacijska namjena – sport R1 na jugozapadnom rubu područja te pješačke površine na središnjem dijelu i južnom rubu područja</p> <p><b>promet:</b> unutar područja su trasirane dvije stambene ulice – na središnjem dijelu te na sjeverozapadnom rubu područja (obje kategorije <i>ostale ulice</i>) te pješačka staza i stubište na središnjem dijelu područja</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> prostor povijesnog perivoja na sjeverozapadnom dijelu područja planom zaštićen kao posebno vrijedan predio – kultivirani krajobraz</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> M1<sub>1</sub> na gotovo cjelokupnom području (uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i od regulacijske crte 5,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%; dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 3,0 m, zadržavanje postojeće udaljenosti od regulacijske crte, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti</b>: građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 14,0 (16,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 30%, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih</b></p>

	<p><b>građevina:</b> građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 10,0 (12,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina:</b> građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>); <b>Z1</b> na sjeverozapadnom dijelu područja (uređenje javnih parkova s planski raspoređenom vegetacijom namijenjenih šetnji i odmoru u skladu s prirodnim i urbanim karakteristikama prostora te posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i prirodnih vrijednosti; smjernice za oblikovanje strukture javnog parka su: 50 % pod visokom vegetacijom, 30% su livade i travnjaci te 20% staze i tereni za igru-razonodu i građevine s pratećim sadržajima); <b>R1<sub>1</sub></b> na jugozapadnom rubu područja (uvjeti gradnje, rekonstrukcije i uređenja građevina i površina za različite sportove (nogomet, boćanje i sl.): unutar površine čestice mogu se graditi površine za različite sportske aktivnosti, a iste se mogu oblikovati kao zasebne cjeline (s igralištima i građevinama) unutar zajedničkog prostora sportskog centra Opatija; najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 10.000 m<sup>2</sup>; u okviru građevne čestice mogu se graditi građevine za sportsko-rekreacijske (boćarski dom i dr.) i prateće sadržaje (društveni i ugostiteljski sadržaji, sanitarni čvor, spremište rekvizita i sl.) najveće dopuštene izgrađenosti kig = 0,30 i iskorištenosti kis = 3,0 visine dvije nadzemne etaže ili 8,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca, odnosno 10,0 m do sljemena građevine; u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,0 m; uz sportsko-rekreacijsku površinu mogu se u okvirima čestice izgraditi tribine visine najviše 8,0 m iznad kote uređene sportsko-rekreacijske površine; sportsko-rekreacijske površine moguće je natkriti, pri čemu najveća visina natkrivanja iznosi 25,0 m iznad kote uređene sportsko-rekreacijske površine; sva izgradnja unutar građevne čestice (sportsko-rekreacijske površine, prateći sadržaji, tribina) treba se izvesti na udaljenosti najmanje 3,0 m do međa i 5,0 m do regulacijskog pravca prometne površine; uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem te zatravljuvanjem površine treba izvesti uz rubove čestice u širini najmanje 3,0 m; kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevine kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP potrebno je osigurati Planom utvrđen minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici ili u okviru građevine osnovne namjene; na površini 80% prostora čestice, udaljeno najmanje 1,0 m od njezinih rubova može se graditi više podzemnih ili suterenskih etaža za prihvat prometa u mirovanju te druge prateće sadržaje (ugostiteljski, trgovачki i poslovni prostori, usluge i sl.) pa se u slučaju korištenja podzemne etaže za potrebe garaže Kis može povećati za 0,8 s time da se navedeno</p>
--	--

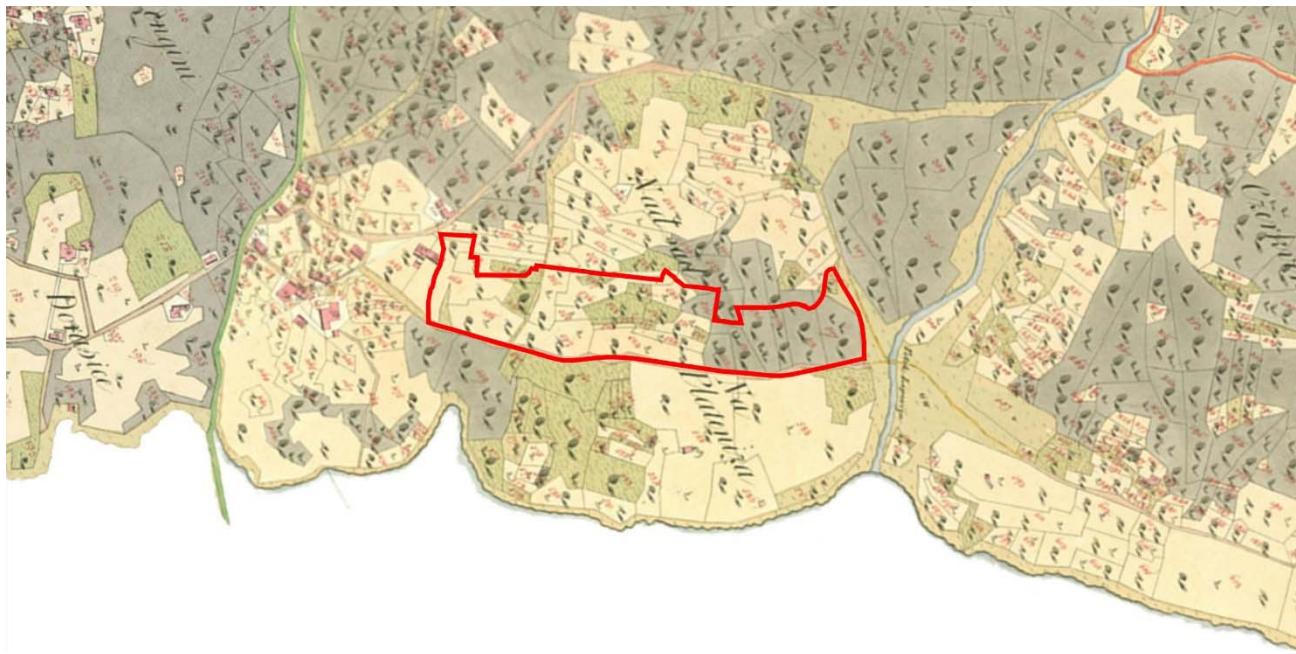
	<p>povećanje Kis-a može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine)</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	---

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Vila Mary</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Umjerena ukupna vrijednost

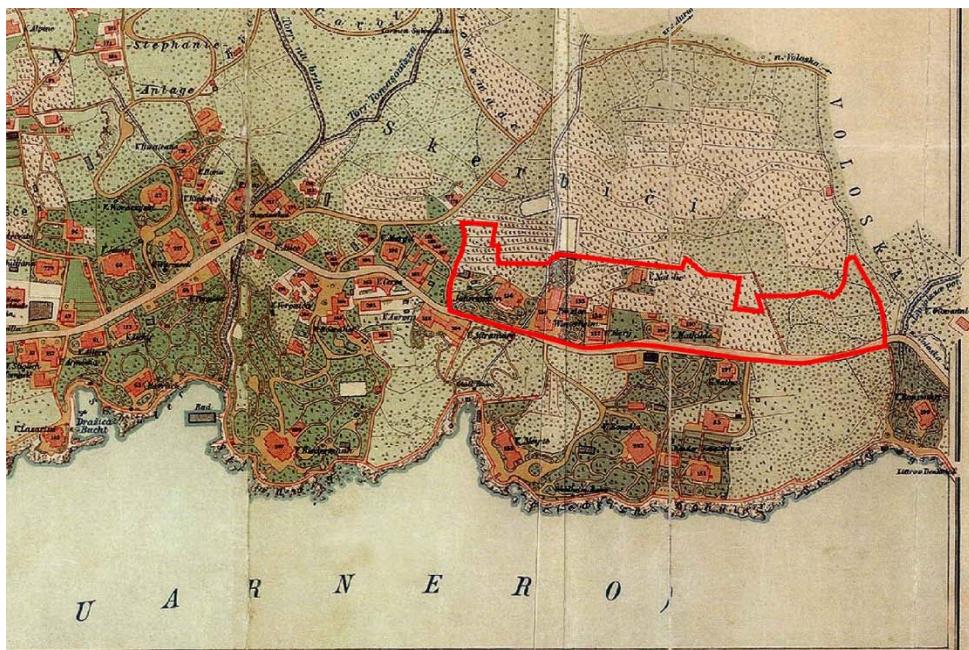
<b>SMJERNICE</b>	<p>Sve povijesne zgrade/vile ocijenene kao visoka i arhitektonsko ambijentalna vrijednost potrebno je održavati i obnavljati poštujući izvorno oblikovanje pročelja i arhitektonske elemente unutrašnjih zajedničkih prostora. Zgrade ocijenene kao ambijentalno prihvatljive redizajnirati uz očuvanje postojećih gabarita, odnosno uz minimalne korekcije kako bi se uspostavilo primjerenije stanje, uvažavajući obilježja visoko vrednovanih zgrada. Održavati karakterističnu nisku izgrađenost građevnih čestica (60% površine čestice trebao bi biti prirodni teren s autohtonom vegetacijom). Održavati stambenu namjenu područja i ne planirati novu gradnju.</p> <p>Preispitati odredbe UPU-a u smislu ujednačavanja uvjeta gradnje (maksimalne tlocrtne površine građevine, udjela građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu i dr.) u zoni mješovite namjene M1<sub>1</sub> bez obzira na namjenu građevine.</p>
------------------	---

**GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE**

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



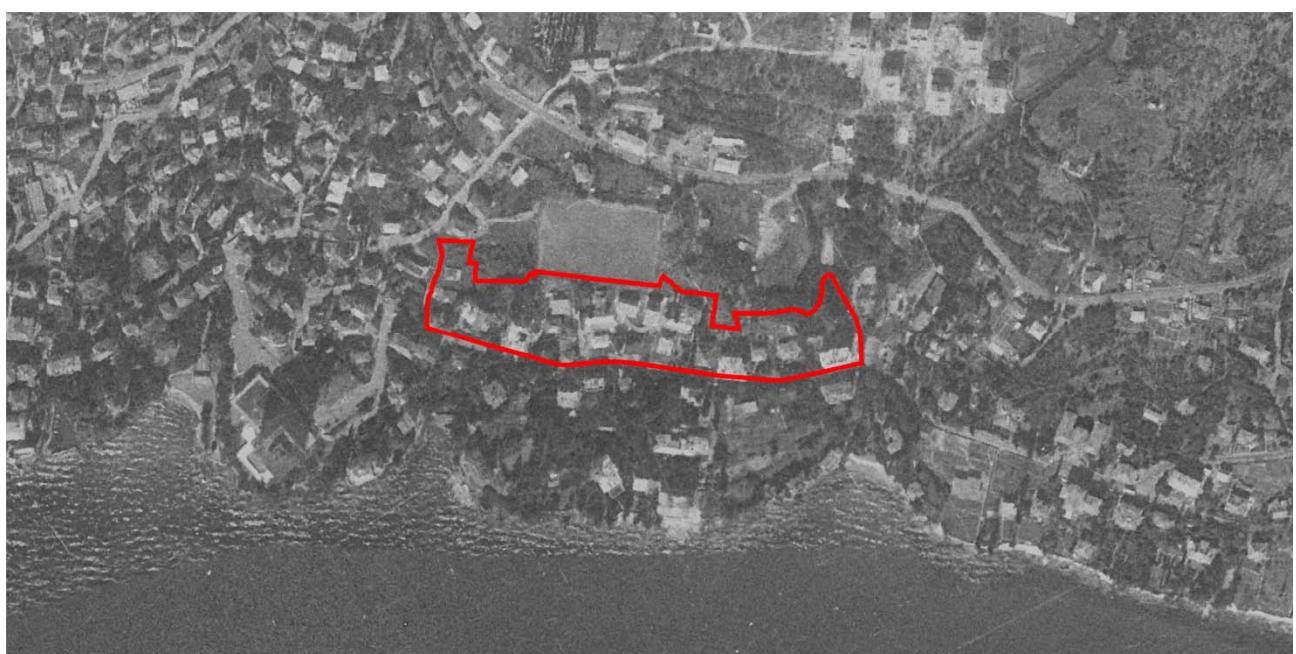
Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan Iječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



## POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE



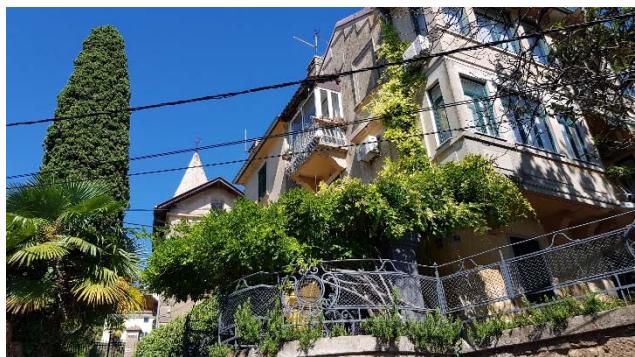




<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-17</b>
NAZIV	<b>Lipovica - Volosko</b>
TIP	Povijesne vile s vrtovima
OBUHVAT	Područje omeđeno Ulicom m. Tita na jugoistoku, Katalinićevim stubama na sjeveroistoku, Šetalištem M. Tentora na jugozapadu te katastarskom podjelom (građevnim česticama) na sjeverozapadu
POVRŠINA	1,59 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Kraj 19. i prva polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Padinski zaobalni potez povijesne izgradnje vila i javnih zgrada s vrtovima sa zapadne strane Ulice m. Tita

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE 
PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI 

**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**



### TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA

RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	Teren u zoni 20 - 40 m.n.v. s razmijerno strmim nagibom od sjeverozapada prema jugoistoku. Područje bez površinskih vodotoka.	
VEGETACIJA	Visoki udio vegetacije u ukupnoj površini područja u obliku perivojno uređenih okućnica vila i javnih građevina koje karakteriziraju stabla lovora, čempresa, pinija, visokih i niskih žumara. Na prostoru ispred zgrade Suda su osim cvjetnih partera prisutna stabla magnolije, hrasta medunca i čempresa, dok je iza zgrade očuvana šuma lovora i hrasta medunca unutar koje se agresivno širi i populacija pajasena.	
VIZUALNA IZLOŽENOST	Integralna	<b>visoka</b>
	unutar područja	<b>visoka</b> – jugoistočni dio; <b>umjerena</b> – južni i sjeveroistočni dio; <b>niska</b> – zapadni dio područja

### URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA

POVIJEST GRADNJE	Povijesni razvoj ovog područja definiran je izgradnjom s početka 20. stoljeća. Kao građevinski teren svih građevina ovog područja odabrana je blaga uzvisina iznad glavne ceste koja povezuje Volosko i Opatiju. Vila Nizza koja je izgrađena prema projektu C. Seidla 1905./1906. godine na sjeveroistočnom rubu područja smještena je na samoj liniji glavne ceste na lokaciji starije građevine. Svojim će položajem odrediti i formiranje oštrog zavoja kojim se 1935. godine voločanska zaobilaznica povezuje sa starom Cesarskom cestom, probijajući se između već izgrađene vile Ernest s voločanske strane i vile Nizza. Ovakva pozicija ostaje iznimka u cijelom gornjem uličnom potezu obzirom da su sve druge građevine uvučene u odnosu na cestu, na blagoj uzvisini, ostavljajući većim dijelom bogati pojasi zelenila ispred glavnog pročelja ograđen kamenim podzidom i ogradom od ceste. Takva je organizacija i pozicioniranje dviju vil izgrađenih u prvom desetljeću 20. stoljeća - vile Schwegel izgrađene prema projektu M. Fabiania i manje vile iznad Lipovice. Zgrada Carskog i kraljevskog kotarskog poglavarstva Volosko, izgrađena 1905./1907. godine prema projektu C. Seidla nasuprot Općinskog doma, kao građevina javnog sadržaja ostavlja otvoreno glavno ulično pročelje s centralnim pristupnim stubištem i manjim parterno uređenim otocima.
------------------	---

	Uz udolinu potoka Lipovica početkom 20. stoljeća izgrađena su dva pansiona namijenjena srednjem i nižem staležu, od kojih se vila Zdenka nadvija iznad dvije ranije izgrađene primorske kuće, otvarajući se pogledu na zaljev Lipovica. Ovako definirana zona očuvana je do danas.
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno područje vila s perivojima te zgradom <i>Kotarskog poglavarstva</i> , danas je najvećim dijelom javne namjene (sud, katastar, porezna uprava i dr.) te stambeno-poslovne namjene (sjeverni i južni rub područja)
URBANA MATRICA I UZORCI	Linearna urbana matrica s izgradnjom slobodnostojećih volumena prilagođenim nagibu terena na razmjerno velikim, perivojno uređenim parcelama.
JAVNI PROSTORI	Unutar područja nema javnih prostora, dok rubove područja određuju Ulica m. Tita te javne pješačke komunikacije (Katalinićeve stube i Šetalište M. Tentora).
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Zgrade javne namjene Suda i Porezne uprave velikih volumena pripadaju razdoblju historicizma kraja 19. stoljeća, dok su stambene vile pretežito secesijskih obilježja, manjih volumena te razvedenih tlocrta koje slijede i forme višestrešnih krovista. Glavnim pročeljima koje osim plošne artikulacije koriste i elemente lođa i balkona orientirane su prema moru i glavnoj ulici. Osim žbukanih pročelja i podnožja zgrade izvedenog u grubo obrađenom kamenu, prisutna je kombinacija fasadne opeke i žbuke. Arhitektonskim oblikovanjem izdvajaju se vila Schwegel arhitekta M. Fabiania te zgrada poglavarstva C. Seidla.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice nepravilnog tlocrtnog oblika, razmjerno visoke izgrađenosti na sjevernom i središnjem dijelu područja (na središnjem dijelu kao posljedica katastarske razdvojenosti čestica građevina i njima pripadajućih pristupnih i perivojno uređenih površina) te niže izgrađenosti na južnom dijelu područja. Građevine uz Ulicu m. Tita značajno odmaknute od regulacijske crte s predvrтовima u nagibu i/ili terasama (vile) odnosno reprezentativnim pristupom s proširenjem ulice, stubištem i perivojno uređenim parterom (zgrada Suda). Ograde vila uz Ulicu m. Tita u formi kamenih podzida s transparentnim gornjim dijelom ograde te gustom srednjom i visokom vegetacijom, zgrada Suda bez ograde.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Vrlo visoka ocjena prostornog reda.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Vrlo visoka, sve građevine unutar područja su izgrađene u razdoblju od prve polovine 19. do 1. polovine 20. stoljeća.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Vrlo visoka ambijentalna vrijednost područja sa zgradom Suda kao dijela kompleksa javnih građevina C. Seidla istočno i zapadno od Ulice m. Tita, morfološka vrijednost izgradnje vila unutar perivojno uređenog poteza s visokim kamenim podzidima koji oblikuju zapadno pročelje Ulice m. Tita
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Niski udio negativnih obilježja.

<p><b>PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA</b></p>	<p><b>namjena:</b> javna i društvena namjena – upravna (D1) na središnjem dijelu područja te mješovita namjena – pretežito stambena (M1) na sjeveroistočnom i jugozapadnom dijelu područja</p> <p><b>promet:</b> unutar područja nema prometnih površina i sadržaja</p> <p><b>zaštita:</b> cijelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> -</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> <b>D1<sub>1</sub></b> na središnjem dijelu područja – zgrada Suda i vila Schwiegel (postojeća građevna čestica, maksimalni kig 0,6, maksimalni kis 3,6, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 16,0 (18,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 5,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 30%);</p> <p><b>M1<sub>1</sub></b> na sjeveroistočnom i jugozapadnom dijelu područja (uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i od regulacijske crte 5,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%; dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 3,0 m, zadržavanje postojeće udaljenosti od regulacijske crte, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti</b>: građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 14,0 (16,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 30%, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 10,0 (12,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu</p>
---	---

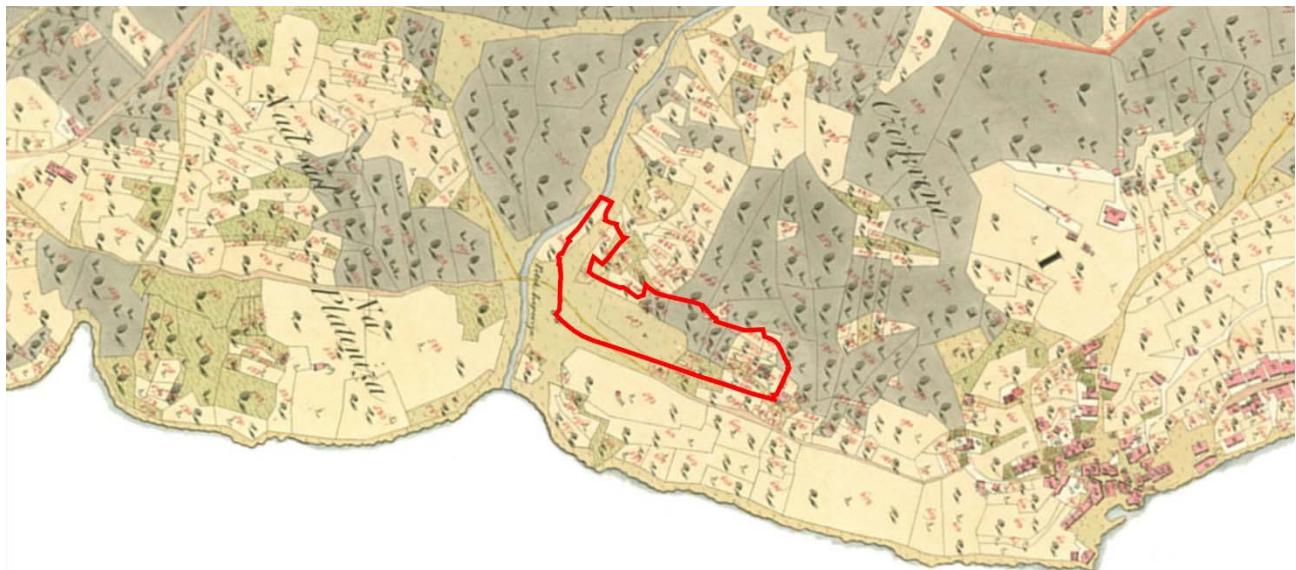
	površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m <sup>2</sup> ) <b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje
--	--

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Zgrada suda, Vila Schwegel</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Vrlo visoka ukupna vrijednost obzirom na urbanistička, arhitektonska i pejsažna obilježja prostora.

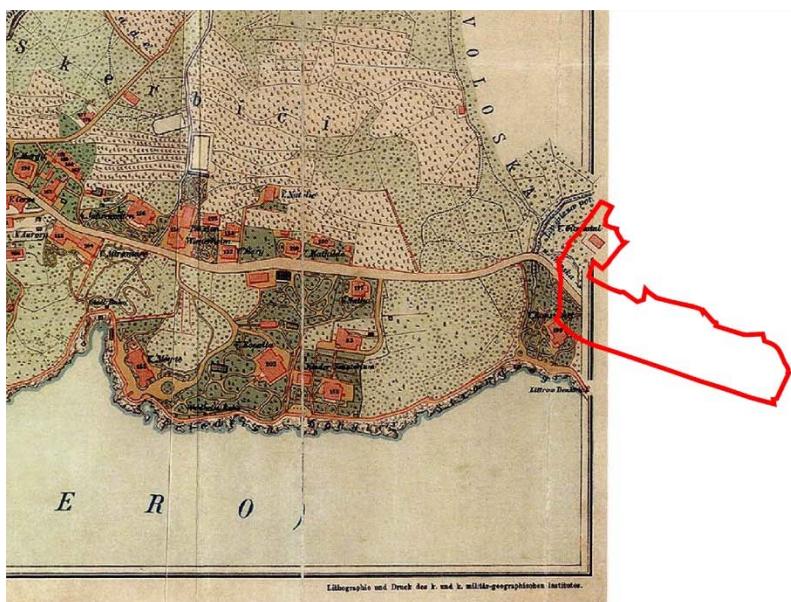
<b>SMJERNICE</b>	Sve graditeljske i pejsažne strukture ovog područja potrebno je u cijelosti održavati u izvornom stanju, u postojecem gabaritu bez rekonstrukcija s nadogradnjama i dogradnjama. Zgrade visoke kulturno povijesne i arhitektonske vrijednosti održavati i obnavljati u svim elementima izvorne prostorne organizacije, oblikovanja pročelja i uređenja unutrašnjeg prostora. Prije bilo kakvih građevinskih zahvata na navedenim zgradama potrebno je izraditi Konzervatorski elaborat. Osigurati redovno održavanje perivojno uređenih dijelova čestice. Izraditi krajobrazni projekt na temelju konzervatorsko-krajobraznog elaborata.  Preispitati odredbe UPU-a u smislu ujednačavanja uvjeta gradnje (maksimalne tlocrtne površine građevine, udjela građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu i dr.) u zoni mješovite namjene M1 <sub>1</sub> bez obzira na namjenu građevine.
------------------	--

**GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE**

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



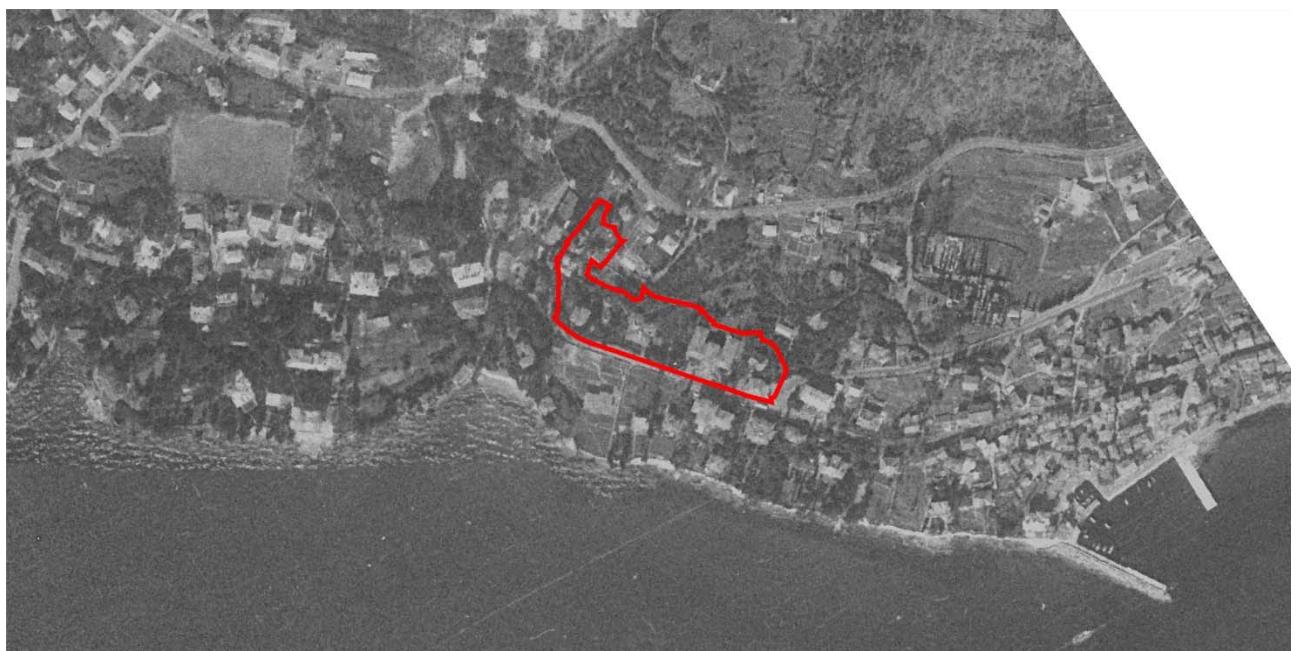
Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan Iječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



## POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE





<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-18</b>
NAZIV	<b>Rupa</b>
TIP	Povijesne vile s vrtovima
OBUHVAT	Područje omeđeno Ulicom m. Tita na jugoistoku, Ulicom Poginulih Hrvatskih Branitelja i stubištem J. Glaxa na sjeveroistoku, Novom cestom na sjeverozapadu te Parkom Margarita i Stubištem dr. V. Ekl na zapadu
POVRŠINA	4,68 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Kraj 19. i prva polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Padinsko područje povijesne izgradnje vila s vrtovima

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE 
PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI 

**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**



## TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA

RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	Teren u zoni 0 – 50 m.n.v. s razmjerno strmim nagibom od sjeverozapada prema jugoistoku. Područje bez površinskih vodotoka.
VEGETACIJA	Visoki udio vegetacije u ukupnoj površini područja u obliku perivojno oblikovanih parcela vila i pansiona koje karakteriziraju ograde lovora i bršljana (podzidi), skupine visokih palmi žumara ( <i>Chamaerops excelsa</i> ) te stabla hrasta medunca ( <i>Quercus pubescens</i> ), lovora ( <i>Laurus nobilis</i> ), hrasta crnike ( <i>Quercus ilex</i> ), bambusa, velevjetne magnolije s brojnim trajnicama. Prostor vrtova vila je očuvao povijesni karakter, vrtovi su u većoj mjeri uredno održavani, te imaju veliki prezentacijski potencijal.
VIZUALNA IZLOŽENOST	<b>visoka</b> – jugoistočni rub područja; <b>umjerena</b> – središnji i jugoistočni dio; <b>niska</b> – sjeverozapadni, središnji i južni dio; <b>bez izloženosti</b> – sjeveroistočni dio područja

## URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA

POVIJEST GRADNJE	<p>Područje Rupa, toponim koji označava udolinu, područje je na kojem su uz putove prema zaleđu disperzno pozicionirane stambene građevine postojale i u predturističkoj Opatiji. Među najvećim kućama područja, na početku 19. stoljeća su kuća dr. Kohna (Villa Felice, Splendid, Hortenauer, Danijela) smještena blizu obale te dvojna kuća Jurković-Anzulović iznad Slatine, na sjevernom rubu područja. Obje su izgrađene prije 1806. godine, pri čemu je vila Kohn s obzirom na svoju (atraktivniju) poziciju dograđena i nadograđena 1904. godine.</p> <p>Većina izgradnje do kraja 19. stoljeća pozicionirane je bliže Slatini, na istočnom (donjem) dijelu područja, dok se na zapadni (gornji) dio područja većim dijelom širi u prvom desetljeću 20. stoljeća. Među najranijim su izgrađene vila Ella (1888.) na mjestu starine iz 18. stoljeća te vila Elsa smještena uz glavnu cestu prema kojoj se otvara poslovnim prostorima u prizemlju. Uz glavnu cestu, s nesmetanim pogledom na obalu smještene su u prostranom perivoju dvije vile Keglevich, veća izgrađena 1891. i manja izgrađena 1894. godine. Na povišenom terenu iznad Slatine izgrađen je 1898. godine sanatorij za državne činovnike (za Društvo Zlatnog križa) prema projektu M. Fabiania koji je u prvom desetljeću 20. stoljeća i u vrijeme talijanske uprave, poput brojnih okolnih građevina (izvorno privatnih vila) pretvoren u hotel i pansion (Lido, Croce d'oro), dok se od 1945. godine koristi kao Dom zdravlja. Uz brojne manje vile skromnijeg oblikovanja (Olga, Mila, Zrinka, Emma) krajem 19. stoljeća, 1891. godine izgrađena je na padini iznad Slatine velebna vila Schönberger (Neuhausler) te vila Meri (1896.) i vila Bianchini (1895.) na sjeveroistočnom rubu područja.</p> <p>Izgradnja zapadnog dijela područja započeta 1908. godine postupno se nastavlja u prvom desetljeću 20. stoljeća, posebice u dijelu uz perivoje Margarita i Imperial. Secesijska vila Gioconda izgrađena je tako kao najviše pozicionirana vila (uz sam park) 1909. godine, a nešto ranije i vila Frank. Brojne ranije izgrađene vile u to vrijeme dobivaju dogradnje ili nadogradnje s promjenom funkcije iz privatnih vila u pansione. U razdoblju talijanske uprave izgradnja se nastavlja u manjem obimu (u to doba arhitekt S. Neuhausler gradi svoju Vilettu Neuhausler na mjestu ranije vrtlarske kućice) te ovako definirano područje ostavlja u razdoblju nakon 2. svjetskog rata neizgrađeni teren ispod Nove ceste koji je 1960.-ih iskorišten za izgradnju dviju višestambenih zgrada i platoa parkirališta uz samu Novu cestu. Recentno je u toj zoni izgrađena još jedna višestambena zgrada.</p>
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povjesno i danas pretežito stambeno područje s infrastrukturnim sadržajem (vodospremom) na sjeverozapadnom dijelu.
URBANA MATRICA I UZORCI	Disperzna urbana matrica slobodnostojećih građevina (vila i kuća) u zelenilu.
JAVNI PROSTORI	Javne prostore unutar područja prestavljaju koridori ulica (Poginulih hrvatskih branitelja, J. Dobrile, dr. V. Ekl) te pješačke komunikacije (stubište dr. V. Ekl, D. Alighieria) koje povezuju središnji dio područja i Park Margarita sa Slatinom

ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Slobodnostojeće vile u perivojno uređenim česticama pripadaju razdoblju kraja 19. i početka 20. stoljeća s historicističkim i secesijskim obilježjima. Vile na istočnom / nižem dijelu područja (vile Keglević) okružene su prostranim perivojno uređenim česticama, dok vile i kuće na višim kotama okružuju manje površine ozelenjenih čestica. Visine vila su u pravilu tri etaže (prilagođene nagibu terena), razvedenih pravokutnih tlocrta, zaključene višestrešnim kosim krovovima s pokrovom kupom. Višestambena zgrada u ulici J. Dobrile ima sedam etaža, funkcionalističkog je oblikovanja s potezom lođa na istočnom (morskom) pročelju i ravnom krovom, zgrada uz parkiralište prema Novoj cesti ima pet etaža, elementarnog je oblikovanja, s dvostrešnim kosim krovom pokrivenim kupom, dok je recentna četveroetažna višestambena zgrada suvremenog arhitektonskog oblikovanja s naglašenim otvaranjem balkonima na sjeveroistočnom i jugoistočnom pročelju te dvostrešnim kosim krovom s pokrovom falcanim limom.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice različitih tlocrtnih oblika i veličina (najmanje čestice uz Stubište dr. V. Ekl i Ulicu D. Alighieria, najveće na južnom i jugoistočnom dijelu područja), razmjerno niske izgrađenosti, s građevinama odmaknutim od regulacijske crte, najvećim dijelom definirane kamenim podzidima sa srednjom i visokom vegetacijom te perivojno uređenim okućnicama u nagibu i/ili terasama.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Visoka ocjena prostornog reda s ujednačenom urbanom matricom slobodnostojeće izgradnje u zelenilu, prilagođene nagibu terena, dijelom kao rezultat parcijalnih regulacija (izgradnja uz Ulicu J. Dobrile). Zapadni dio područja heterogenih urbanih uzoraka.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Visoka zastupljenost povijesne izgradnje, najvećim dijelom s kraja 19. i prve polovine 20. stoljeća.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Visoka ambijentalna vrijednost uličnih koridora kolno-pješačkog karaktera s kamenim podzidima i rubnom izgradnjom povijesnih vila i kuća u zelenilu.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Umjerena negativna obilježja - izgradnja visokih višestambenih zgrada i parkirališta na zapadnom dijelu područja u drugoj polovini 20. stoljeća, izgradnja na prostoru nekadašnjih pejsažnih površina sjeverno od povijesnog perivoja Margarita i na jugoistočnom rubu područja (smanjenje perivojnih površina oko vila Keglevich).
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<b>namjena:</b> mješovita namjena – pretežito stambena (M1) na pretežitom dijelu područja; parkiralište (P) i vodosprema (VS) na sjeverozapadnom dijelu područja; turistička namjena – hotel (T1) i javna i društvena namjena – kultura (D7) na južnom dijelu područja te pješačke površine na jugozapadnom i središnjem dijelu područja  <b>promet:</b> ulice unutar područja su Ulica poginulih hrvatskih branitelja, Ulica J. Dobrile i Stubište dr. V. Ekl (sve u kategoriji <i>ostale ulice</i> ) te pješačke površine - staze i stubišta (Stubište dr. Vande Ekl, Ulica D. Alighieria); parkiralište na zapadnom dijelu područja (uz Novu cestu);

	<p>zone u kojima je moguće parkirališni prostor osigurati na udaljenosti do 500 m na jugozapadnom dijelu područja (izgradnja uz Ulicu M. Tita i Stubište dr. V. Ekl).</p> <p><b>zaštita:</b> cijelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> prostor povijesnog perivoja na jugozapadnom dijelu područja planom zaštićen kao posebno vrijedan predio – kultivirani krajobraz</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> <b>M1<sub>1</sub></b> na gotovo cijelom području (uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i od regulacijske crte 5,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%; dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost graђevine od međa 3,0 m, zadržavanje postojeće udaljenosti od regulacijske crte, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti</b>: građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 14,0 (16,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 30%, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 10,0 (12,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>);</p> <p><b>M1<sub>2</sub></b> na zapadnom dijelu područja – recentno izgrađena višestambena zgrada (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 800 m<sup>2</sup>, maksimalni kig</p>
--	--

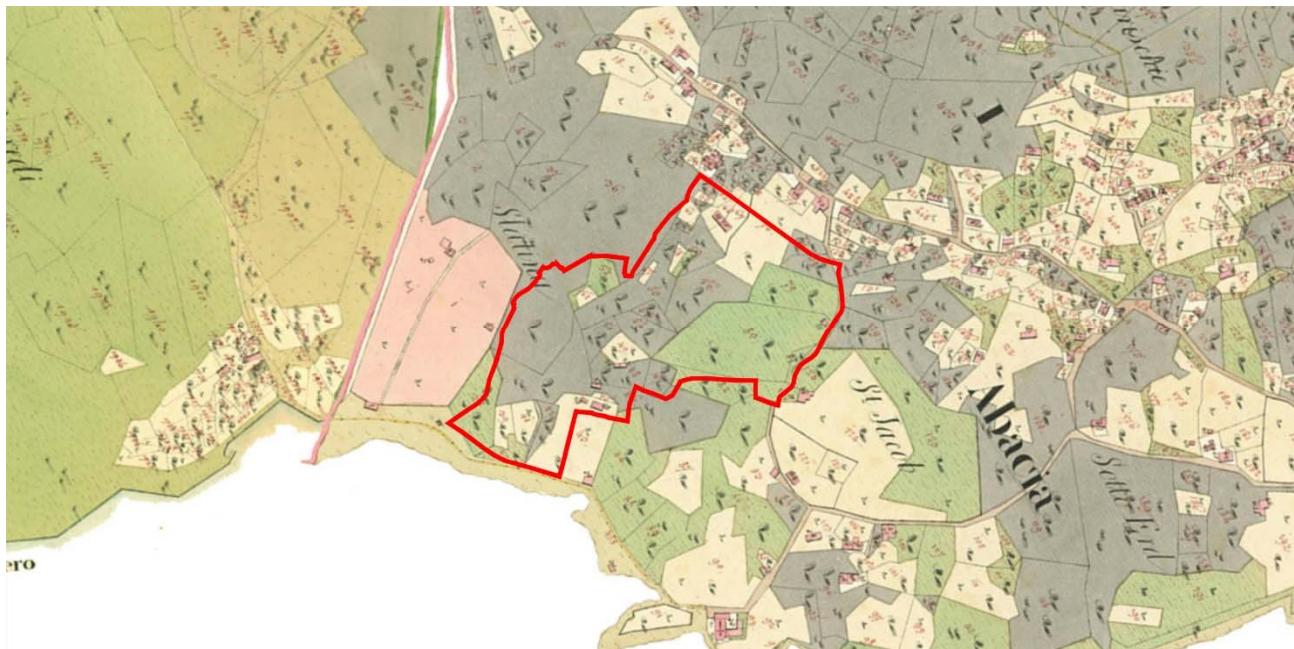
	<p>0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 10(12)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 6,0 m, maksimalna tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambeno-poslovnih građevina:</b> građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 11(13)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 5,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 6,0 m, maksimalna tlocrtna površina građevine 300 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina:</b> građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 11(13)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 8,0 m, maksimalna tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%); P i VS<sub>1</sub> na zapadnom dijelu područja (<b>P</b> - javne parkirališne površine koje treba hortikultурно urediti sadnjom visoke i niske vegetacije; minimalan kriterij je jedno stablo na 3 parkirna mjesta; <b>VS<sub>1</sub></b> - vodosprema Opatija I);</p> <p><b>T1<sub>21</sub></b> – dom zdravlja - na jugozapadnom dijelu područja (uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,5, maksimalno 5 nadzemnih etaže, maksimalna visina i ukupna visina 18(20)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 3,0 m, postojeća udaljenost građevine od regulacijskog pravca 6,0 m, dozvoljeni broj ležaja 250 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 20%);</p> <p><b>D7<sub>5</sub></b> na jugozapadnom dijelu područja – dio zone planirane za građevinu kongresnog centra (uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti: minimalna površina građevne čestice prema programu ili projektnom zadatku, maksimalni kig 0,6, maksimalni kis 4,8, maksimalno 6 nadzemnih etaže, maksimalna visina i ukupna visina 25(27,5)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 0,0 m, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 30%)</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> gradnja individualne samostojeće stambene građevine – građevine katnosti Po + P + 2 (SS<sub>2</sub>) na zapadnom području</p>
--	---

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b>

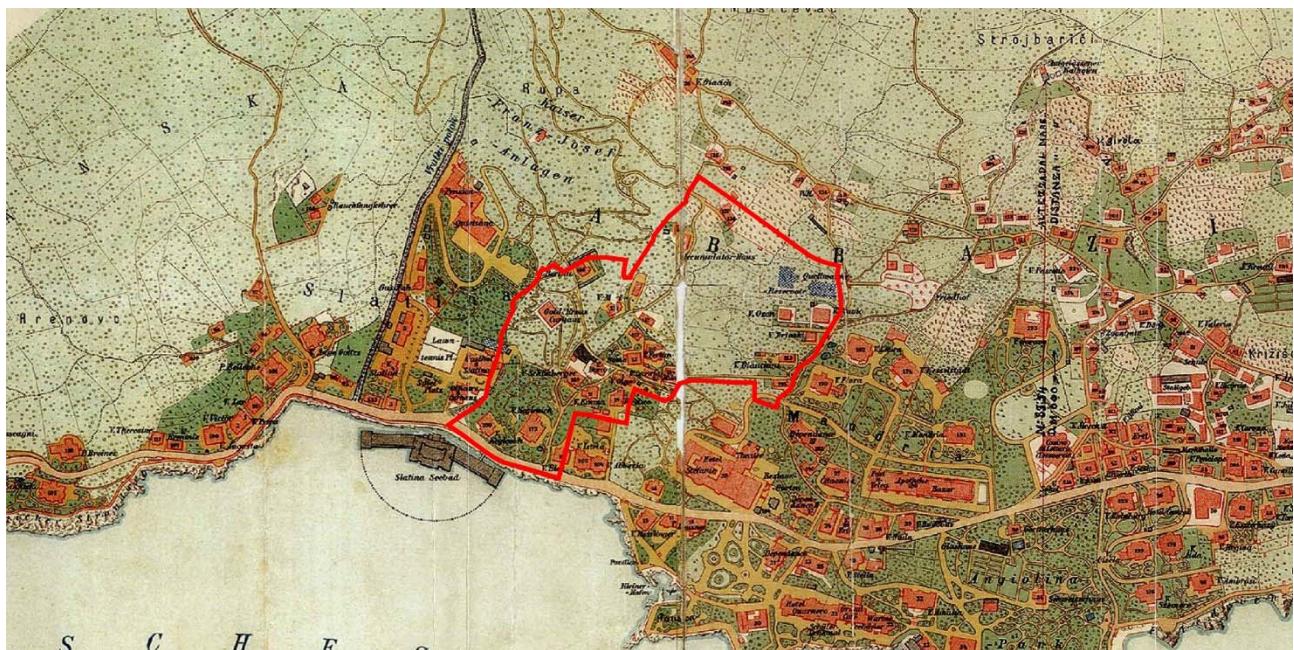
	KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Vila Splendid, Vila Neuhausler, Vila Schönberger</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Visoka ukupna vrijednost rezidencijalnog ambijenta vila i obiteljskih kuća prožetih zelenilom, povezanih mrežom uskih ulica kolno-pješačkog karaktera, djelomično narušena višestambenom izgradnjom na zapadnom dijelu područja.
SMJERNICE	<p>Istočni dio područja s povijesnim vilama u perivojno uređenim česticama održavati u izvornom (povijesnom) oblikovanju zgrade i čestice. Zapadnom dijelu područja s višestambenim zgradama poboljšati stanje održavanjem postojećeg i uvođenjem dodatnog visokog zelenila. Uz dom zdravlja nije prihvatljiva nova gradnja, već održavanje perivoja. Perivoj uz Novu cestu održavati u postojećoj namjeni i korištenju. Zgradama koje su ocijenjene kao ambijentalno degradirajuće treba poboljšati stanje preoblikovanjem, strukturnim redizajnom ili sadnjom korekturnog zelenila. Potrebno je izvesti oblikovne korekcije manjih dogradnji uz osnovne volumene zgrada. Postojeće pomoćne zgrade ne mogu se prenamjenjivati u stambene i nadograđivati. Parkiralište uz višestambene zgrade urediti sadnjom stabala, a uz Novu cestu ne planirati gradnju koja zaklanja vizure prema moru.</p> <p>Preispitati uvjete gradnje UPU-a u zoni D7<sub>5</sub> (kongresni centar) u smislu dozvoljenih visina građevine te mogućnosti smještajnih kapaciteta; uvjete gradnje u zonama mješovite namjene (M1<sub>1</sub> i M1<sub>2</sub>) u smislu ujednačavanja maksimalno dopuštenih gabarita (visine, maksimalne tlocrtne površine), najmanjeg udjela zelene površine na građevnoj čestici i dr. bez obzira na namjenu planirane građevine, a u zoni T1<sub>21</sub> uvjetovati rekonstrukciju uz zadržavanje povijesnih gabarita i oblikovanja.</p>

## GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

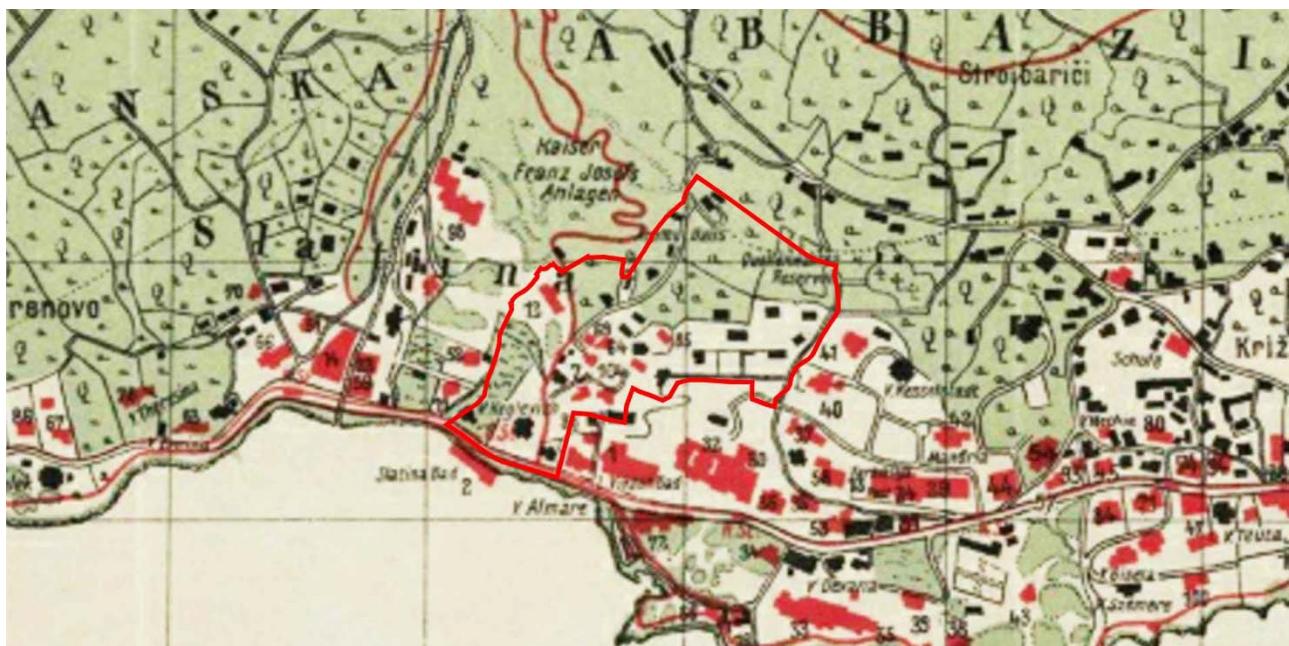
Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato Trieste)



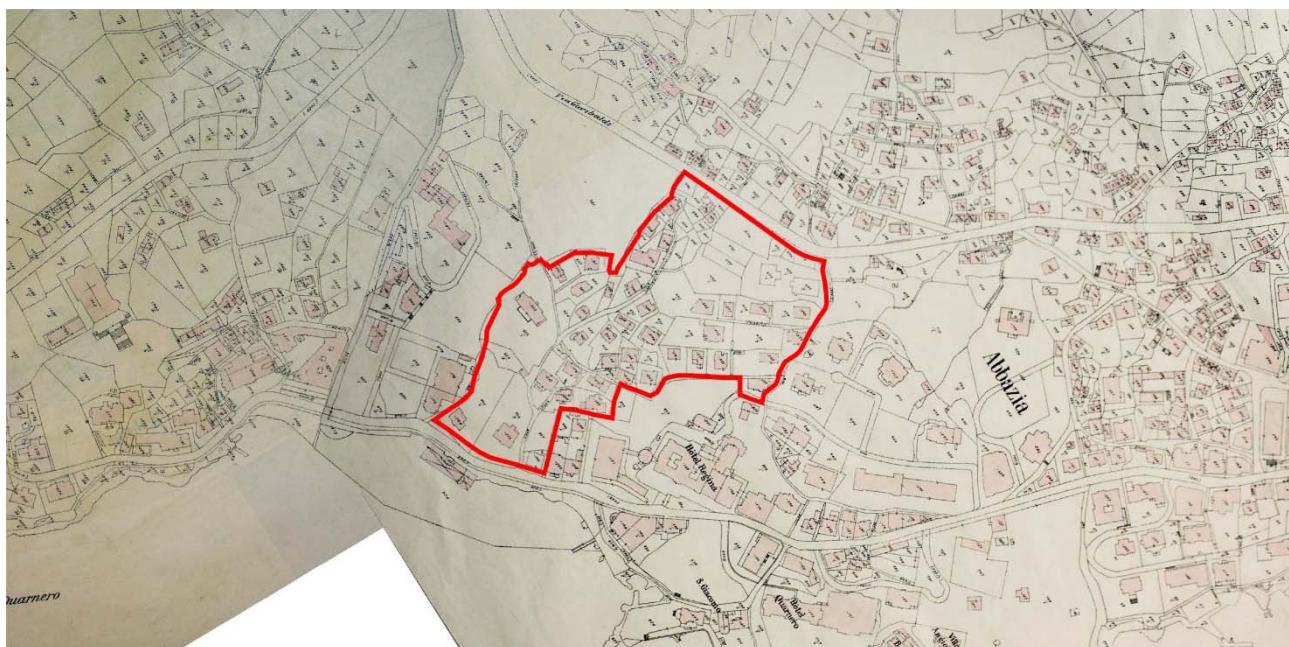
Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan lječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste)



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)

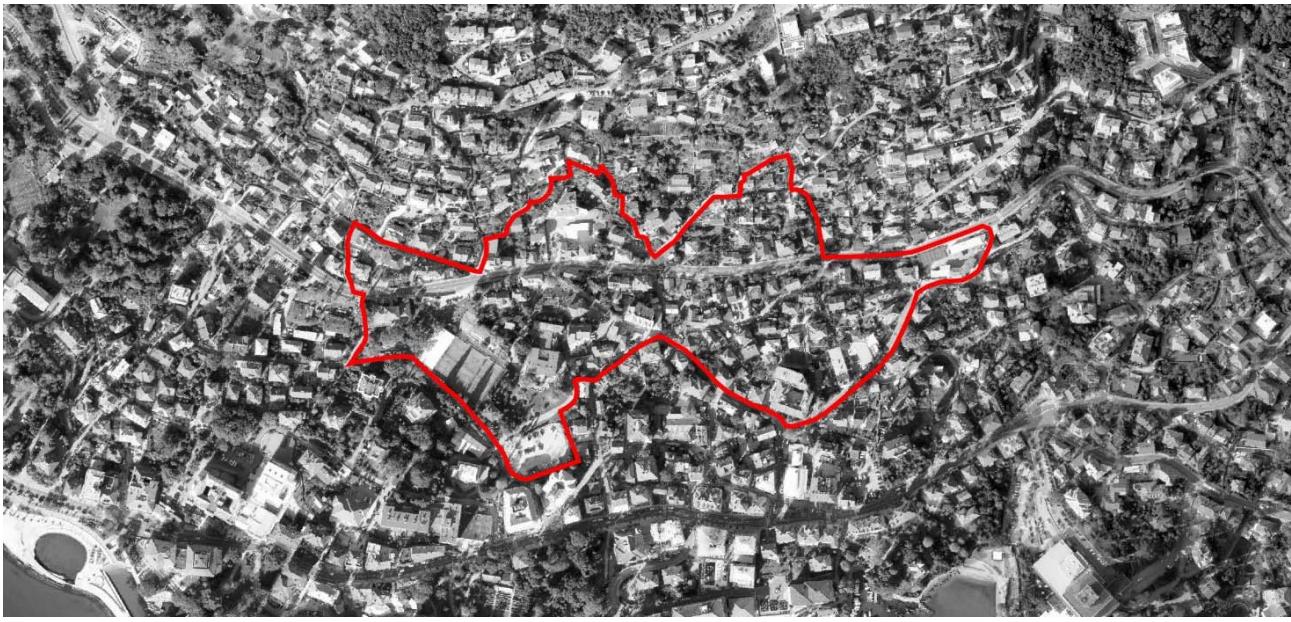


#### POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE





<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-19</b>
NAZIV	<b>Gorovo - Križišće</b>
TIP	Heterogeno stambeno područje
OBUHVAT	Područje omeđeno Stubištem E. Stern i J. Glaxa na jugozapadu, Ulicom J. Dobrile, D. Gervaisa i E. Kumičića na jugoistoku, istoku i sjeveru, Novom cestom, Stubištem Valvasora, Jelenkinim putom, Ulicom B. Želea, Ulicom Mušićevac i Vrutki te katastarskom podjelom na zapadu
POVRŠINA	8,06 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Kraj 19. i prva polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Zaobalno padinsko područje pretežito stambene izgradnje sa zgradama javne namjene i javnim gradskim prostorima na južnom dijelu

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE 
PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI 

## PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA



## FOTOGRAFIJE





### TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA

RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	Teren u zoni 30 - 70 m.n.v. s razmjerno strmim nagibom od sjeverozapada prema jugoistoku. Područje bez površinskih vodotoka.
---	---

VEGETACIJA	<p>Umjereni udio vegetacije u ukupnoj površini područja u obliku perivojno uređenih okućnica vila i obiteljskih kuća (koje karakteriziraju stabla hrasta medunca, palme /niske i visoke žumare/, hrasta medunca, čempresa, lovora i dr.), perivoja s dječjim igralištem uz Dom zdravlja s vegetacijom palmi, hrasta medunca, čempresa, magnolije, gingka, srebrne smreke, lovora, pampas trave i dr. te javni gradski perivoj Gorovo na jugozapadnom dijelu područja s 20 biljnih vrsta (prema popisu iz 2006.) od kojih se mogu izdvojiti: Acer palmatum "Atropurpureum" (purpurni japanski dlanoliki javor), Cedrus deodara (himalajski cedar), Juniperus sabinina „Tamariscifolia“, Liriodendron tulipifera (tulipanovac). Sjevernim dijelom parka prevladava skupina cedrova, a u središnjem dijelu je živicom ograđen i u parteru cvijećem zasađen prostor.</p>	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna	<b>umjerena</b>
	unutar područja	<b>umjerena</b> – središnji dio; <b>niska</b> – sjeveroistočni i istočni dio te zapadni rub područja; <b>bez izloženosti</b> – jugoistočni dio područja

<b>URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA</b>	
POVIJEST GRADNJE	<p>Područje povijesnih zaseoka Strojbarići i Mušičevac te Križića. Područje Strojbarića i Mušičevca nastanjeno je prije 1806. godine brojnim stambenim kućama trgovaca pomoraca i kapetana. Brojne su kuće obitelji Jačić Strojbarić (ističe se veliko imanje Jačić Marindić s vinogradima, povrtnjacima i oranicama, kuće Bošnjak, Štiglić i dr. od kojih su mnoge ostale neizmijenjene do danas. Iznimka je vila Širola na mjestu kuće s poč. 19. stoljeća, temeljito pregrađena, nadograđena i preoblikovana u secesijsku vilu 1904. godine, te vile građene na mjestima starina duž netom probijene Nove ceste: vile Ilirija, Brumnjak (Primorkinja), Pepica (Sabina) i Nadan, izgrađene u prva dva desetljeća 20. stoljeća. Uz Novu cestu još je očuvana i nekolicina starih kuća izgrađenih prije 1806. godine: kuće Ježica Padovan i Jurković Zole. Križić je područje starog sajmišta i sjedište starih opatijskih komunikacija (današnje Ulice Sv. Florijana i E. Kumičića) oko kojega se prije 1806. godine grade kuće pomoraca s gostonicama i konobama u prizemljima, što će ostati karakteristika prostora i nakon 1900. godine: kuća i vila Sveti Mir s konobom, vila Tonina s gostonicom u prizemlju, nešto kasnija vila Bošnjak iz 1903./1911. s trgovinom, delikatesama i bifeom u prizemnim poslovnim prostorima. Vila Bošnjak prigrađena je uz nešto ranije izgrađenu zgradu Njemačke privatne pučke škole, s dogradnjom gimnastičke dvorene 1909. godine. Od javnih sadržaja unutar područja je smještena namjenski izgrađena zgrada Nove Pošte sa šalterima, kancelarijama i stanovima poštanskih službenika 1913. godine.</p> <p>U graničnom području zaseoka naseljenih primorskim kućama, ispod Nove ceste, nadiranje nove aristokratske arhitekture obilježila je 1894. godine izgradnja vile Gorove prema projektu E. Ambrosinia. Vila je građena za groficu Izabellu von Gorove po kojoj će cijeli predio dobiti</p>

	<p>naziv Gorovo. Smještena je na strmom terenu na zapadnom dijelu prostranog perivoja (danas Park D. Gervaisa), slijedeći karakterističan prostorni koncept obližnjih vila Mandrije i rane opatijske aristokratske arhitekture. Vila je 1917. godine prodana Općini koja u nju smješta ugostiteljsko-turističku školu te je i danas u prosvjetnoj funkciji, uz nažalost neprimjerenu nadogradnju iz 1958. godine. Jugoistočno od vile 1930. godine su premješteni sportski tereni (tenis i nogometno igralište) sa Slatine, koju se tada pokušalo regulirati kao gradski trg.</p> <p>Iznad sportskih terena, ispod Nove ceste, na južnom rubu područja izgrađena je 1932. godine zgrada Dječjeg vrtića (Asilo; nacionalna ustanova za skrb o područjima pripojenima Italiji) s dvije terase i igralištem ispod zgrade, koja se od 1945. godine koristi kao Dom zdravlja. Građevine smještene uz istočni rub Nove ceste od početka izgradnje bile su funkcijom često usmjerene na promet vozilima i transport robe, pa su tako pri vrhu Spinčićeve ulice bile smještene konjušnice i skladišta Priskić (1908.), a 1925. godine i garaža i radionica „40 box“ sa stanovima i trgovinom rezervnim dijelovima. Na jugoistočnom dijelu područja (danas prostoru između Doma zdravlja i sportskih terena) do početka 20. stoljeća nalazilo se groblje.</p>
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno pretežito stambeno područje s grobljem na jugoistočnom dijelu zadržalo je dominantno stambenu namjenu, s javnim gradskim perivojima i građevinama javne namjene (škole i dom zdravlja) na središnjem i južnom dijelu područja i zgradom pošte na istočnom rubu područja te servisnim sadržajima uz sjeverni rub područja.
URBANA MATRICA I UZORCI	Organska urbana matrica koju određuju trase povijesnih komunikacija iz predurbane faze Opatije i nekoliko ulica formiranih u prvoj polovini 20. stoljeća. Uz ulice i stubišta koje formiraju insule nepravilnih oblika smještene su slobodnostojeće zgrade, manjih volumena na sjevernom i središnjem, većih volumena na južnom dijelu (Gimnazija, Dom zdravlja, sportski tereni) te istočnom rubu (zgrada pošte) područja.
JAVNI PROSTORI	Javne prostore unutar područja čine perivoj Gorovo, perivoj s dječjim igralištem uz Dom zdravlja te koridori ulica i pješačkih komunikacija (staza i stubišta).
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Isprepletost izgradnje iz različitih vremenskih razdoblja (najvećim dijelom iz prve i druge polovine 20. stoljeća te manjim dijelom iz druge polovine 19. i prve polovine 21. stoljeća) odgovarajućih arhitektonskih stilova (historicizam, secesija, moderna) s utjecajem tradicijskih elemenata oblikovanja. Izgradnja najvećim dijelom razvedenih (poligonalnih) tlocrtnih oblika, povijesna katnosti od dvije do četiri etaže (ovisno o konfiguraciji terena s prizemljem i/ili suterenom), pri čemu su vile i kuće manje katnosti (primjerice izvorni dvoetažni volumen vile Gorove), a zgrade javne namjene poput pošte, doma zdravlja i ugostiteljske škole veće katnosti, dok je izgradnja druge polovine 20. i prve polovine 21. stoljeća najvećim dijelom dvoetažna i troetažna, uz iznimke poput četveroetažnih volumena zgrada uz Novu cestu na središnjem dijelu područja. Pročelja povijesnih zgrada oblikovana su u historicističkom i secesijskom stilu, sa žbukanim pročeljnim platnima i profilacijama (zemljanih tonova – od gotovo bijelih kao što je zgrada

	pošte do smeđih kao što je zgrada doma zdravlja), pravokutnim i lučno zaključenim otvorima prozora i vrata te najvećim dijelom četverostrešnim i višestrešnim kosim krovovima s pokrovom kupom, dok su pročelja novije izgradnje bez stilskih obilježja, sa žbukanim pročeljima svijetlih boja, pravoukutnim otvorima prozora i vrata te kosim (dvostrešnim i višestrešnim) i (manjim dijelom) ravnim krovovima (aneks i nadogradnja vile Gorove, dogradnja uz zgradu pošte i dr.).
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice različitih tlocrtnih oblika i veličina (veće površine na sjevernom rubu te na južnom i jugoistočnom dijelu područja), najvećim dijelom srednje izgrađenosti, s građevinama u pravilu odmaknutim od regulacijske crte te okućnicama u nagibu i/ili terasama, uređenim visokom, srednjom i niskom crnogoričnom, bjelogoričnom i egzotičnom vegetacijom. Zapadna strana Ulice M. Tita u pravilu s ogradama u obliku kamenih podzida, istočna strana bez ograda ili s nižim, transparentnim ogradama.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Srednja / umjerena ocjena prostornog reda obzirom na neujednačeno pozicioniranje građevina u odnosu na regulacijske crte, različite orientacije i veličine građevina iz različitih povjesnih razdoblja.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Visoka zastupljenost povjesne gradnje (najvećim dijelom iz druge polovine 19. i prve polovine 20. stoljeća) s očuvanim povjesnim trasama putova od obale prema zaleđu (prije polovine 19. stoljeća) – današnja Ulica Vrutki, E. Kumičića, Sv. Florijana i B. Želea
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Umjerena ambijentalna vrijednost područja; vrijedni ambijent povjesnog perivoja Gorovo te uličnih koridora na trasama povjesnih putova s izgradnjom 19. i početka 20. stoljeća.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Umjerena negativna obilježja - dogradnja vile Gorove i povjesne zgrade pošte, recentna izgradnja predimenzioniranih volumena zapadno i istočno od Nove ceste.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> mješovita – pretežito stambena namjena (M1) na sjevernom, središnjem i zapadnom dijelu područja i pretežito poslovna (M2) na istočnom dijelu područja; stambena namjena (S) na zapadnom i jugozapadnom dijelu područja; javna i društvena namjena – zdravstvena (D3) na južnom dijelu područja i školska (D5) na središnjem dijelu područja; gospodarska namjena – poslovna - višenamjenska (K) na istočnom rubu područja; javni park (Z1) i javne garaže (G) na jugoistočnom dijelu područja te pješačke površine na sjevernom i središnjem dijelu područja</p> <p><b>promet:</b> uz Novu cestu na središnjem dijelu (kategorija <i>glavne mjesne ulica</i>), unutar područja se nalaze Ulica D. Gervaisa, Ulica Sv. Florijana, Ulica E. Kumičića, Ulica V. Spinčića, Stubište Valvasora, Ulica 9. rujna, Ulica M. Balote i Križišće ulica (sve u kategoriji <i>ostale ulice</i>) te pješačka površina - Stubište B. Papandopula; na južnom i jugoistočnom dijelu područja (tenis klub i sportski centar Gorovo) planirane su javne garaže</p>

	<p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> prostor povijesnih perivoja na jugozapadnom dijelu područja planom zaštićeni kao posebno vrijedni predjeli – kultivirani krajobraz</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> M1<sub>1</sub> na središnjem i zapadnom dijelu područja (uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i od regulacijske crte 5,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%; dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/; nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 3,0 m, zadržavanje postojeće udaljenosti od regulacijske crte, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/; uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti: građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 14,0 (16,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 30%, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 10,0 (12,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>; uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>);</p> <p><b>M1<sub>7</sub>:</b> na sjevernom rubu područja – uglavnična na križanju Nove ceste i Ulice V. Spinčića (uvjeti gradnje i rekonstrukcije višestambenih građevina, stambenih i stambeno-poslovnih: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 5 nadzemnih etaža, maksimalna visina i ukupna visina građevine 18,0 (20,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 3,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 0,0 m, najmanji dio</p>
--	--

	<p>građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, nije određena maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine; unutar građevina minimalno na jednoj etaži obvezno smještavaju poslovni prostori; vijenac građevine može biti maksimalno 10,0 m iznad srednje kote Nove ceste uz predmetnu lokaciju);</p> <p><b>M2<sub>1</sub></b> na istočnom dijelu područja ((<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije poslovnih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 10,0 (12,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel)</b>: građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost graђevine od međa građevne čestice i regulacijskog pravca 5,0 m, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 80, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti prenamjene postojećih ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 3,0 m, zadržavanje postojeće udaljenosti građevine od regulacijske crte, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 80, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 20%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambeno-poslovnih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 800 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 5,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 6,0 m, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 300 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%);</p> <p><b>S<sub>2</sub></b> na zapadnom i jugozapadnom dijelu područja (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,0, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 12,0 (14,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 5,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 5,0 m, nije određena maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine, najmanji</p>
--	--

	<p>udio zelene površine na građevnoj čestici 30%; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina:</b> građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 10,0 (12,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 6,0 m, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%);</p> <p><b>S<sub>12</sub></b> na istočnom dijelu područja – građevina južno od zgrade pošte (uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina:</b> postojeća građevna čestica, postojeći kig, maksimalni kis nije određen, maksimalno 2 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 7,0 (9,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 4,0 m / prema SI međi postojeća udaljenost, postojeća udaljenost građevine od regulacijske crte, nije određena maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40% ili postojeći; potrebna parkirališna mjesta mogu se osigurati izvan površine čestice na udaljenosti do 500 m uz uvjet da se izgrade do završetka građevine kojoj se namjenjuju);</p> <p><b>D<sub>3</sub><sub>3</sub></b> na južnom dijelu područja – Dom zdravlja uz Novu cestu (uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti:</b> postojeća građevna čestica, maksimalni kig 0,6, maksimalni kis 3,0, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 12,0 (14,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 0,0, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 30%);</p> <p><b>D<sub>5</sub><sub>4</sub> i D<sub>5</sub><sub>5</sub></b> na središnjem dijelu područja (rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a); <b>K<sub>Po</sub></b> na istočnom dijelu područja – zgrada pošte (moguća rekonstrukcija poslovnih građevina u okvirima zatečenog gabarita); <b>Z<sub>1</sub></b> na južnom dijelu područja – perivoj Gorovo i perivoj uz Dom zdravlja;</p> <p><b>G<sub>6</sub></b> na jugoistočnom rubu područja – <b>javna garaža na lokaciji „Gorovo“</b> s društvenim, trgovačkim, ugostiteljskim i sl. te sportsko-rekreacijskim i rekreacijskim sadržajima i sl. (površina osnovne namjene (garaža) mora zauzeti najmanje 51% GBP-a, a u okviru garažne građevine mora se zadovoljiti minimalni kapacitet od 100 parkirnih mjesta. U podzemnom dijelu garaže, koji može obuhvatiti više podzemnih etaža, dio prostora može se koristiti dvonamjenski kao sklonište; najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 1,00, najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 8,0, najveća dozvoljena visina nadzemnog dijela javne garaže</p>
--	--

	<p>iznosi 6 etaža ili 22,0 m o od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do krovnog vijenca odnosno 25,0 m do sljemena građevine, u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi 25,0 m, javna garaža može sadržavati suterensku i više podzemnih etaža, najmanja udaljenost građevine javne garaže u podzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih iznosi 0,0 m, najmanja udaljenost dijelova građevine s isključivo namjenom javne garaže u nadzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 0,0 m, najmanja udaljenost dijelova građevine javne garaže s mješovitom namjenom u nadzemnom dijelu do regulacijskog pravca iznosi 0,0 m, a do ostalih međa 3,0 m, iznimno, najmanja udaljenost javne garaže za sve namjene u nadzemnom dijelu može biti i manja sukladno lokalnim uvjetima, podzemni dio građevine javne garaže može se izvesti i ispod prometnih i zelenih površina odnosno pješačkih trgova uz uvjet da se nakon izgradnje garaže predmetne površine ponovno stave u raniju funkciju);</p> <p><b>G7</b> na južnom dijelu područja – javna garaža na lokaciji teniskih terena s društvenim, trgovачkim, ugostiteljskim i rekreativskim sadržajima i sl. (površina osnovne namjene (garaža) mora zauzeti najmanje 51% GBP-a, a u okviru garažne građevine mora se zadovoljiti minimalni kapacitet od 100 parkirnih mjesta. U podzemnom dijelu garaže, koji može obuhvatiti više podzemnih etaža, dio prostora može se koristiti dvonamjenski kao sklonište; najmanja dozvoljena površina građevne čestice jednaka površini zone, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 1,00, najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 8,0, najveća dozvoljena visina nadzemnog dijela javne garaže iznosi 6 etaža ili 22,0 m od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do krovnog vijenca odnosno 25,0 m do sljemena građevine, u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi 25,0 m, javna garaža može sadržavati suterensku i više podzemnih etaža, najmanja udaljenost građevine javne garaže u podzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih iznosi 0,0 m, najmanja udaljenost dijelova građevine s isključivo namjenom javne garaže u nadzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 0,0 m, najmanja udaljenost dijelova građevine javne garaže s mješovitom namjenom u nadzemnom dijelu do regulacijskog pravca iznosi 0,0 m, a do ostalih međa 3,0 m, iznimno, najmanja udaljenost javne garaže za sve namjene u nadzemnom dijelu može biti i manja sukladno lokalnim uvjetima, podzemni dio građevine javne garaže može se izvesti i ispod prometnih i zelenih površina odnosno pješačkih trgova uz uvjet da se nakon izgradnje garaže predmetne površine ponovno stave u raniju funkciju)</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> gradnja višestambene građevine – građevine katnosti Po + P + 4 (VS<sub>4</sub>) na sjevernom rubu područja (uglovnica na križanju Nove ceste i Ulice V. Spinčića)</p>
--	---

## VREDNOVANJE

POJEDINAČNA KULTURNA DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b>
----------------------------	---

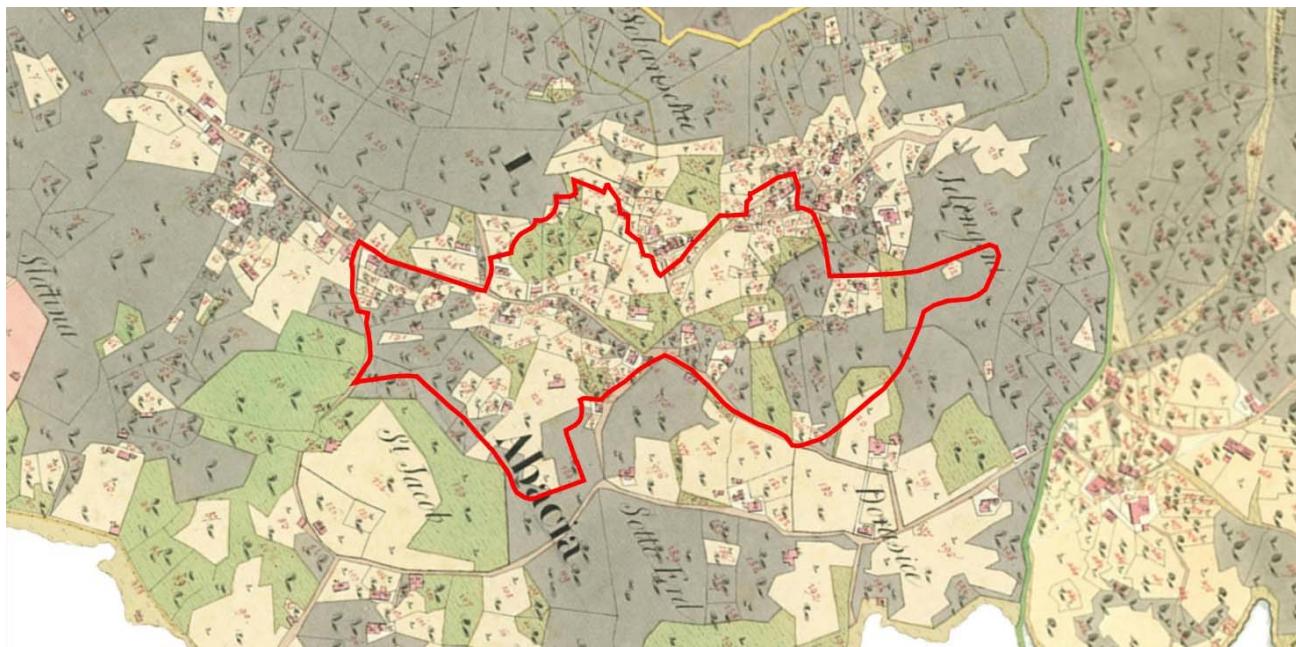
	KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Vila Gorove</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Umjerena / srednja ukupna vrijednost obzirom na prostorni red, dataciju izgradnje, udio povijesno i arhitektonski vrijedne izgradnje te javnih gradskih prostora.

<b>SMJERNICE</b>	<p>Glavno obilježje prostora - rahnost gradnje i veliki udio zelenila na česticama treba i nadalje zadržati – propitati odredbe UPU-a. Zamjenska gradnja zgrada koje su ocijenjene kao ambijentalno degradirajuće moguća je u okvirima postojećih gabarita, odnosno u gabaritima susjednih zgrada. Nije prihvatljivo smanjenje udjela zelenila.</p> <p>Preispitati odredbe UPU-a u smislu ujednačavanja uvjeta gradnje (minimalne površine građevne čestice, maksimalne tlocrtne površine građevine, udjela građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu i dr.) u zonama mješovite namjene M1<sub>1</sub> i M2<sub>1</sub> te u zoni stambene namjene S<sub>2</sub> bez obzira na namjenu građevine;</p> <p>preispitati uvjete gradnje u zoni mješovite namjene M1<sub>7</sub> u smislu maksimalne dozvoljene visine (koja ne bi smjela biti viša od 3 etaže iznad razine Nove ceste /UPU-om je određena mogućnost izgradnje maksimalno 5 nadzemnih etaža te maksimalna visina i ukupna visina građevine 18,0 (20,0) m/), najmanje udaljenosti od građevne crte (koja bi se trebala uskladiti s potezom izgradnje unutar područja koja u pravilu ima predvrtove prema ulici dok je UPU-om određena najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 0,0 m) te definiranja maksimalno dozvoljene tlocrtne površine građevine obzirom na tlocrtnu površinu predmetne građevne čestice);</p> <p>preispitati uvjete gradnje u zoni D3<sub>3</sub> na južnom dijelu područja (Dom zdravlja uz Novu cestu) u smislu najmanja udaljenosti građevine od od regulacijske crte te najmanjeg udjela zelene površine na građevnoj čestici (UPU-om je određeno da izgradnja može biti na regulacijskoj crti te da je najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 30%, dok je postojeća povijesna zgrada udaljena <math>\geq 5,0</math> m od regulacijske crte te zelena površina zauzima oko 75% površine građevne čestice);</p> <p>preispitati uvjete gradnje u zoni G6 na jugoistočnom rubu područja (javna garaža na lokaciji „Gorovo“) u smislu najveće dozvoljene visine nadzemnog dijela javne garaže koja ne bi smjela biti više od 2 etaže iznad razine postojećeg podzida uz Ulicu D. Gervaisa (UPU-om je određena visina 6 etaža ili 22,0 m o od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do krovnog vijenca odnosno 25,0 m do sljemena građevine, u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi 25,0 m), najmanje udaljenosti javne garaže za sve namjene u nadzemnom dijelu građevine, te definiranja obveznog udjela zelene površine na čestici;</p> <p>preispitati uvjete gradnje u zoni G7 na jugoistočnom rubu područja (javna garaža na lokaciji teniskih terena) u smislu najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti i iskorištenosti (pri čemu obzirom na tlocrtnu površinu čestice (nadzemna) izgrađenost ne može biti veća od 50%, dok je UPU-om određen maksimalni kig=1,00 i najveći dozvoljeni kis= 8,0),</p>

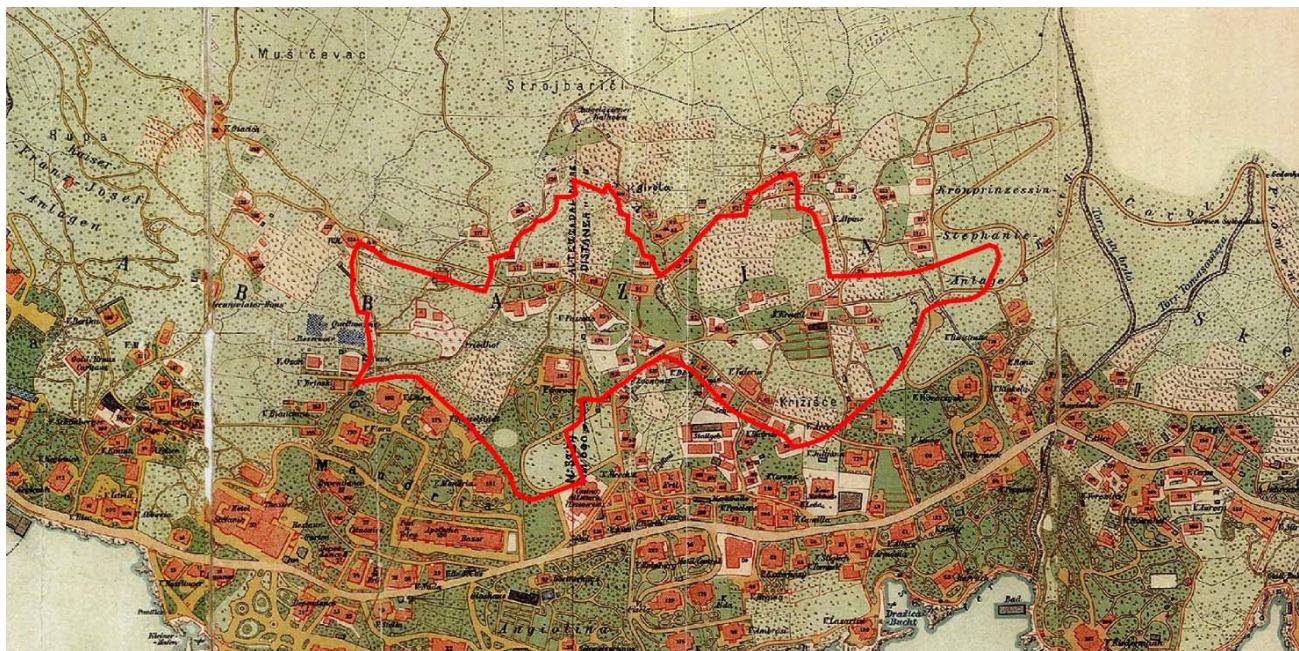
najveće dozvoljene visine nadzemnog dijela javne garaže koja ne bi smjela biti više od 3 etaže (UPU-om je određena visina 6 etaža ili 22,0 m od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do krovnog vijenca odnosno 25,0 m do sljemena građevine, u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi 25,0 m), najmanje udaljenosti javne garaže za sve namjene u nadzemnom dijelu građevine, te definiranja obveznog udjela zelene površine na čestici preispitati odredbu načina gradnje stambenih građevina kojom je omogućena gradnja višestambene građevine na križanju Nove ceste i Ulice V. Spinčića katnosti Po + P + 4 (VS<sub>4</sub>) te ju uskladiti s karakterističnom visinom izgradnje unutar područja uz Novu cestu (predlaže se smanjenje moguće visine na S + P + 2+Pk).

## GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



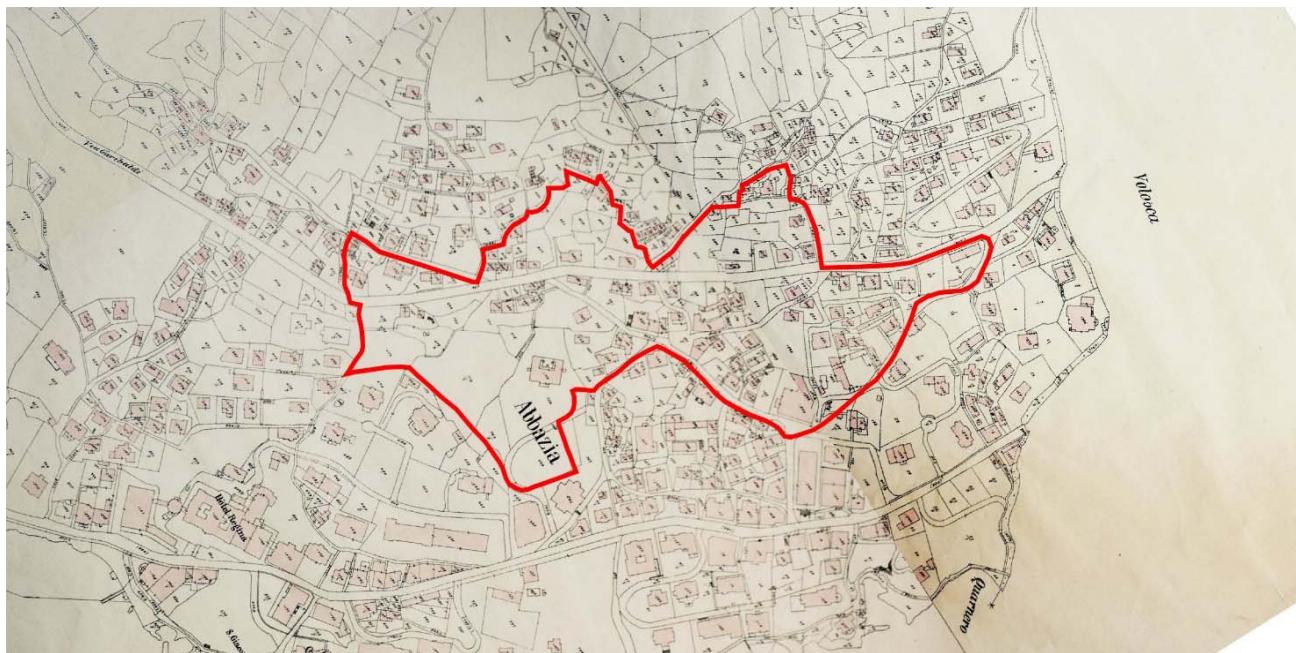
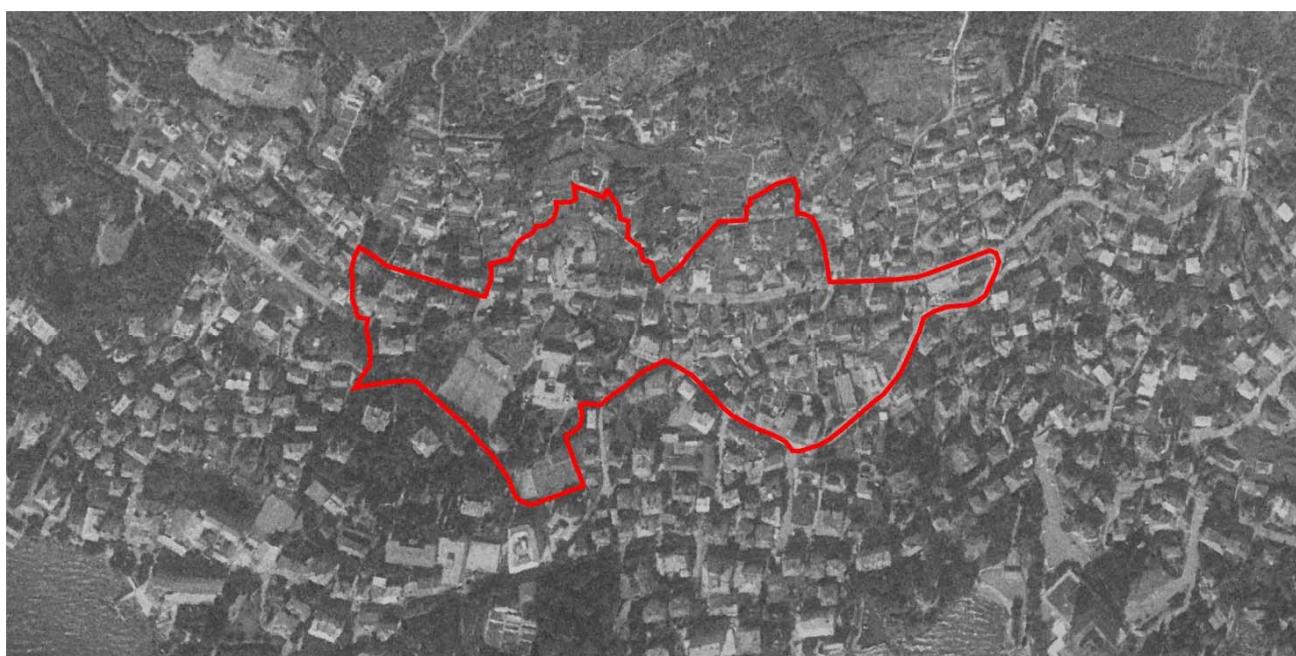
Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan lječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



## Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste)

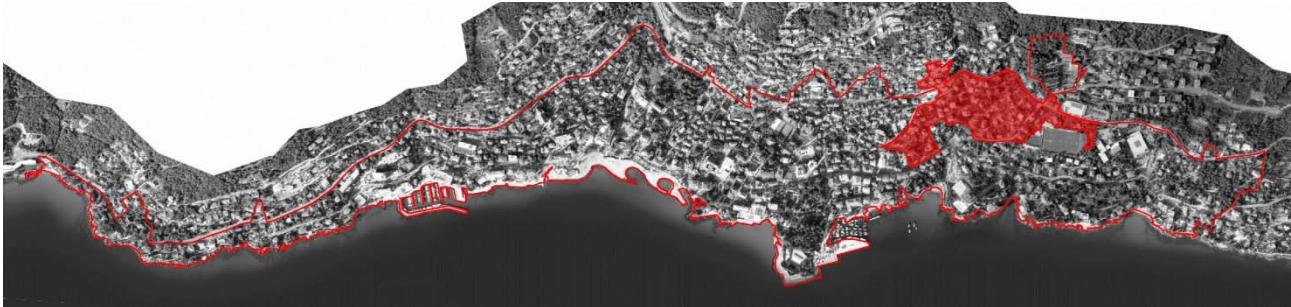
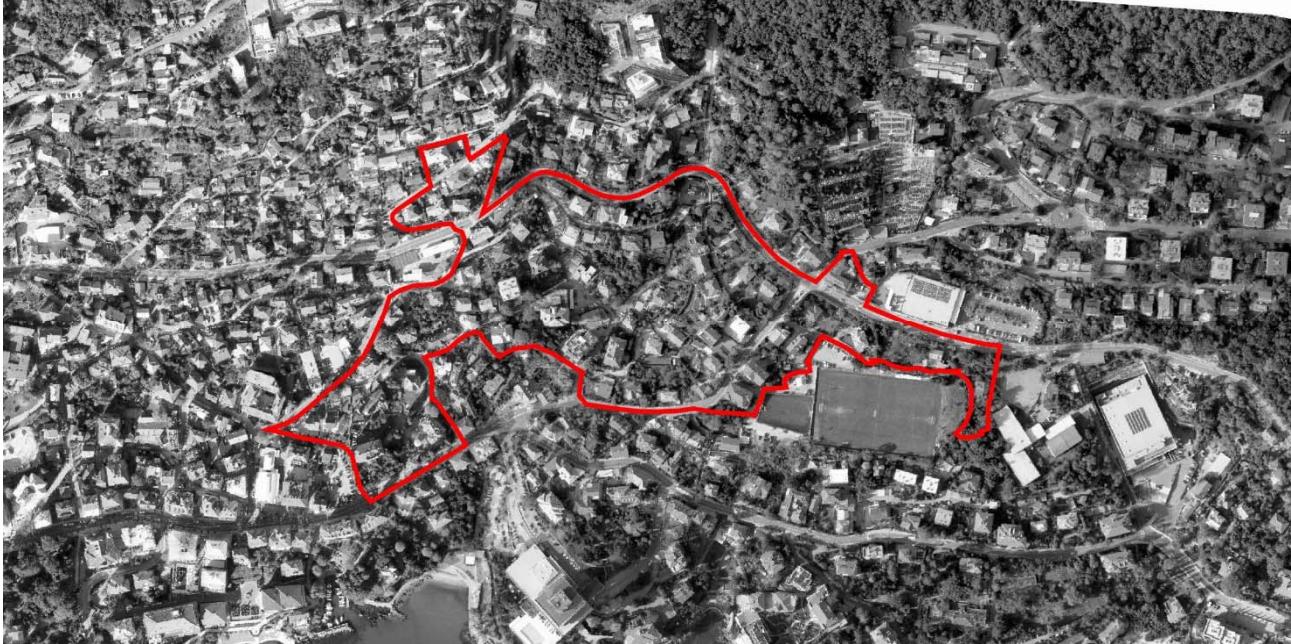
Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)

## POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE





<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-20</b>
NAZIV	<b>Poli Japlenice</b>
TIP	Heterogeno stambeno područje
OBUHVAT	Područje omeđeno Novom cestom na sjeverozapadu, Ul. E. Bošnjaka na zapadu, Ulicom V. Spinčića na jugu, Ulicom M. Tita, A. Šenoe, M. Šušanju, M. Laginje i terenima NK Opatija na istoku te OŠ R. K. Jeretov na sjeveru
POVRŠINA	8,31 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Prva polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Padinsko zaobalno područje stambene izgradnje, dijelom na prostoru povijesnog perivoja <i>Krönenprinzessin Stephanie Anlage</i>

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE 
PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI 

**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**





### TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA

RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	Teren u zoni 20 - 70 m.n.v. s razmjerno strmim nagibom od sjeverozapada prema jugoistoku. Područje bez površinskih vodotoka. Dva natkrivena vodotoka (potoka Tomaševac i Marušinac) prolaze središnjim dijelom područja.	
VEGETACIJA	Razmjerno visoki udio vegetacije u ukupnoj površini područja u obliku perivoja vila i hortikulturno uređenih vrtova kuća koje karakteriziraju stabla palmi (niske i vitke žumare), lovora, hrasta medunca, čempresa i dr.; živice lovora i pitospore ( <i>Pittosporum tobira</i> ) te bršljan na podzidima. Vrtovi su srednje do slabo održavani, manjeg ambijentalnog značaja.	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna	<b>umjerena</b>
	unutar područja	<b>visoka</b> – središnji istočni dio područja; <b>umjerena</b> – zapadni i središnji dio područja; <b>niska</b> – sjeverni, središnji i jugoistočni dio područja; <b>bez izloženosti</b> – središnji i južni dio područja

### URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA

POVIJEST GRADNJE	Područje Poli Japlenice („kod peći gdje gori vapno“) u predturističkom razdoblju je uglavnom nenastanjeno. Uz staru opatijsku komunikaciju koja je od glavne ceste vodila do Križišća (dio današnje Ulice Vj. Spinčića) smještena je Stara kuća Bogdana Šikića izgrađena prije 1775. godine za obitelj pomoraca, koja je nakon rekonstrukcije početkom 19. stoljeća i
------------------	---

	<p>dogradnje iz 1945. godine do danas najvećim dijelom sačuvala izvorno oblikovanje. S turističkim razvojem Opatije u potezu uz glavnu cestu unutar područja se krajem 19. stoljeća gradi nekolicina vila smještenih u perivoje: velebna vila Jenny (Walther) iz 1890. godine (dogradnja kata i mansarde 1905.), karakteristična po vrlo ranoj podzemnoj automobilskoj garaži iz 1910. godine, vila Lichtenberg (Woraczicky) iz 1891. godine te vila Warmeck iz 1895. godine, koju Općina Volosko nakon otkupa 1910. godine adaptira za školu, zadržavši odgojno obrazovnu funkciju do današnjih dana kao Dječji vrtić Opatija.</p> <p>Do 1900. godine izgrađen je manji broj kuća na području Marušinca iznad Nove ceste (današnja Ul. E. Bošnjaka): vila i pansion Triglav, vila Csizmedia, nekolicina vila i niz manjih stambenih građevina u potezu ispod buduće Nove ceste (duž današnje Ulice M. Laginje i M. Brajše) te nešto starija vila Marica, kuća poljodjelca na početku Ulice M. Sušanjan.</p> <p>Veći dio vila i pansiona ovog područja izgrađen je u prvom desetljeću 20. stoljeća, pri čemu su secesijske vile većih gabarita najvećim dijelom smještene u području uz Ulicu M. Sušanjan te na padini iznad nje: vila Knobl (Mimosa; Nakrst) za tapetara i cvjećara, vila Peručić za Drogeriju i kemijsko-kozmetički laboratorij Peručić; vila Emilia; vila Blaschke za c.k. dvorskog pekara, uz koju je izvorno smještena pekara koja je nizom dogradnji narasla do današnje glomazne prigradnje u kojoj je od 1957. godine djelovala zanatska pekara, a kasnije i upravna zgrada i pekara „Radnik“. Na padini iznad Ulice M. Sušanjan arhitekt Pelda gradi jednu do druge svoje dvije secesijske vile: Pelda I 1907. godine i Pelda II (vila Cottage) 1911. godine.</p> <p>Objekti ovog područja izgrađeni ispod Nove ceste smješteni su uglavnom u cijelosti ispod nje, duž današnje Ulice M. Laginje i M. Brajše, koja je do danas zadržala karakter zone manjih stambenih kuća, uz pokoju iznimku koja se etažama diže i iznad Nove ceste (vila Pupi s početka 20. stoljeća). Pored nekolicine starijih stambenih kuća primorskog tipa na području Škrbići izgrađena je početkom 20. stoljeća i nekoliko vila; kao i na području Marušinac iznad Nove ceste: vila Pascotto izgrađena za kovača i mehaničara s radionicama (1901. godine) te vila Lunaček koja je 1912. godine pregrađena i dograđena kao pansion.</p> <p>Ovako definirano područje najvećim je dijelom očuvano do danas uz manji broj novijih stambenih građevina poput kuća Z. Bregovca u Ulici M. Sušanjan, manje modernističke višestambene zgrade te nešto kasnije izgrađene bitno veće višestambene zgrade (nebodera), kao i recentno izgrađene višestambene zgrade iznad vile Marica te između Nove ceste i Prolaza M. Brajše.</p>
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno i danas pretežito stambena namjena.
URBANA MATRICA I UZORCI	Urbanu matricu određuje organski formirana mreža ulica koje zatvaraju prostorne jedinice - insule. Prometnice su zbog strmine terena vijugavih linija, pojedine su slijepе, a pojedine riješene u formi stubišta uz koje su na razmjerno velikim hortikultурno uredenim parcelama smještene slobodnostojeće zgrade.

JAVNI PROSTORI	Javne prostore unutar područja čine koridori ulica (Ulica E. Bošnjaka, M. Brajše, M. Sušanj, M. Luginje i Nova cesta) te pješačkih površina (stubište M. Krleže).
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Područje karakterizira međusobna isprepletenost izgradnje različite datacije (od druge polovine 19. do prve polovine 21. stoljeća) i arhitektonskih stilova, s povijesnom gradnjom secesijskih i historicističkih obilježja, funkcionalističkom arhitekturom druge polovine 20. stoljeća te recentnom izgradnjom suvremenog arhitektonskog izraza. Povijesna gradnja je najvećim dijelom pravilnih poligonalnih oblika i razvedenih volumena, visine 2-3 nadzemne etaže (uz iznimku zgrade iz prve polovine 20. stoljeća na središnjem dijelu područja uz Ulicu M. Sušanj katnosti Po+Su+P+3), sa suterenskom etažom ovisno o konfiguraciji terena te potkovljem ili mansardom, sa žbukanim pročeljima s profilacijama ovisno o arhitektonskom stilu pojedine zgrade (kamenim i/ili žbukanim vijencima, okvirima otvora, nosača balkona i sl.) te manjim dijelom s rustikalnom kamenom oblogom prizemlja (primjerice vila Pelda), vertikalnim pravokutnim i lučno zaključenim otvorima sa žbukanim okvirima, najvećim dijelom s višestrešnim kosim krovovima s naglašenim strehama na drvenim rogovima ili žbukanim vijencima te pokrovom kupom kanalicom i manjim dijelom salonitnim pločama. Izgradnja druge polovine 20. stoljeća je jednostavnijih (pravokutnih) tlocrtnih oblika, različite katnosti (od obiteljskih kuća s 2-3 etaže na sjevernom do višestambenih zgrada katnosti P+3 i Su+P+6 na središnjem dijelu područja), žbukanih pročelja s pravokutnim (najčešće horizontalnim) otvorima i balkonima te kosim dvostrešnim i četverostrešnim krovovima obiteljskih kuća odnosno ravnim krovovima višestambenih zgrada. Recentna izgradnja je najvećim dijelom kvalitetnog arhitektonskog oblikovanja, pravilnih (pravokutnih i kvadratnih) tlocrtnih oblika, suvremene artikulacije (žbukanih) pročelja, katnosti od P+2 kod obiteljskih kuća do P+4 kod višestambene izgradnje na središnjem dijelu područja (vila Riviera), s ravnim krovovima i krovnim terasama te manjim dijelom s dvostrešnim krovovima pokrivenim kupom (na južnom dijelu područja).
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice različitih tlocrtnih oblika i veličina, niže izgrađenosti kod povijesnih vila, više i visoke izgrađenosti kod kuća i višestambenih zgrada iz druge polovine 20. i prve polovine 21. stoljeća, s građevinama u pravilu odmaknutim od regulacijske crte te okućnicama u nagibu i/ili terasama, uređenim visokom, srednjom i niskom crnogoričnom, bjelogoričnom i egzotičnom vegetacijom. Višestambena izgradnja bez ograda, povijesna izgradnja najvećim dijelom s kamenom obloženim ogradnim zidovima u donjem te transparentnim (metalnim) ogradama sa živicom u gornjem dijelu.

**OCJENA STANJA**

OCJENA PROSTORNOG REDA	Srednja ocjena prostornog reda obzirom na neujednačeno pozicioniranje građevina u odnosu na regulacijske crte, različite orientacije i veličine građevina te gradnju druge polovine 20. i prve polovine 21. stoljeća neusklađenu s povijesnim urbanim uzorkom.
------------------------	--

ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Visoka zastupljenost povijesne gradnje s vilama iz druge polovine 19. stoljeća na južnom dijelu područja te vila i kuća iz prve polovine 20. stoljeća na sjevernom i središnjem dijelu područja.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Umjerena ambijentalna vrijednost - ulični koridor Prolaza M. Brajše, morfološka vrijednost koridora ulice E. Bošnjaka na trasi nekadašnje perivojne staze <i>Kronprinzessin Stephanie Anlage</i> .
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Umjerena negativna obilježja - volumen proizvodnog pogona i upravne zgrade pekare uz vilu Blaschke te višestambenih zgrada iz druge polovine 20. i prve polovine 21. stoljeća na središnjem (uz Ulicu M. Sušanj) i zapadnom dijelu obuhvata (uz Novu cestu); središnji i zapadni dio područja izgrađen na prostoru povijesnog perivoja <i>Kronprinzessin Stephanie Anlage</i> .
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> gotovo cjelokupni obuhvat područja istočno od Nove ceste planiran je kao mješovita namjena – pretežito stambena (M1); dio područja zapadno od Nove ceste planiran je za stambenu namjenu (S); dio zone sportsko-rekreacijske namjene – sport (R1) na sjevernom dijelu područja; zaštitno zelenilo unutar zaštićene urbanističke cjeline (Zz) na sjeverozapadnom rubu područja; javno parkiralište (P) i površine infrastrukturnih sustava - crpna stanica za odvodnju (CS) na sjeverozapadnom rubu područja; javna garaža (G) na jugoistočnom rubu područja te pješačke površine na sjevernom i središnjem dijelu područja</p> <p><b>promet:</b> unutar područja su smještene Ulica A. Šenoe, E. Bošnjaka, M. Šušanj, M. Luginje, Prolaz M. Brajše (sve u kategoriji <i>ostale ulice</i>) i Nova cesta (<i>glavna mjesna ulica</i>) te pješačke površine (stubište između Ulice M. Sušanj i Prolaza M. Brajše, stubište M. Krleže, stubište između škole i nogometnog igrališta); na jugoistočnom dijelu obuhvata nalazi se autobusna postaja te (dio) zone planiran za javnu garažu (lokacija parking uz tržnicu), dok se na središnjem istočnom dijelu područja uz Novu cestu nalazi javno parkiralište</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> prostor zaštitnog zelenila na sjeverozapadnom rubu područja (uz crpnu stanicu za odvodnju) planom zaštićen kao posebno vrijedan predio – kultivirani krajobraz</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> M1 na gotovo cijeloj površini područja (uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i od regulacijske crte 5,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%; dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 3,0 m,</p>

<p>zadržavanje postojeće udaljenosti od regulacijske crte, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti</b>: građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 14,0 (16,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 30%, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 10,0 (12,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>);</p> <p><b>M1<sub>3</sub></b> na jugoistočnom rubu obuhvata – nekadašnja zgrada dj. vrtića / vila Wärmeck (moguća rekonstrukcija (prenamjena postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel) u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a. pri čemu je smještajni kapacitet ograničen s 80 ležaja);</p> <p><b>M1<sub>6</sub></b> na središnjem dijelu obuhvata – recentno izvedena višestambena zgrada / vila Riviera (uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije višestambenih građevina, stambenih i stambeno-poslovnih</b>): građevna čestica minimalne površine 900 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 5 nadzemnih etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 17,0 (19,0) m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 2,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, nije određena maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine);</p> <p><b>M1<sub>8</sub></b> na središnjem dijelu obuhvata – vila Blaschke s proizvodnim pogonom i upravnom zgradom pekare (uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije višestambenih građevina, stambenih i stambeno-poslovnih</b>): postojeća građevna čestica, postojeći kig, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 14,0 (16,0) m, postojeća udaljenost građevine od međa i regulacijske crte, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, nije određena maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine);</p> <p><b>S<sub>2</sub></b> na zapadnom dijelu područja – istočno i zapadno od Ulice E. Bošnjaka (uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina</b>:</p>
---

	<p>građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 10,0 (12,0) m, maksimalna tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>, najmanja udaljenost građevine od međa 4,0 m, a od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih stambeno-poslovnih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 800 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 11,0 (13,0) m, maksimalna tlocrtna površina građevine 300 m<sup>2</sup>, najmanja udaljenost građevine od međa 5,0 m, a od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%);</p> <p><b>R1<sub>1</sub></b> na sjevernom dijelu područja – zapadni dio zone NK Opatija (<b>uvjeti gradnje, rekonstrukcije i uređenja građevina i površina za različite sportove</b> (nogomet, boćanje i sl.): unutar površine čestice mogu se graditi površine za različite sportske aktivnosti, a iste se mogu oblikovati kao zasebne cjeline (s igralištima i građevinama) unutar zajedničkog prostora sportskog centra Opatija; najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 10.000 m<sup>2</sup>, u okviru građevne čestice mogu se graditi građevine za sportsko-rekreacijske (boćarski dom i dr.) i prateće sadržaje (društveni i ugostiteljski sadržaji, sanitarni čvor, spremište rezervi i sl.) najveće dopuštene izgrađenosti kig = 0,30 i iskorištenosti kis = 3,0 visine dvije nadzemne etaže ili 8,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca, odnosno 10,0 m do sljemena građevine, u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,0 m; uz sportsko-rekreacijsku površinu mogu se u okvirima čestice izgraditi tribine visine najviše 8,0 m iznad kote uređene sportsko-rekreacijske površine; sportsko-rekreacijske površine moguće je natkriniti, pri čemu najveća visina natkrivanja iznosi 25,0 m iznad kote uređene sportsko-rekreacijske površine; sva izgradnja unutar građevne čestice (sportsko-rekreacijske površine, prateći sadržaji, tribina) treba se izvesti na udaljenosti najmanje 3,0 m do međa i 5,0 m do regulacijskog pravca prometne površine, uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem te zatravljivanjem površine treba izvesti uz rubove čestice u širini najmanje 3,0 m; na površini 80% prostora čestice, udaljeno najmanje 1,0 m od njegovih rubova može se graditi više podzemnih ili suterenskih etaže za prihvat prometa u mirovanju te druge prateće sadržaje (ugostiteljski, trgovački i poslovni prostori, usluge i sl.) pa se u slučaju korištenja podzemne etaže za potrebe garaže Kis može povećati za 0,8 s time da se navedeno povećanje Kis-a može primjeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine);</p> <p><b>Zz</b> na sjeverozapadnom rubu područja (izdvojeno zaštitno zelenilo mora se rehabilitirati kao postojeće i/ili povijesne perivojne površine, a vlasnici su ih dužni uređivati i održavati u toj namjeni);</p> <p><b>P i CS<sub>1</sub></b> na sjeverozapadnom rubu područja (<b>P</b> – javno parkiralište; parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske</p>
--	---

	<p>vegetacije. Minimalan kriterij je jedno stablo na 3 parkirna mjesta; <b>CS1 – crpna stanica odvodnje</b>);</p> <p><b>G5</b> na južnom dijelu područja (dio zone javne garaže <i>parking uz tržnicu</i> s poslovnim, ugostiteljskim i servisno-komunalnim sadržajima i sl.; <b>propisuje se obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja</b>; površina osnovne namjene (garaža) mora zauzeti najmanje 51% GBP-a, a u okviru garažne građevine mora se zadovoljiti minimalni kapacitet od 100 parkirnih mjesta. U podzemnom dijelu garaže, koji može obuhvatiti više podzemnih etaža, dio prostora može se koristiti dvonamjenski kao sklonište; najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 1,00, najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 8,0, najveća dozvoljena visina nadzemnog dijela javne garaže iznosi 6 etaža ili 22,0 m o od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do krovnog vijenca odnosno 25,0 m do sljemena građevine, u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi 25,0 m, javna garaža može sadržavati suterensku i više podzemnih etaža, najmanja udaljenost građevine javne garaže u podzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih iznosi 0,0 m, najmanja udaljenost dijelova građevine s isključivo namjenom javne garaže u nadzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 0,0 m, najmanja udaljenost dijelova građevine javne garaže s mješovitom namjenom u nadzemnom dijelu do regulacijskog pravca iznosi 0,0 m, a do ostalih međa 3,0 m, iznimno, najmanja udaljenost javne garaže za sve namjene u nadzemnom dijelu može biti i manja sukladno lokalnim uvjetima, podzemni dio građevine javne garaže može se izvesti i ispod prometnih i zelenih površina odnosno pješačkih trgova uz uvjet da se nakon izgradnje garaže predmetne površine ponovno stave u raniju funkciju);</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> gradnja višestambene građevine – građevine katnosti Po + P + 4 (VS<sub>4</sub>) na istočnom dijelu područja</p>
--	--

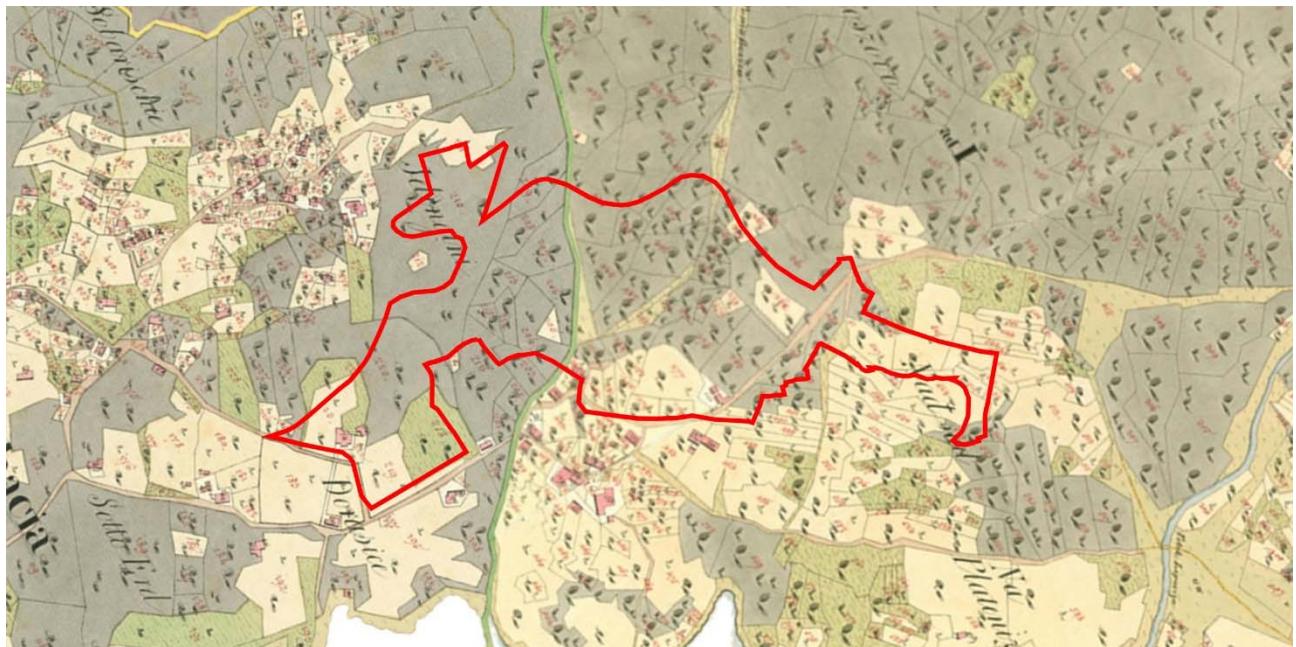
<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Vila Jenny, Vila Liechtenberg</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Srednja / umjerena ukupna vrijednost obzirom na udio povijesne gradnje i ambijentalnu vrijednost prostora te recentnu (više)stambenu izgradnju.

<b>SMJERNICE</b>	S obzirom da se radi o pretežito dovršenom području dominantne tipologije slobodnostojeće gradnje vila i stambenih zgrada u perivojno uređenim česticama nije prihvatljiva rekonstrukcija koja izlazi iz postojećih gabarita, niti smanjenje površine pod zelenilom. Zgrade ocijenje kao ambijentalno degradirajuće trebaju se oblikovno i strukturno prilagoditi obilježjima slobodnostojeće gradnje. Na zgradama
------------------	--

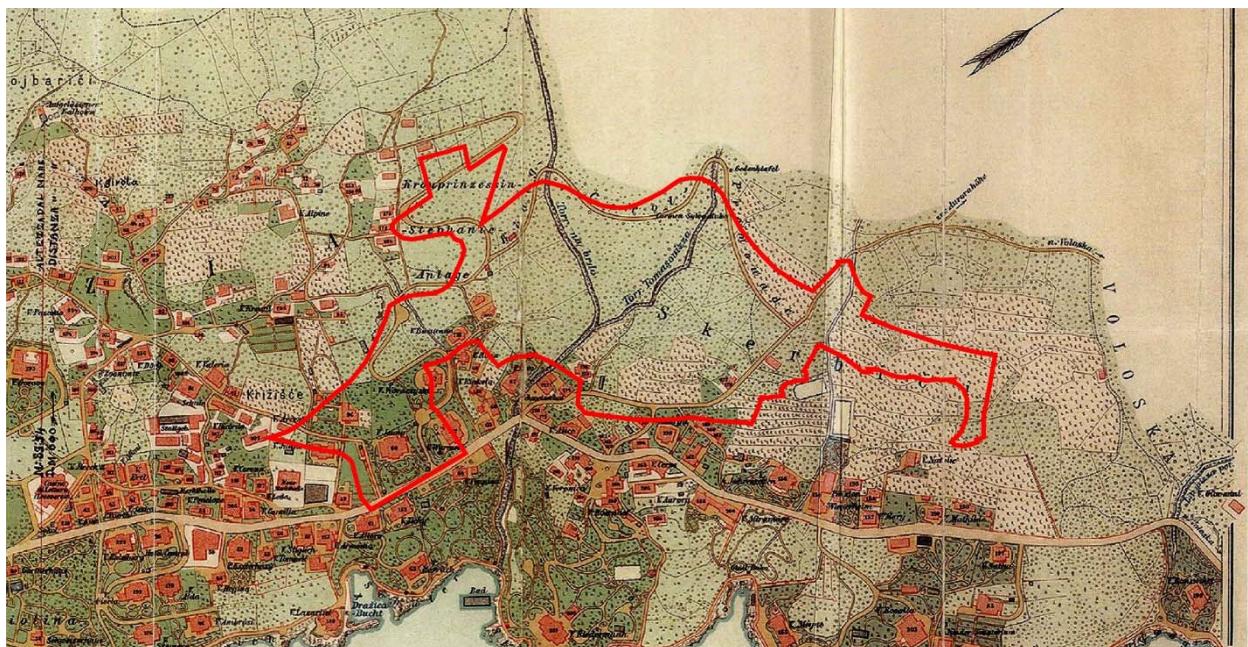
novijeg razdoblja koje su ocijenjene kao ambijentalno prihvatljive nisu dozvoljene nadogradnje i dogradnje, već samo preoblikovanje pročelja. Preispitati odredbe UPU-a u smislu ujednačavanja uvjeta gradnje (definiranja maksimalne tlocrtnе površine građevine, udjela građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu) u zoni mješovite namjene M1<sub>1</sub> bez obzira na namjenu građevine; preispitati najveću dozvoljenu visinu i tlocrtnu površinu građevine u zoni M1<sub>8</sub> obzirom na postojeću (povijesnu) izgradnju unutar zone te visinu i tlocrtnе površine građevina na susjednim građevnim česticama; preispitati mogućnost i način izgradnje javne garaže na k.č. 312 k.o. Opatija (obzirom da je ista izvorni prostor perivoja vile Jenny) te odredbe o najmanjoj udaljenosti dijelova građevine s isključivo namjenom javne garaže u nadzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa (UPU-om dozvoljena izgradnja na regulacijskom pravcu i na susjednim međama) te o najmanjoj udaljenosti javne garaže za sve namjene u nadzemnom dijelu (prema UPU-u udaljenost može biti i manja od 3,0 m, sukladno lokalnim uvjetima)

**GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE**

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



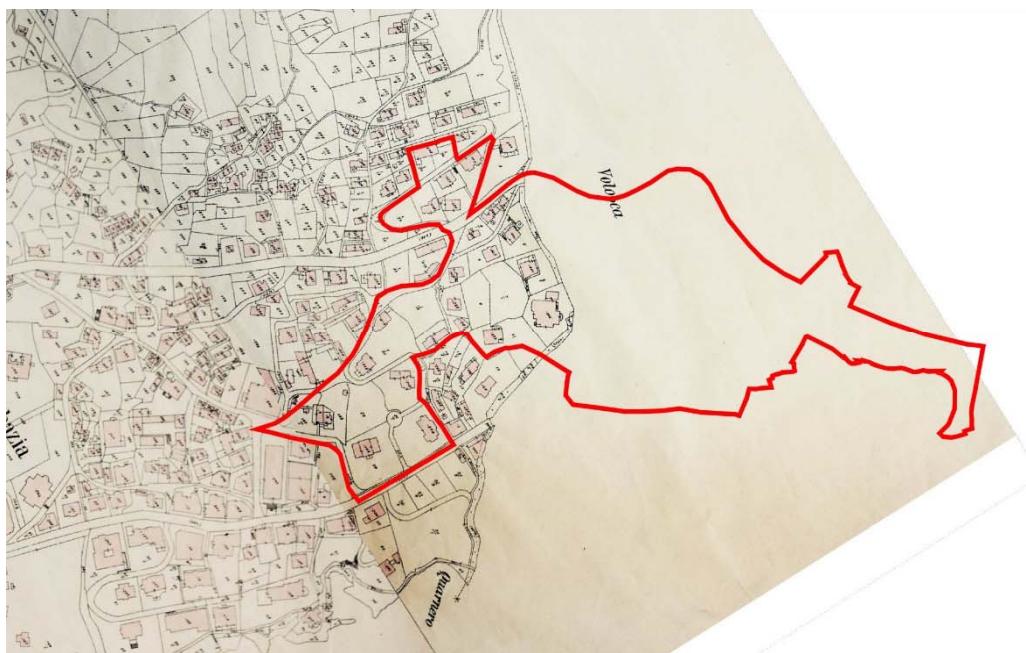
Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



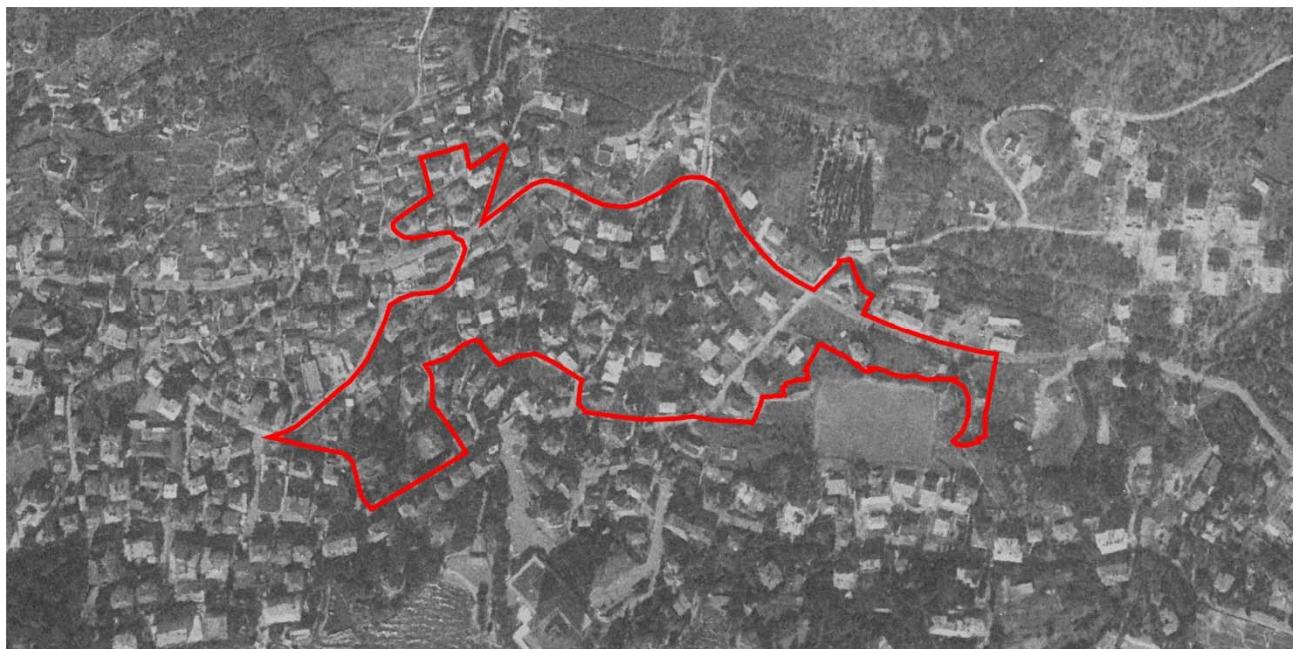
Plan lječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste)



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



#### POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE







<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-21</b>
NAZIV	<b>Vasanska zapad</b>
TIP	Heterogeno stambeno područje
OBUHVAT	Područje omeđeno Novom cestom na zapadu, perivojem Margarita i Ulicom V. Jože na sjeveru, Ulicom J. Rakovca i Tita na istoku te katastarskom podjelom (parcelom hotela Adriatic) na jugu
POVRŠINA	10,5 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Prva i druga polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Padinsko zaobalno područje vila uz Ulicu m. Tita i obiteljskih kuća južno od Nove ceste, s prostornim reperom Crkve Navještenja Marijina i javnim gradskim perivojem Esperia

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>	
SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE	
	
PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI	
	

**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**



## TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA

RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	<p>Teren u zoni 10 - 50 m.n.v. s razmjerno strmim nagibom od zapada prema istoku.</p> <p>Područje bez površinskih vodotoka. Natkriveni vodotok na južnom dijelu područja (potok Lerčica) te na sjevernom rubu područja (potok Vrutki).</p>
VEGETACIJA	<p>Razmjerno visoki udio vegetacije u ukupnoj površini područja, u obliku perivoja vila i okućnica kuća i zgrada (viši udio zelenih površina na sjevernom dijelu područja) koje karakteriziraju palme žumare, magnolije, čempresi, lovor, bambus, banane, živice lovora i pistospore, te javnih perivojnih prostora - perivojna površina s dječjim igralištem između Ulice Put Vrutki i Ulice V. Jože na sjevernom dijelu područja (gaj lovora), oblikovno neartikulirana površina s gustom mediteranskom i egzotičnom vegetacijom iznad skloništa u Ulici m. Tita uz istočni rub područja (lovor, pitospora, palme i dr.) te povjesni javni gradski perivoj</p>

	Esperia s ukupno 16 biljnih vrsta (među kojima se ističu palme žumare, lovor i bambus) na južnom dijelu područja.	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna	<b>umjerena</b>
	unutar područja	<b>visoka</b> – sjeverni, zapadni i južni dio; <b>umjerena</b> – sjeverni, istočni i južni dio; <b>niska</b> – sjeverni, središnji i zapadni dio; <b>bez izloženosti</b> – središnji dio područja

**URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA**

POVIJEST GRADNJE	<p>Prve vile i pansioni Veprinačke podopćine Vasanska izgrađeni su, izuzev vile Schalek (Madonna) i vila Musil (kasnije Glax) na prostoru zapadno od glavne ceste. Tijekom posljednjeg desetljeća 19. stoljeća na području Vasanske izgrađen je niz pansiona i vila uz zapadni rub erarske (državne) ceste, počevši s vilom Speranza (Imperial) 1890. godine, građenom po principu prvih opatijskih vila i ljetnikovaca u perivoju, smještenom nasuprot vile Musil. Nasuprot villa Schalek (Madonna), izgrađene su ubrzo nakon toga gotovo jedna do druge villa Helvetia (Pansion Breiner) i villa Mascagni. Zona kontinuiranog niza reprezentativnih vila nastavlja se formirati na terenu duž glavne ceste, protežući se prema jugu te su 1895. godine izgrađene vila Quitta (kasnije Thalassotherapia) i vila Zelie (Ostoja) jedna iznad druge, na povиšenom terenu koji je svladan zavojitom Rakovčevom ulicom, na vrhu koje je ubrzo izgrađena i vila Gottinger. Ovaj niz prvih vila i pansiona zaključen je do kraja 19. stoljeća izgradnjom vila Helen i Arabella, na samoj granici podopćine Vasanska i Bernardova, te na uzvisini, gabaritima veća vila Schlosser (kasnije pansion/hotel Esperia) izgrađena 1899. godine. Granicu dviju podopćina koju je činio potok Lerčica krajem 19. stoljeća prelazi vila Adele (Hermitage). S početkom 20. stoljeća popunjavaju se dodatno prazne parcele ovog niza, počevši s vilom Lusia (hotel Astoria) izgrađenom oko 1903. godine nasuprot vile Schalek, prve građevine ovog područja koja visinom od 5 katova odskače od inače ladanjskog tipa gradnje. Tendencija uvođenja većih gabarita u prvom desetljeću 20. stoljeća rezultat je usmjerenja na gradnju hotela umjesto pojedinačnih vila, pri čemu se grade hotel/pansion Quitta (Europa) i hotel Speranza (kasnije Imperial; Dubrava; Thalassotherapia).</p> <p>Sjeverni dio područja do kraja prvog desetljeća 20. stoljeća gotovo je potpuno neizgrađeno područje. Kroz njega prolazi povjesna komunikacija prema zaleđu, današnji Put Vrutki, uz kojeg su do 1897. godine izgrađene tek dvije stambene kuće (Justić i Priskić). Sjevernu granicu područja prema Slatini činio je potok Vrutki, koji je prilikom izgradnje hotela Palace početkom 20. stoljeća natkriven (do visine hotela Quisisana).</p> <p>S porastom broja stanovništva podopćine Vasanska koja se kao svojevrsno radničko naselje razvijala i iznad Nove ceste, javlja se potreba izgradnje crkve za cijelo zapadno područje Opatije ali i cijele Opatije za koju je crkva Sv. Jakova već bila premala. Pod zvaničним pokroviteljstvom cara Franje Josipa 1906. godine započinje izgradnja velebne crkve Navještenja Blažene Djevice Marije prema projektu Carla Seidla (iako se izgradnja protegnula do 1933. godine, nije u potpunosti dovršena). Uz nju je do 1910. godine izgrađen i Samostan olivetanskih benediktinaca. Godine</p>
------------------	--

	<p>1961. crkva i samostan predani su redu isusovaca te se i danas tu nalazi Rezidencija Družbe Isusove. Na području između Puta i potoka Vrutki početkom 20. stoljeća postoji disperzna izgradnja kuća „primorskog tipa“ (uglavnom kuće obrtnika), s tek pokojom vilom i stambenom kućom vrijednije arhitekture, smještenima na sjecištu Puta Vrutki i današnje Rakovčeve ulice (vila Fiorentina). Rakovčeva ulica u cijelosti je probijena do 1933. godine cijelom trasom do priključenja na Novu cestu koja je tada dovršena i betonirana (izgradnja je započeta 1908. godine).</p> <p>S jačim porastom automobilskog prometa nakon 1. svjetskog rata na području ispod Nove ceste i Rakovčeve ulice gradi se nekoliko garaža sa stambenim dijelom. Intenzivnija gradnja ovog područja ispod Nove ceste između Puta i potoka Vrutki, nastupa nakon 2. svjetskog rata, zadržavajući disperznu gradnju jednostavnih stambenih objekata uz iznimku dvije stambene višekatnice ispod Rakovčeve ulice izgrađene 1970.-ih godina.</p> <p>Početkom 1960.-ih godina, nakon otvaranja lječilišnog kompleksa Thalassoterapije (1961.), Opatija se ponovno etablira kao centar lječilišnog turizma. Kako su u tri susjedne građevine (pansion Speranza/Dubrava, vila Imperial i hotel Quitta/Europa) bili organizirani lječilišni sadržaji i uprava centra Thalassoterapije, nedostatak smještajnih kapaciteta rješavao se prvo vrijeme kapacitetima obližnjih hotela. Recentnom je gradnjom izведен suvremeniji kompleks Thalassoterapije koji se proteže iza triju povjesnih građevina, dok je nekadašnjem hotelu Europa prigraden utilitarni aneks neprimjereno oblikovanja umetnut između hotela Quitta (Europa) i vile Quitta, u prvoj liniji uz glavnu cestu.</p>
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno područje vila s perivojima danas je pretežito stambene namjene, s potezom vila turističke namjene uz istočni rub područja, kompleksom zdravstvene namjene (Thalassotherapy) na južnom te vjerskim kompleksom (Crkva Navještenja Marijina i benediktinski samostan) na središnjem dijelu područja.
URBANA MATRICA I UZORCI	Linearna urbana matrica izgradnje slobodnostojećih vila uz Ulicu m. Tita te disperzna urbana matrica izgradnje slobodnostojećih volumena prilagođenih nagibu terena, uz dva karakteristična uzorka – uzorak manjih volumena (obiteljskih kuća) i većeg udjela zelenih površina sjeverno od sklopa crkve i samostana te uzorak izgradnje većih volumena vila, hotela i višestambenih zgrada s manjim udjelom zelenih površina na građevnim česticama južno od sklopa
JAVNI PROSTORI	Javne prostore unutar područja čine koridori ulica (dr. M.J. Oertela, J. Rakovca, Veprinački put i Put Vrutki) i pješačkih komunikacija (Put Vrutki, Veprinački put) te javni gradski perivoj Esperia na južnom dijelu obuhvata.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Na sjevernom dijelu područja prevladavaju kuće iz druge polovine 20. i prve polovine 21. stoljeća bez stilskih obilježja, pravokutnih tlocrta, uz manji broj historicističkih i secesijskih građevina iz 1. polovine 20. stoljeća, pretežito uz Ulicu J. Rakovca. Kuće na sjevernom dijelu su razmjerno pravilnih pravokutnih tlocrtnih oblika, dvoetažne (Su+P) i (većim dijelom) troetažne (Su+P+1), s pravokutnim otvorima prozora i vrata te dvostrešnim, četverostrešnim, višestrešnim i ravnim krovovima s

pokrovom kupom, crijepom i salonitnim pločama, dok je povjesna izgradnja uz Ulicu J. Rakovca kvadratnih i pravokutnih tlocrtnih oblika, troetažna (P+2 ili Su+P+1) i manjim dijelom četveroetažna (kuća na križanju Ulice J. Rakovca i Veprinački put etažnosti Su+P+2), sa žbukanim profilacijama pročelja i oko otvora (vertikalni pravokutni otvor s žbukanim okvirima i drvenim škurama) te manjim dijelom rustikalnom kamenom oblogom (polukružni istak kuće na križanju Ulice J. Rakovca i Veprinački put). Krovišta povijesnih građevina su četverostrešna i višestrešna, s naglašenim strehama na vijencima (žbukanim i s drvenim rogovima) te pokrovom kupom kanalicom.

Središnji dio područja zauzima sklop Crkve Navještenja Blažene Djevice Marije izgrađen u prvoj polovini 20. stoljeća u neoromaničkom stilu, u obliku trobrodne bazilike s apsidom, transeptom i kupolom na krištu te samostanom s gimnazijom spojenim s crkvom. Glavno (istočno) pročelje crkve sa zabatima i kolonadama, kamenom rozetom u središnjoj osi iznad stepenasto uvučenog ulaznog portala, sjeverno pročelje karakterizira polucilindar tornja sa stožastim krovom, dok je oblikovanje ostalog dijela pročelja istovjetno južnom pročelju s istakom transepta sa zabatom, slijepom arkadnom galerijom i rozetom, arkadnom galerijom bočnog broda ispod istaknutog krovnog vijenca te četiri lučno zaključena pravokutna prozora, dok je na mjestu tornja sjevernog pročelja spoj s crkve sa samostanom. Zapadno pročelje (u usjeku prema Novoj cesti) karakterizira apsida s niskom polukupolom, reljefnim romaničkim frizom te pravokutnim lučno zaključenim otvorima prozora i vrata. Sva pročelja su obložena pravokutnim pločama sivog kastavskog kamenja. Krovište glavnog broda i središnjeg broda transepta su dvostrešni, krovovi bočnih brodova jednostrešni, svi s pokrovom kupom kanalicom, dok su kupole pokrivenе bakrenim limom. Krovište samostana je četverostrešno, blagog nagiba, s naglašenom strehom na profiliranim drvenim rogovima te pokrovom kupom.

Južni dio područja karakterizira potez reprezentativnih vila historicističkih i secesijskih obilježja uz Ulicu M. Tita i perivoj Esperia te izgradnja druge polovine 20. i prve polovine 21. stoljeća bez stilskih obilježja uz Ulicu J. Rakovca. Povjesne vile su najvećim dijelom razvedenih tlocrtnih oblika, visine 3-4 etaže (uz iznimku hotela Astoria s 8 nadzemnih etaža), u pravilu sa zadnjom etažom potkrovlja ili mansarde, bogate plastike žbukanih pročelja zemljanih tonova, najčešće s naglašenim balkonima i terasama na istočnim pročeljima, pravokutnim i lučno zaključenim otvorima prozora i vrata s drvenim škurama, ali i roletama (na pojedinim recentno obnovljenim zgradama) te s četverostrešnim i višestrešnim krovovima s pokrovom kupom, crijepom i salonitom. Recentna gradnja je jednostavnijih, pravokutnih tlocrta, različite katnosti (stambene zgrade između Ulice M. Rakovca i M. Tita s 4-7 etaža, zgrada Thalassotherapije s 5 etaža, troetažni volumeni stambene izgradnje, dvoetažni volumen zgrade crvenog križa, prizemni potezi garaža), funkcionalistički oblikovanih žbukanih pročelja (uz iznimku staklenih pročelja dva volumena sklopa Thalassotherapije) s pravokutnim otvorima prozora i vrata te potezima balkona na istočnim

	pročeljima stambenih zgrada. Krovovi su ravni, dvostrešni, četverostrešni i višestrešni, s pokrovom kupom, crijeponom i salonitnim pločama.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice različitih tlocrtnih oblika i veličina među kojima se velikom površinom ističu čestica crkve i samostana te kompleksa Thalassotherapije; čestice vila i obiteljskih kuća razmijerno niske izgrađenosti, s građevinama u pravilu odmaknutim od regulacijske crte te okućnicama u nagibu i/ili terasama, uređenim visokom, srednjom i niskom mediteranskom i egzotičnom vegetacijom. Višestambene zgrade na južnom dijelu područja bez ograda, povjesna izgradnja najčešćim dijelom s kamenom obloženim ogradnim zidovima u donjem te transparentnim (metalnim) ogradama sa živicom u gornjem dijelu, uz Ulicu M. Tita s visokim kamenim podzidima. Čestica crkve i samostana bez ograde, s reprezentativnim prilaznim stubištem u osi crkve unutar perivojno uređene padine uz Ulicu J. Rakovca te s transparentnom metalnom ogradom i gustom visokom vegetacijom prema Novoj cesti.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Srednja ocjena prostornog reda s volumenima pozicioniranim bez čitljive organizacije (uz iznimku ujednačenog poteza vila uz Ulicu M. Tita i M.J. Oertela), prilagođenim nagibu terena i organskoj geometriji ulične mreže.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Srednja zastupljenost povjesne gradnje, pri čemu se razlikuju sjeverni dio područja (sjeverno od crkve i samostana) s nižom zastupljenosti povjesne gradnje (pretežiti dio izgradnje iz druge polovine 20. i prve polovine 21. stoljeća) te južni dio područja s višom zastupljenosti povjesne gradnje (kraj 19. i prva polovina 20. stoljeća).
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Visoka ambijentalna vrijednost obzirom na prostorni akcent snažnog volumena crkve s kupolom unutar područja s prevladavajućom izgradnjom manjeg mjerila, ambijent perivoja Esperia s naglašenim nagibom terena i dominantnim vertikalama visokih žumara te vizure iz Ulice m. Tita i Nove ceste
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Umjerena negativna obilježja - redukcija površine perivoja vile Imperial proširenjem Ulice m. Tita s parkiralištem, izgradnja visokih volumena višestambenih zgrada u ambijentu povjesnih vila na južnom dijelu područja (između Ulice J. Rakovca i Ulice M. Tita).
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<b>namjena:</b> mješovita namjena – pretežito stambena namjena (M1) na sjevernom, središnjem, zapadnom i južnom dijelu područja; mješovita – pretežito poslovna namjena (M2) na sjevernom, jugozapadnom i jugoistočnom rubu područja; javna i društvena namjena – zdravstvena (D3) na središnjem i jugoistočnom dijelu područja; javna i društvena namjena – vjerska (D8) na središnjem dijelu područja; turistička namjena (T1) na istočnom rubu područja; javni park (Z1) na južnom dijelu područja, dječje igralište (Z2) na sjevernom dijelu područja te zaštitno zelenilo unutar zaštićene urbanističke cjeline (Zz) na istočnom i južnom dijelu područja; gospodarska namjena – poslovna – pretežito uslužna (K1) na sjevernom rubu područja; javna garaža (G) i javno parkiralište (P) na

	<p>južnom dijelu područja te pješačke površine na južnom i sjevernom dijelu područja</p> <p><b>promet:</b> ulice unutar područja su Ulica J. Rakovca, dr. M. J. Oertela, Veprinački put i Put Vrutki (sve u kategoriji <i>ostale ulice</i>); na sjevernom i južnom dijelu područja pješačke staze i stubišta (Veprinački put, Put Vrutki te stubište uz perivoj Esperia); uz sjeveroistočni i zapadni rub područja (uz Ulicu V. Jože i Novu cestu) planirane su autobusne postaje; na sjevernom dijelu područja (sklop vila iz prve polovine 20. st. uz Ulicu J. Rakovca zapadno od hotela Palace) određena je zona u kojoj je moguće parkirališni prostor osigurati na udaljenosti do 500 m, dok je na južnom dijelu područja (proširenje Ulice M. Tita podno perivoja Esperia) planirano javno parkiralište i garaža</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> prostor perivoja na sjeveroistočnom, istočnom i južnom dijelu područja planom zaštićen kao posebno vrijedan predio – kultivirani krajobraz; prostor natkrivenog vodotoka (potok Lerčica) na južnom dijelu područja i na sjevernom rubu područja (potok Vrutki) planom zaštićen kao zona ograničenja uz bujične vodotoke – otvorene i zatvorene</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b></p> <p><b>M1<sub>1</sub></b> na sjevernom, središnjem, zapadnom i južnom dijelu područja (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel:</b> građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i od regulacijske crte 5,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%; dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; <b>uvjeti prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel:</b> građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 3,0 m, zadržavanje postojeće udaljenosti od regulacijske crte, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/;</p> <p><b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti:</b> građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 14,0 (16,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 30%, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina:</b> građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 10,0 (12,0) m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti</p>
--	---

	<p>kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni k<sub>ig</sub> 0,3, maksimalni k<sub>is</sub> 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>);</p> <p><b>M2<sub>1</sub></b> na sjeveroistočnom rubu i na južnom dijelu područja (uvjeti gradnje i rekonstrukcije <b>individualnih poslovno-stambenih građevina te poslovnih građevina</b>: minimalna površina građevne čestice 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni k<sub>ig</sub> 0,3, maksimalni k<sub>is</sub> 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže bez potkrovlja, maksimalna visina građevine 10,0 m, ukupna visina građevine 12,0 m, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>, najmanja udaljenost građevine od međa 6,0 m, a od regulacijske crte 8,0 m, s najmanje 40% površine čestice koju treba perivojno urediti; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel</b>: minimalna površina građevne čestice 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni k<sub>ig</sub> 0,5, maksimalni k<sub>is</sub> 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže bez potkrovlja, maksimalna visina građevine 15,0 m, ukupna visina građevine 17,0 m, maksimalni broj ležaja 80, najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijske crte 5,0 m, s najmanje 40% površine čestice koju treba perivojno urediti; <b>uvjeti prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel</b>: minimalna površina građevne čestice 600 m<sup>2</sup>, maksimalni k<sub>ig</sub> 0,5, maksimalni k<sub>is</sub> 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže bez potkrovlja, maksimalna visina građevine 15,0 m, ukupna visina građevine 17,0 m, , maksimalni broj ležaja 80, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte, najmanje 20% površine čestice treba perivojno urediti);</p> <p><b>D3<sub>5</sub></b> na središnjem dijelu područja – crveni križ (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti</b>: postojeća građevna čestica, maksimalni k<sub>ig</sub> 0,6, maksimalni k<sub>is</sub> 3,0, maksimalno 3 nadzemne etaže bez potkrovlja, maksimalna visina građevine 12,0 m, ukupna visina građevine 14,0 m, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina nije definirana, najmanja udaljenost građevine od međa 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 0,0 m, najmanje 30% površine čestice treba perivojno urediti);</p> <p><b>D3<sub>6</sub></b> na jugoistočnom dijelu područja – znanstveni centar Thalassotherapy (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti</b>: minimalna površina građevne čestice 1.100 m<sup>2</sup>, maksimalni k<sub>ig</sub> 0,3, maksimalni k<sub>is</sub> 1,2, maksimalno 5 nadzemnih etaže bez potkrovlja, ukupna visina građevine 18,0 m, najmanja udaljenost građevine od međa 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 3,0 m, najmanje 30% površine čestice treba perivojno urediti);</p> <p><b>D8<sub>4</sub></b> na središnjem dijelu područja – crkva i samostan (moguća rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a);</p>
--	---

	<p><b>T1<sub>13</sub></b> na jugoistočnom rubu područja – dio zone hotela Adriatic (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel</b>: postojeća građevna čestica, maksimalni kig 0,6, maksimalni kis 3,6, maksimalno 8 nadzemnih etaža, maksimalna visina i ukupna visina ≤ 52 m.n.m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 3,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 0,0 m, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 1000, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 20%; obvezno je zadržavanje vanjskih zidova građevine izgrađene na grč. 268 k.o. Veprinac; predviđena izvedba pješačkih pothodnika ili nadhodnika kod povezivanja hotela s priobalnom ugostiteljskom građevinom i plažom);</p> <p><b>T1<sub>15</sub></b> na istočnom rubu područja – hotel Astoria (gradnja i rekonstrukcija građevina provodi se u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a);</p> <p><b>T1<sub>20</sub></b> uz istočni rub područja – vila Imperial i dr. uz Ulicu m. Tita zapadno od hotela Kristal (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel</b>: minimalna površina građevne čestice 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 15(17) m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 3,0 m, postojeća udaljenost građevine od regulacijskog pravca, (načelni) dozvoljeni broj ležaja 150, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 20%);</p> <p><b>Z1</b> na južnom dijelu područja – perivoj Esperia (javna zelena površina pod zaštitom - obvezno očuvanje izvorne strukture vegetacije, a mogući zahvati sastoje se od uređenja pješačkih staza te gradnje otvorenih paviljona i fontana; otvoreni paviljoni najveće tlocrtne površine 50 m<sup>2</sup>, najviše jedna nadzemna etaža, visine do 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine),</p> <p><b>Z2<sub>1</sub></b> na sjevernom dijelu područja (uređenje dječjih igrališta za djecu do 3 godine u skladu s prirodnim i urbanim karakteristikama prostora; dječja igrališta se uređuju prema posebnom projektu, osim uređenog prostora za igru djece i pješačkih površina preostali dio oblikuje kao javni park);</p> <p><b>Zz</b> na istočnom i južnom dijelu područja (izdvojeno zaštitno zelenilo koje se mora rehabilitirati kao postojeće i/ili povijesne perivojne površine, a vlasnici su ih dužni uređivati i održavati u toj namjeni);</p> <p><b>K1<sub>1</sub></b> na sjevernom rubu područja (gradnja i rekonstrukcija poslovnih građevina - uslužnih djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: finansijske institucije, osiguravajuća društva, agencije, zdravstvene i osobne usluge i sl.; moguća je rekonstrukcija poslovnih građevina u okvirima zatečenog gabarita; iznimno je dozvoljena izvedba podzemne garaže);</p> <p><b>P i G<sub>10</sub></b> na južnom dijelu područja – podno perivoja Esperia i povijesnih vila (<b>G<sub>10</sub></b> - javno parkiralište i planirana javna garaža na lokaciji park „Esperia“ s poslovnim, uslužnim, ugostiteljskim sadržajima i sl.; najmanja dozvoljena površina građevne čestice 500 m<sup>2</sup>, najveći dozvoljeni kig iznosi 1,00, najveći dozvoljeni (kis) iznosi 8,0, najveća dozvoljena visina nadzemnog dijela javne garaže iznosi 6 etaža ili 22,0 m od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do krovnog vijenca odnosno 25,0 m do</p>
--	---

	<p>sljemensa građevine, u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi 25,0 m; javna garaža može sadržavati suterensku i više podzemnih etaža, najmanja udaljenost građevine javne garaže u podzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih iznosi 0,0 m, najmanja udaljenost dijelova građevine s isključivo namjenom javne garaže u nadzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 0,0 m, najmanja udaljenost dijelova građevine javne garaže s mješovitom namjenom u nadzemnom dijelu do regulacijskog pravca iznosi 0,0 m, a do ostalih međa 3,0 m, iznimno, najmanja udaljenost javne garaže za sve namjene u nadzemnom dijelu može biti i manja sukladno lokalnim uvjetima, podzemni dio građevine javne garaže može se izvesti i ispod prometnih i zelenih površina odnosno pješačkih trgova uz uvjet da se nakon izgradnje garaže predmetne površine ponovno stave u raniju funkciju.)</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> gradnja individualne samostojeće stambene građevine – građevine katnosti Po + P + 2 (SS<sub>2</sub>) na zapadnom rubu središnjeg dijela područja</p>
--	---

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b>  KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Vila Imperial, Vila Speranza (Dubrava), Crkva Navještenja Marijina</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Srednja / umjerena ukupna vrijednost obzirom na heterogenost urbanih uzoraka i dataciju izgradnje.

SMJERNICE	<p>Očuvati karakter područja s vilama i perivojno uređenim česticama. Sve zgrade ocijenjene kao arhitektonska i visoka arhitektonska vrijednost obnavljati uvažavajući njihova izvorna obilježja pročelja i javnih prostora interijera. Zgrade novijeg datuma ocijenjene kao ambijentalno neuklopljene redizajnirati, ukloniti neprimjerene dogradnje i elemente koji ih degradiraju.</p> <p>Preispitati uvjete gradnje UPU-a u zoni mješovite namjene M1<sub>1</sub> u smislu ujednačavanja maksimalno dopuštenih gabarita (maksimalne tlocrtne površine građevina) i najmanjeg udjela zelene površine na građevnoj čestici bez obzira na namjenu građevine; preispitati / korigirati uvjete gradnje u zoni P / G<sub>10</sub> (javno parkiralište i planirana javna garaža na lokaciji park „Esperia“ s poslovним, uslužnim, ugostiteljskim sadržajima i sl.) na način da se omogući samo uređenje parkirališta u postojećoj razini ili da je moguća izgradnja podzemnih etaža i eventualno manjeg volumena prizemne etaže javne garaže s poslovnim, uslužnim, ugostiteljskim sadržajima i sl. na (južnom) dijelu tlocrtne površine zone (UPU-om je određena najveća dozvoljena visina nadzemnog dijela javne garaže od 6 etaža ili 22,0 m od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do krovnog vijenca odnosno 25,0 m do sljemensa građevine, u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi</p>
-----------	--

	25,0 m, a najmanja udaljenost dijelova građevine s isključivo namjenom javne garaže u nadzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa može biti 0,0 m).
--	---

## GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

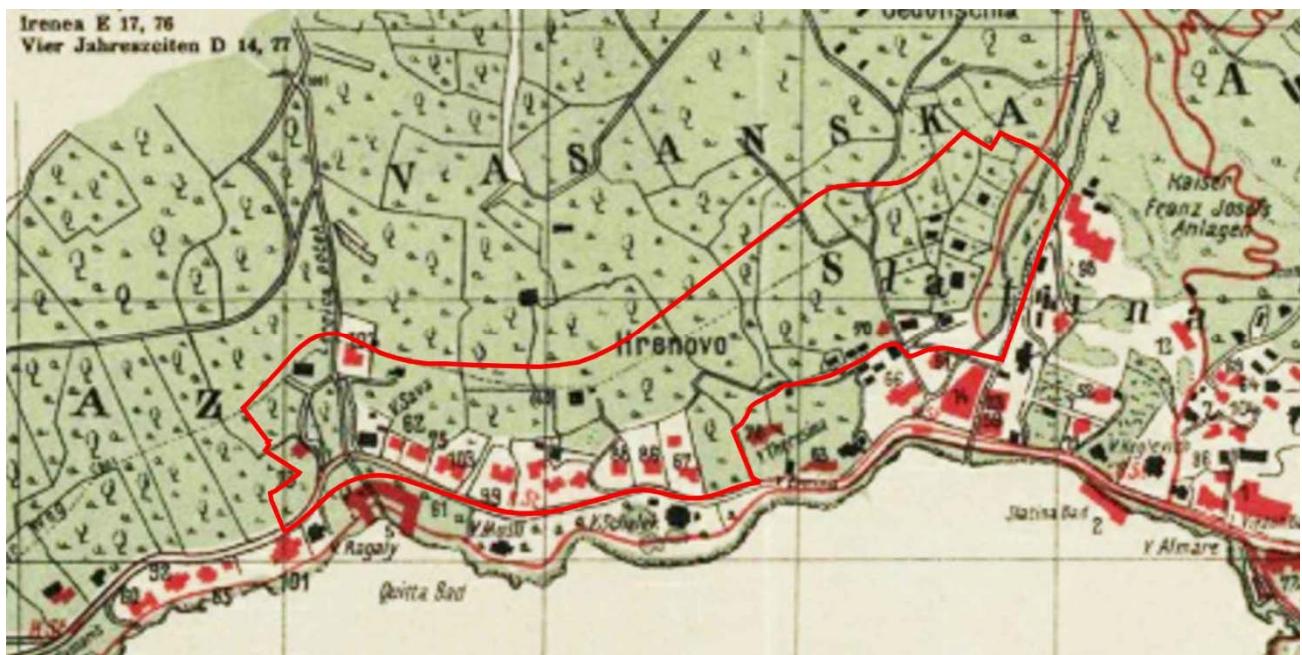
Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan Iječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste)

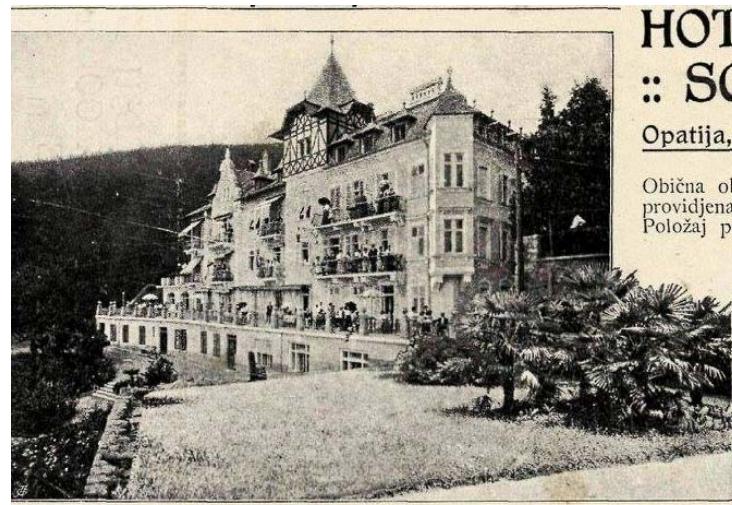


Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



#### POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE





## HOTEL=PENSION :: SCHLOSSER ::

Opatija, na južnom obalnom putu.

Obična obiteljska penzija, na južnoj obali. providjena svim najmodernijim komfortom. Položaj prekrasan. — 55 soba, sve s balkonima s pogledom na jugoistok. Slatkovodne i morske kupelji u kući. Velika blagavaona. Lift. Svim komfortom uredjene društvene prostorije. — Centralno grijanje. Električna rasvjeta. Gorska živa voda iz Učke. Priznata izvrsna bečka kuhinja. Pensija po osobi dnevno 7 Kr. naprijed. Prospekti besplatni.

Vlasnik: FRANJO SCHLOSSER.

Brzojavi: SCHLOSSER, OPATIJA.  
Telefon br. 17.



**OPĆI PODATCI**

PODRUČJE	<b>B-22</b>
NAZIV	<b>Punta Kolova zapad</b>
TIP	Heterogeno stambeno područje
OBUHVAT	Područje omeđeno Ulicom m. Tita na istoku, katastarskom podjelom na sjeveru te Novom cestom i katastarskom podjelom na zapadu
POVRŠINA	2,07 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Prva i druga polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Uski padinski zaobalni potez stambene izgradnje sa sklopom evangeličke crkve

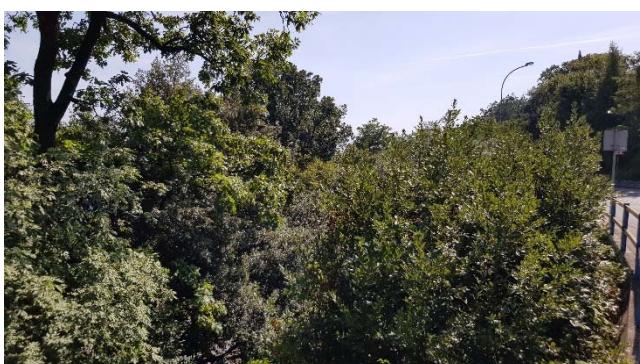
**GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE**

## SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE



## PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI



**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**

TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA		
RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	<p>Teren najvećim dijelom u zoni 10 - 30 m.n.v., na dijelu područja zapadno od Nove ceste u zoni 30 - 50 m.n.v., s razmjerno strmim nagibom od zapada prema istoku.</p> <p>Područje bez površinskih vodotoka.</p>	
VEGETACIJA	<p>Razmjerno visoki udio vegetacije u ukupnoj površini područja u obliku vrtova vila i kuća (palme, borovi, pitospora, hrast medunac, čempres, lovor, lovor višnja) te perivoja sklopa Evangeličke crkve s vegetacijom hrasta medunca, bagrema, medvjede ljeske, katalpe i živicom lovorišnje iznad pozdida prema Ulici m. Tita. Južni rub područja oblikuje gaj izduženog trokutnog oblika između Ulice m. Tita i Nove ceste s izrazito gustom (neodržavanom) vegetacijom hrasta medunca, česmine, lovora i bagrema.</p>	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna unutar područja	<b>visoka</b> <b>vrlo visoka</b> – sjeverni rub područja; <b>visoka</b> – središnji i južni dio; <b>umjerena</b> – istočni i zapadni rub područja; <b>niska</b> – koridor Nove ceste

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA		
POVIJEST GRADNJE	<p>Krajem 19. stoljeća u vrijeme kada je već i dobar dio Veprinačke općine bio zahvaćen turističkim uzletom Opatije, jugozapadni dio Punta Kolove koji čini padina iznad erarske ceste još je gotovo u potpunosti bez izgradnje. Iznimka je jedino vila Noe izgrađena 1897. godine visoko na zelenoj padini iznad vile Syrmius. Izgradnjom Nove ceste vila ostaje s njene gornje strane kao jedna od malobrojnih povijesnih vila povučenih visoko iznad obale.</p> <p>Na zemljištu nasuprot vile Stellamaris, iznad erarske ceste, 1902. godine Južne željeznice daruju teren za izgradnju Evangeličke Kristove crkve, dovršene 1904. godine prema projektu Carla Seidla. Na posvećenju crkve prisutni su bili švedski kralj Oskar II i veliki knez Adolf od Luxemburga. Povišena parcela omeđena je početkom 20. stoljeća s istoka erarskom cestom te sa sjeverne strane vilom Belvedere izgrađenom oko 1900. godine, dok je s južne i zapadne strane bila okružena samo prirodnom šumom, budući da Nova cesta još nije bila probijena (započeta 1908.). Ovakva je situacija zadržana sve do 1930.-ih godina kada je u neposrednoj blizini crkve izgrađena stilski srodnna stambena građevina, pri čemu je visinska razlika između glavne ulice i crkve svladana serpentinastim putom kroz hortikultурno uređenu vrtnu površinu.</p> <p>Područje je do kraja 2. svjetskog rata većim dijelom prirodna šuma ostalo predio bogatog zelenila, koji se tek nakon 2. svjetskog rata koristi za izgradnju pojedinačnih jednostavnih stambenih građevina manjih gabarita. Recentno je na južnom kraju Punta Kolove izgrađena suvremena višestambena građevina većih gabarita.</p>	

NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno i danas stambeni potez sa sakralnim sklopom na sjevernom dijelu te uski potez zaštitnog zelenila na južnom dijelu područja.
URBANA MATRICA I UZORCI	Linearna urbana matrica slobodnostojeće izgradnje na padini između dviju ulica, s uzorkom stambene izgradnje manjih volumena i uzorkom sakralnog sklopa s izgradnjom većih volumena
JAVNI PROSTORI	Javne prostore unutar područja čine potez zaštitnog zelenila na njegovu južnom dijelu te pješačke površine / stubišta na sjevernom i južnom dijelu obuhvata.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	<p>Vile historicističkih obilježja (Belvedere i Noe) na sjevernom i zapadnom dijelu područja, sklop evangeličke crkve iz prve polovine 20. stoljeća na sjevernom dijelu obuhvata te potez kuća najvećim dijelom iz druge polovine 20. i prve polovine 21. stoljeća na središnjem i južnom dijelu područja. Dvoetažni volumen vile Belvedere historicističkog oblikovanja, kvadratnog tlocrta s manjim istacima (balkoni, erkeri) na pročeljima, s pravokutnim i lučno zaključenim prozorskim otvorima s drvenim škurama. Istočno (morsko) pročelje sa središnjim rizalitom te balkonima s balustradama na obje etaže. Četverostrešni kosi krov osnovnog volumena i jednostrešni krov istaka na južnom pročelju s pokrovom kupom kanalicom te ravni krov rizalita s limenim pokrovom.</p> <p>Sklop crkve sastoji se od tri osnovna volumena, jednobrodnog glavnog tijela crkve, zvonika na njegovu istočnom dijelu (rotiranog za 45° u odnosu na ravninu zida crkve) te volumena stana čuvara uz sjeverno pročelje. Uz glavno (istočno) pročelje koje karakterizira zabat i središnja kamena rozeta, paralelno sa zidom nalazi se trokrako kamoно stubište (dijelom natkriveno konstrukcijom sa šest kamenih stupova i lukovima od opeke) koje vodi do ulaza u zvonik, dok ostala pročelja karakteriziraju pravokutni lučno zaključeni otvori. Završnu obradu pročelja čini fasadna opeka s kutnim kamenim lezenama i frizovima slijepih arkada te niski sokl i zid suterena obložen kamenim klesancima. Dvostrešni krovovi glavnih volumena s plitkim strehama pokriveni crijeppom (izvorno kupom), dok je piramidalni/višestrešni krov zvonika prokriven bakrenim limom.</p> <p>Potez građevina na središnjem i južnom dijelu obuhvata razvedenih pravokutnih tlocrtnih oblika, pretežito troetažnih (Su+P+1), funkcionalističkog i modernističkog oblikovanja s naglašenom fenestracijom istočnih pročelja s pravokutnim prozorskim otvorima i kontinuiranim potezima staklenih stijena. Krovovi su najvećim dijelom kosi (dvostrešni, četverostrešni i višestrešni) s pokrovom kupom kanalicom te manjim dijelom ravni.</p>
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice razmjerno pravilnog (pravokutnog) tlocrtnog oblika, ujednačene tlocrte površine (uz veću površinu čestice crkvenog sklopa), najvećim dijelom u cijeloj širini poteza (između dvije ceste) s ulazima iz Ulice M. Tita i s Nove ceste, razmjerno niske izgrađenosti (uz iznimku recentne izgradnje na k.č. 1618), s građevinama na središnjem dijelu čestica (odmaknutim od regulacijskih crta) s okućnicama odnosno perivojem crkve i vile na sjevernom rubu obuhvata u nagibu i/ili terasama, uređenim visokom, srednjom i niskom bjelogoričnom,

	crnogoričnom i egzotičnom vegetacijom. Čestice su prema Novoj cesti ograđene (tipskom) niskom metalnom ogradom bez parapetnog zida (uz izuzetak ograde zelene površine na južnom dijelu obuhvata s kamenom obloženim niskim parapetnim zidom i metalnom ogradom), dok su ograde prema Ulici M. Tita izvedene kao visoki kameni podzidi.
--	---

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Visoka ocjena prostornog reda sa slobodnostojećim kućama na razmjerno velikim hortikultурno uređenim česticama.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Srednja / umjerena zastupljenost povijesne gradnje, s pretežitom izgradnjom 2. polovine 20. i prve polovine 21. stoljeća, uz iznimku vila Belvedere i Noe te evangeličke crkve s kraja 19. / početka 20. stoljeća.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Visoka ambijentalna vrijednost obzirom na visoki udio vegetacije te otvorene vizure prema moru i na petu fasadu područja s Nove ceste.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Recentna predimenzionirana izgradnja na k.č. 1618 k.o. Opatija (visine četiri etaže s izrazito visokom izgrađenosti, minimalnim udjelom prirodnog terena i visokim (dvostrukim) podzidom prema Ulici m. Tita) te funkcionalno i oblikovno neartikulirani gaj na južnom rubu područja.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena</b> mješovita namjena – pretežito stambena (M1) na sjevernom rubu te središnjem i zapadnom dijelu područja; javna i društvena namjena - vjerska (D8) na sjevernom dijelu područja; zaštitno zelenilo unutar zaštićene urbanističke cjeline (Zz) na južnom dijelu područja te pješačka površina (stubište) na južnom i sjevernom dijelu područja</p> <p><b>promet:</b> rubove područja određuju Ulica M. Tita na istoku te Nova cesta na zapadu (koja dijelom prolazi i kroz obuhvat) – obje u kategoriji <i>glavna mjesna ulica</i>; pješačka površina / stubište na južnom dijelu područja; autobusne postaje uz Ulicu M. Tita i Novu cestu na južnom dijelu obuhvata</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> prostor zaštitnog zelenila na južnom dijelu područja planom zaštićen kao posebno vrijedan predio – kultivirani krajobraz</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> M1<sub>2</sub> na sjevernom, središnjem i zapadnom dijelu područja (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel:</b> građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 15(17)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 5,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 5,0 m, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 80, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel:</b> građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 15(17)m, najmanja udaljenost građevine od međa</p>

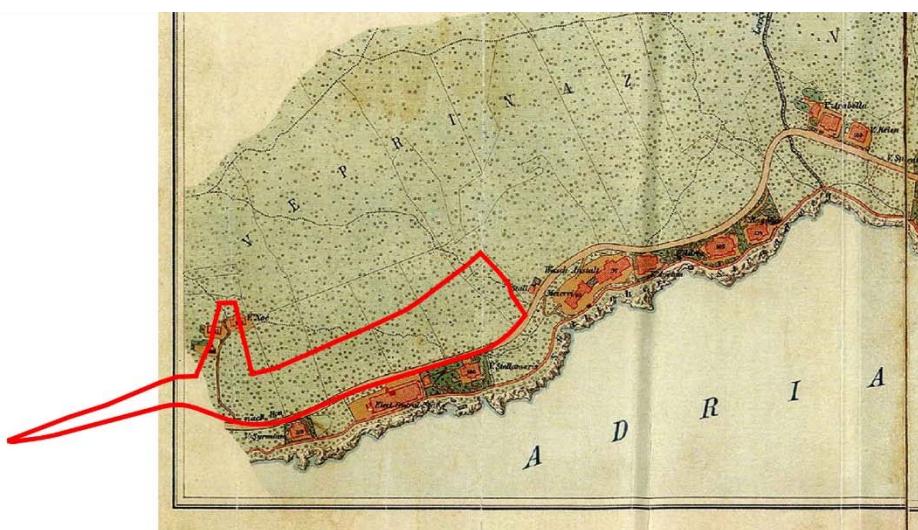
	<p>građevne čestice 3,0 m, postojeća udaljenost građevine od regulacijskog pravca, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; (načelni) dozvoljeni broj ležaja 80, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 20%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti:</b> građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 14(16)m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 6,0 m, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 30%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina:</b> građevna čestica minimalne površine 800 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 10(12)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 6,0 m, maksimalna tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%; <b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambeno-poslovnih građevina:</b> građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina 11(13)m, najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice 5,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca 6,0 m, maksimalna tlocrtna površina građevine 300 m<sup>2</sup>, najmanji udio zelene površine na građevnoj čestici 40%);</p> <p><b>D8<sub>5</sub></b> na sjevernom dijelu područja (moguća samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a);</p> <p><b>Zz</b> na južnom dijelu područja (izdvojeno zaštitno zelenilo koje se mora rehabilitirati kao postojeće i/ili povijesne perivojne površine, a vlasnici su ih dužni uređivati i održavati u toj namjeni)</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	---

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>Sklop Evangeličke crkve (Z-6405)</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>nema</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Srednja / umjerena ukupna vrijednost obzirom na pretežitu dataciju i arhitektonska obilježja izgradnje.

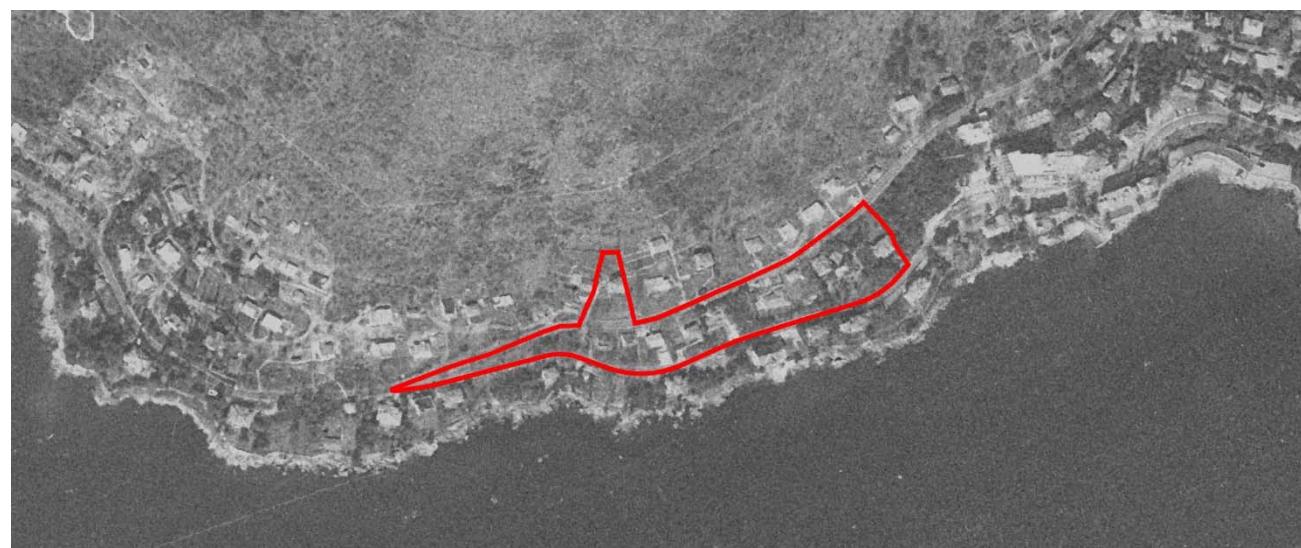
<b>SMJERNICE</b>	<p>Područje odražavati i obnavljati i karakterističnom urbanom uzorku vila u zelenilu. Građevine na česticama pozicionirati na način da se omoguće vizure prema moru s Nove ceste.</p> <p>Preispitati uvjete gradnje UPU-a u zoni mješovite namjene M1<sub>2</sub> u smislu ujednačavanja maksimalno dopuštenih gabarita (etažnosti/visine, definiranja maksimalne tlocrte površine) bez obzira na namjenu planirane građevine, pri čemu bi se visina trebala ograničiti na najviše tri etaže</p>
------------------	---

### GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



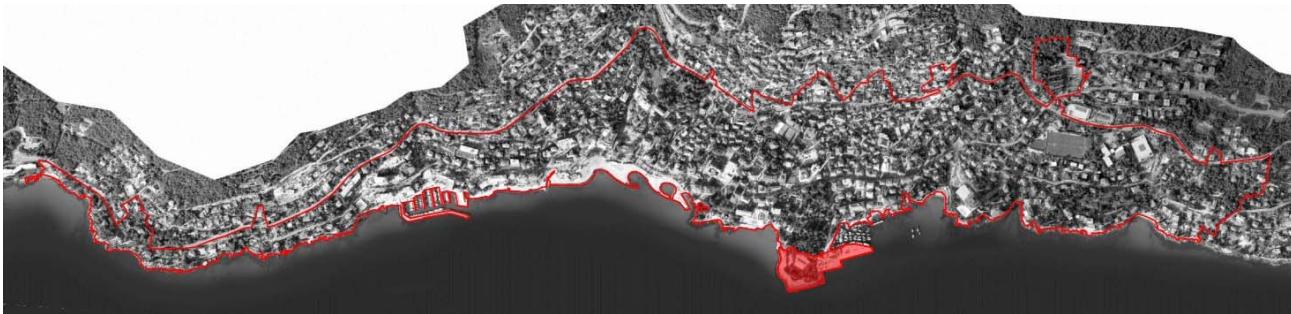
Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



## POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE



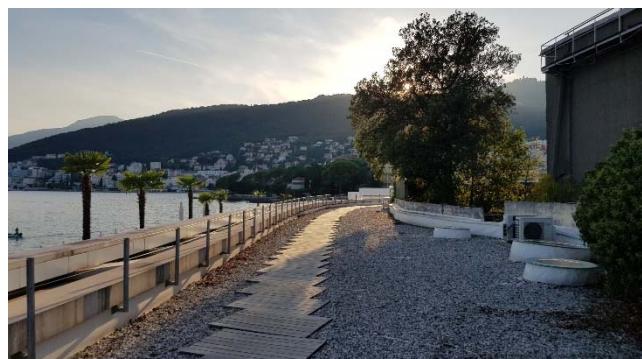
<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-23</b>
NAZIV	<b>Lido – Luka Opatija</b>
TIP	Obala s javnim sadržajima
OBUHVAT	Obalno područje omeđeno Parkom Angiolina na zapadu te obalnom šetnicom i morem na sjeveru, istoku i jugu
POVRŠINA	2,03 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Prva i druga polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Nasipano obalno područje s ljetnom pozornicom i lukobranom

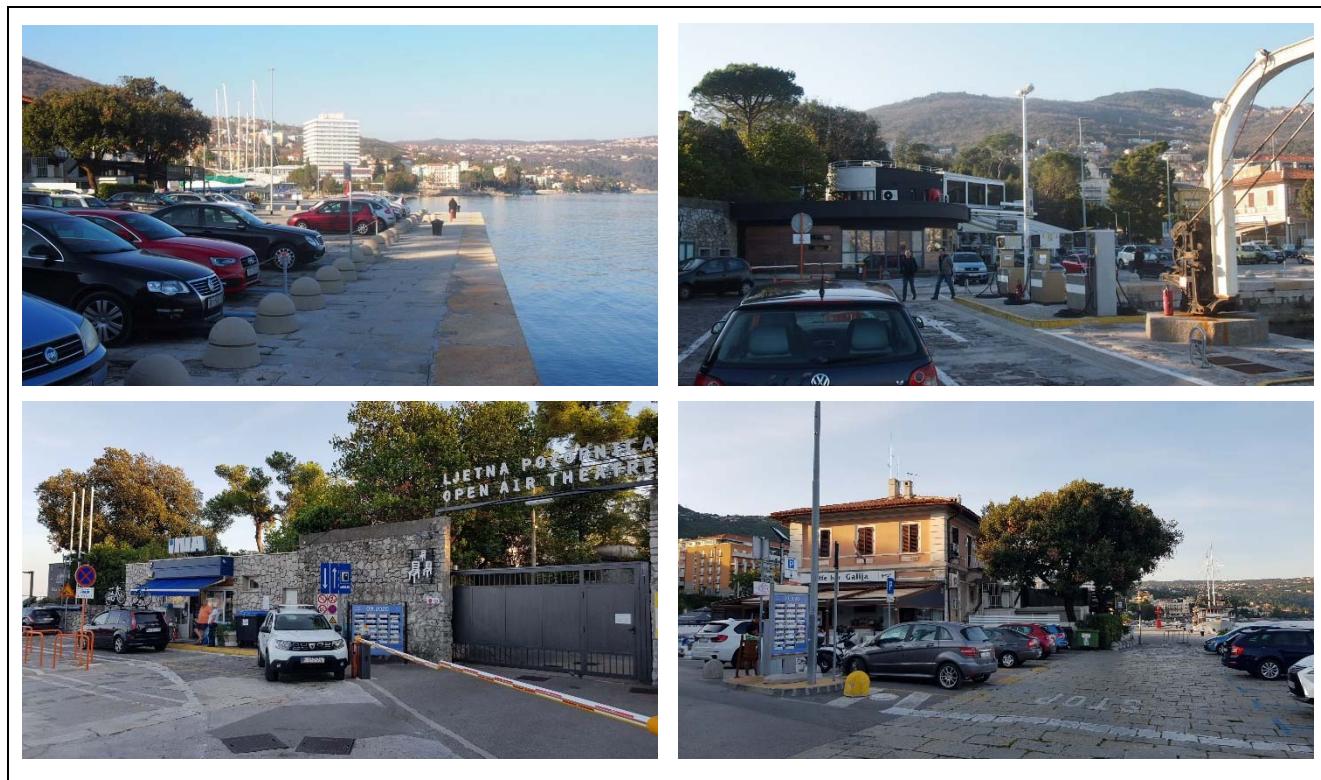
<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
<b>SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE</b> 
<b>PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI</b> 

## PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA



## FOTOGRAFIJE





### TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA

RELIEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	Pretežito ravan teren u zoni 0 - 10 m.n.v. Područje bez površinskih vodotoka. Nasipano područje u potpunosti s umjetnom konfiguracijom obale.	
VEGETACIJA	Niski udio vegetacije u ukupnoj površini područja, najvećim dijelom oko ljetne pozornice, koju karakteriziraju palme (visoke žumare) na kupalištu te lovor i hrast crnika uz ljetnu pozornicu i na lukobranu.	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna	visoka
	unutar područja	visoka – sjeverni, istočni i južni dio područja; niska – središnji i zapadni dio područja

### URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA

POVIJEST GRADNJE	Poluotok na kojem će sredinom 19. stoljeća biti oformljen Park Angiolina, još je početkom 19. stoljeća na sjeverozapadnoj strani imao mali mulić, koji je obilježen kao Porto Herdt (od „rt“) po kojemu će čitavo šire područje kasnije dobiti naziv Zert. Godine 1849. Ignino Scarpa rekonstruirao je u kameni mol za svoju jahtu. Od 1869. godine uvodi se redovito pristajanje brodica, a od 1880.-ih godina Društvo Južnih željeznica nastavlja s gradnjom pristaništa, formirajući od 1897.-1914. godine mol/lukobran kakav u bitnim formama nalazimo i danas. Na molu je 1901. godine izgrađena i manja zgrada biljetarnice i čekaonice te bifea Hirschmann (Padovan, Jedro, Galija), nadograđena 1927. godine, uz dodatne dogradnje očuvana do danas. Proširenje mola omogućeno je
------------------	---

	<p>proširenjem obalne linije ispred vile Angioline (1901.) te nasipavanjem terena na jugozapadnom kraju parka Angiolina 1909. godine</p> <p>Ovako formirani plato trebao je poslužiti kao teren za izgradnju monumentalne Lječilišne palače (Kurpalasta), koja bi obilježila vrhunac geneze Opatije kao lječilišnog centra i razvoja područja oko vile Angioline; a Lječilišna komisija kao nositelj projekta obavezala se izgraditi novo pristanište. Velebna palača prema projektu arhitekata Emila Hoppea, Marcela Kammerera i Otta Schönthalera, planirana je na mjestu današnje Ljetne pozornice. Izgradnju Kurpalasta zapriječio je početak 1. svjetskog rata, ali i odbijanje zahtjeva za izgradnjom 1903. godine iz estetskih razloga. Na tom, prethodno nasutom terenu formirano je nakon 1. svjetskog rata (1924. godine) kupalište i pristanište Lido, na kojem je izgrađen restoran Lido (prvo daščara, a kasnije i zidana zgrada prema projektu C. Seidla) na mjestu današnjeg hotela i restorana Bevanda. Godine 2002. nadograđen je jedan kat, a 2013. ponovno je dograđen i nadograđen te redizajniran. Na dijelu platoa okrenutom Slatini dograđen je kupališni ugostiteljski objekt te je izведен drveni plato sunčališta i plaže.</p> <p>Na dijelu platoa planiranog za Lječilišnu palaču izgrađena je 1957. godine otvorena Ljetna pozornica prema projektu N. Šegvića. Na poziciji nekadašnje kuće Čikota, iza zgrade biljetarnice recentno je izgrađen objekt bara Hemingway.</p>
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Nasuti prostor mora planiran početkom 20. stoljeća za izgradnju monumentalne Lječilišne palače ( <i>Kurpalast</i> ) od prve polovine 20. stoljeća koristi se kao kupalište i pristanište, a od 1957. godine na središnjem dijelu ima javnu namjenu (ljetna pozornica), dok su na potezu kupališta i luke tijekom 2. polovine 20. i prve polovine 21. stoljeća izgrađeni ugostiteljski i turistički sadržaji.
URBANA MATRICA I UZORCI	Disperzna matrica slobodnostojećih volumena s uzorkom manjih volumena na obalnom pojasu te dominantnog volumena na središnjem dijelu područja.
JAVNI PROSTORI	Javni prostor unutar područja predstavlja obalna šetnica koja je prekinuta u dijelu kupališta.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Heterogena arhitektonska obilježja izgradnje, od dominantno plošne strukture ljetne pozornice s visokim ogradnim zidovima bez otvora; sukcesivno dograđivanog volumena ugostiteljskog objekta (Hemingway) katnosti jedne do dvije etaže s naglašenom strukturom natkrivenih prizemnih terasa; zgrade biljetarnice s arhitektonskim obilježjima primorske kuće, kvadratnog tlocrtnog oblika, etažnosti P+1, sa žbukanim profilacijama (vijenci, okviri otvora, uglovi), pravokutnim otvorima prozora i vrata, zaključene četverostrešnim šatorastim krovom na žbukanom vijencu te strehi s profiliranim drvenim rogovima i pokrovom kupom; manjim prizemnim objektom benzinske postaje uklopljene u rustikalno oblikovanje ogradnog zida ljetne pozornice te sklopom hotela i restorana Bevanda suvremenog arhitektonskog oblikovanja kojim je u sklopu rekonstrukcije integrirana zgrada povjesnog kupališta, katnosti P+2, zaključena ravnim krovom, s pročeljima artikuliranim staklenim

	plohamama i loggijama smještajnih jedinica na katovima te jednoetažnim potezom ugostiteljskih sadržaja.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice kupališta, lukobrana i ljetne pozornice razmjerno velike površine, nepravilnih tlocrtnih oblika i male izgrađenosti, čestice ugostiteljskih sadržaja manje tlocrte površine i pravilnog pravokutnog oblika i visoke izgrađenosti. Čestica ljetne pozornice ima razmjerno visoki udio (primarno visoke) mediteranske vegetacije te je ograđena visokim betonskim zidom. Iz siluete zida izlazi naknadno dograđen dio pozornice.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Srednja ocjena prostornog reda
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Umjerena zastupljenost povijesne gradnje koju čine izvorna zgrada restorana Lido i lučko pristanište s početka 20. stoljeća
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Umjerena ambijentalna vrijednost. Ambijent ljetne pozornice unatoč kasnijim dogradnjama i adaptacijama ima visoku vrijednost. Kupalište izvedeno na stijenama s drvenim platoima ima asocijaciju na nekadašnja opatijska kupališta na pontonima.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Niski udio negativnih obilježja.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> javna i društvena namjena – kultura (D7) na središnjem dijelu područja i upravna (D1) na sjevernom dijelu područja; gospodarska namjena – ugostiteljsko turistička (T1) na istočnom dijelu područja; gospodarska namjena – ugostiteljsko turistička (U) na zapadnom i sjevernom dijelu područja; javno parkiralište (P), površine kopnenog i morskog dijela luke – luka otvorena za javni promet (LO) i taxi boat (TB) na sjevernom dijelu područja te pješačke površine (obalna šetnica) na istočnom rubu područja i športsko – rekreacijska namjena – uređena plaža (R6<sub>U</sub>) na južnom rubu područja</p> <p><b>promet:</b> unutar područja su Ulica Zert (kategorija <i>ostale ulice</i>) na središnjem dijelu područja, obalna šetnica, benzinska postaja, javno parkiralište na lukobranu; cjelokupni sjeverni dio područja dio je lučkog lučkog područja - luke otvorene za javni promet, luke posebne namjene te područja za privez i odvez brodica</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> -</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> D7<sub>3</sub> na središnjem dijelu područja – ljetna pozornica (uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti: postojeća građevna čestica, maksimalni kig 0,8, maksimalni kis 3,0, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 18,0 (20,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i od regulacijske crte 0,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 0%)</p> <p><b>D1<sub>3</sub></b> na sjevernom dijelu područja – lučka uprava (moguća samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a);</p>

<p><b>T1<sub>16</sub></b> na istočnom dijelu područja – hotel Bevanda (postojeća građevna čestica, postojeći kig, maksimalni kis 4,0, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 13,0 (15,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i od regulacijske crte 0,0 m, nije određen najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu; dozvoljeni broj ležaja 50 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/);</p> <p><b>U<sub>1</sub>, U<sub>2</sub></b> na zapadnom i sjevernom dijelu područja (gradnja i rekonstrukcija u postojecim gabaritima);</p> <p><b>P i BP<sub>3</sub></b> na sjeveroistočnom dijelu područja (uvjeti gradnje i rekonstrukcije za građevinu benzinske postaje utvrđuju se u okvirima postojecog gabarita. Prilikom proširenja kopnenog dijela luke izgradnjom novih gatova moguće je planirati izgradnju nove benzinske postaje, kao prizemne građevine ukupne visine do 5,0 m, s brojem agregata koji će odgovarati potrebama prihvavnog kapaciteta luke);</p> <p><b>R6<sub>05</sub></b> na južnom rubu područja – kupalište Lido (dozvoljeno je uređenje kupališnih površina i sunčališta, javnih zelenih površina, dječjih igrališta, pješačkih površina i odmorišta i sl. i izgradnja pratećih sadržaja: rekreacija, ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl., zatim otvorenih igrališta za rekreacijske sadržaje kupališta (bočalište, odbojka na pijesku, aquagan, skakaonica, bazen i sl.) te građevina infrastrukture, uz primjenu nastavno navedenih posebnih uvjeta za pojedine lokacije. U akvatoriju plaža moguće je postavljanje igrališta za vaterpolo, pontona za sunčališta i sl.; unutar površine uređene plaže moguća je gradnja, rekonstrukcija i održavanje kao i uklanjanje postojecih sadržaja (građevina); unutar površina uređenih plaža Planom se predviđa gradnja pratećih sadržaja (ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl.) čiji GBP ne prelazi 10% površine pojedine uređene plaže. Građevine se izvode visine prizemlja, odnosno 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine s kosim ili ravnim krovom kao sunčalište ili terasa te svojom visinom ne smije prijeći kotu komunikacije uz plažu, a smještavaju se uz stražnju granicu plaže prema komunikacijskim površinama; izgradnja novih pratećih sadržaja moguća je samo uz uvjet najmanje zadržavanja postojecog kapaciteta plaže. Uređenjem plaže ne smiju se narušiti ambijentalne vrijednosti priobalnog i okolnog prostora, a prilikom uređenja treba koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje te očuvati postojecu i planirati sadnju nove visoke vegetacije; u dijelu akvatorija uređenih plaža moguća je izvedba potopljenih „pera“ za zadržavanje nasutog materijala ukoliko se dokaže da takav zahvat neće negativno utjecati na biološku raznolikost pridnene flore i faune tog područja; dozvoljeno proširenje kopnenog dijela pojedine plaže nasipavanjem mora iznosi najviše do 20% postojecog kopnenog dijela plaže).</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--

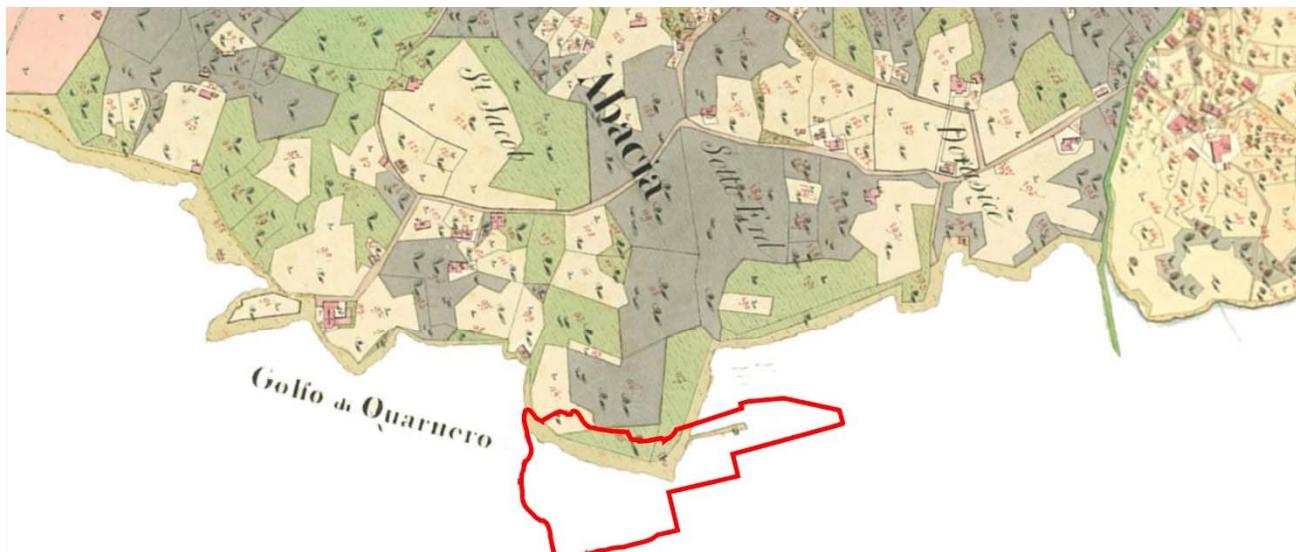
## VREDNOVANJE

POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>nema</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Srednja ukupna vrijednost obzirom da se radi o artificijelnom prostoru obale koja je oblikovana za potrebe gradnje nerealizirane lječilišne palače (Kurpalast). Ukupnoj vrijednosti doprinosi arhitektura ljetne pozornice i povijesni lukobran.

SMJERNICE	Ljetnu pozornicu obnoviti prema izvornom oblikovanju, detaljima i materijalima; ukloniti naknadne dogradnje, a eventualne potrebe za suvremenim korištenjem riješiti manjim volumenima i diskretnim izričajem. Iako je arhitektonskim natječajem dobiveno novo rješene ljetne pozornice koja se natkriva, predlaže se preispitivanje realizacije dominantnog volumena koji bi demantirao značenje prostora uz vilu Angiolinu i time umanjio kvalitetu povijesne slike grada s mora.  Prostor luke zadržati u postojećim gabaritima.
-----------	---

### GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



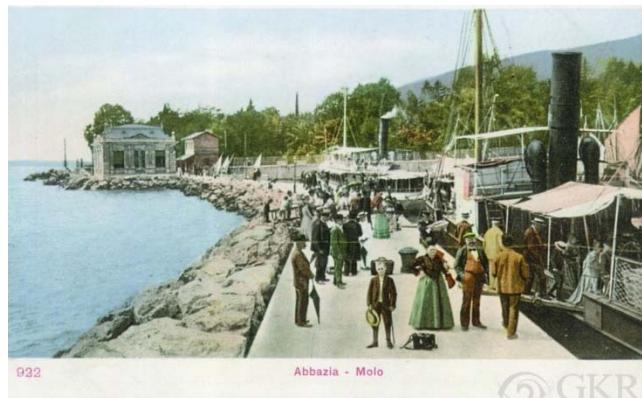
Plan lječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



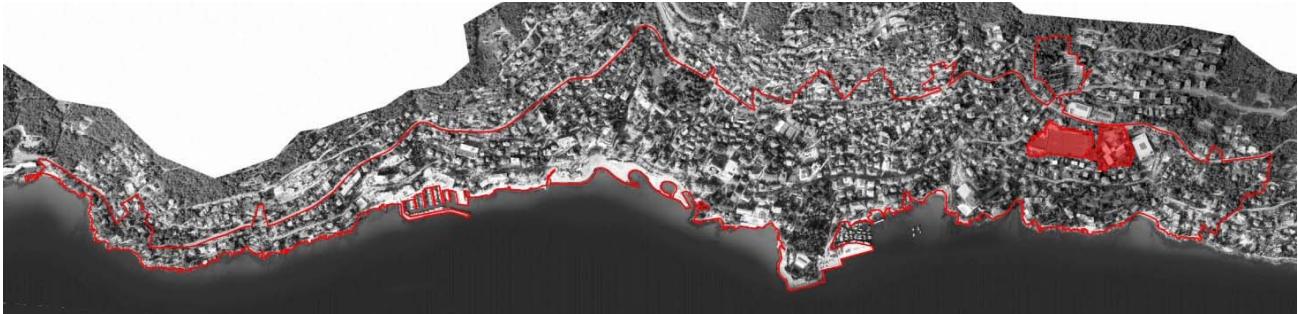
## Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste)

Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)

## POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE



<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-24</b>
NAZIV	<b>Škrbići zapad</b>
TIP	Izgradnja javne namjene
OBUHVAT	Područje omeđeno Novom cestom i katastarskom podjelom na zapadu, Stubištem Lipovica na sjeveru te katastarskom podjelom na istoku i jugu
POVRŠINA	2,71 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Druga polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Zaobalno padinsko područje javne namjene s nogometnim terenima i osnovnom školom

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE 
PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI 

**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**

TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA		
RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	Teren u zoni 30 - 60 m.n.v. s razmjerno blagim nagibom od sjeverozapada prema jugoistoku. Područje bez površinskih vodotoka.	
VEGETACIJA	Razmjerno mali udio vegetacije u ukupnoj površini područja, najvećim dijelom na sjevernom dijelu, u sklopu perivojno oblikovanih vanjskih prostora škole te između škole i nogometnog igrališta, s vegetacijom česmine, lovora, pitospore i dr. .	
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna	<b>umjerena</b>
	unutar područja	<b>umjerena</b> – središnji i južni dio; <b>niska</b> – sjeverni dio i jugoistočni rub; <b>bez izloženosti</b> – središnji dio područja

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	
POVIJEST GRADNJE	Opatijsko nogometno igralište na današnjoj se lokaciji nalazi od 1950.-ih godina kada je uređeno na poziciji nekadašnjih sportskih terena obližnjeg Pansiona Wienerheim izgrađenog krajem 19. stoljeća, pri čemu je manji teren pomoćnog igrališta izgrađen nakon 1968. godine. Uz dva terena igrališta nalaze se i pomoćne prostorije svlačionica. Godine 1970. dovršena je na sadašnjoj lokaciji školska zgrada za novo oformljenu O.Š. „Ljubomir Mrakovčić“ Opatija koja je nastala integracijom tadašnjih dviju osnovnih škola. Od 1992. godine škola nosi naziv „Rikard Katalinić Jeretov“ Opatija po pjesniku rođenom u Voloskom, poznatom između ostalog po poeziji za djecu.
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Na povijesnom području bjelogorične šume i voćnjaka krajem 19. stoljeća uređena su dva sportska terena obližnjeg Pansiona Wienerheim na njegovu južnom dijelu, da bi cjelokupni prostor u drugoj polovini 20. stoljeća bio prenamijenjen u prostor nogometnih terena na južnom te sklop osnovne škole na sjevernom dijelu
URBANA MATRICA I UZORCI	Nedefinirana urbana matrica s dva uzorka izgradnje javnih sadržaja velikog mjerila te soliternom obiteljskom izgradnjom uz sjeverni rub područja.
JAVNI PROSTORI	Javni prostor unutar područja predstavlja pješačka staza / stubište na središnjem dijelu područja koje povezuje Novu cestu s Ulicom m. Tita te pješačka staza uz zapadni rub područja.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Zgrada osnovne škole na sjevernom dijelu područja oblikovana u slogu arhitekture moderne, razvedenog tlocrtog oblika s pet međusobno povezanih volumena visine od jedne do tri etaže, pročelja obrađenih žbukom i ličenih različitim bojama (crvena, žuta, bijela), s pravilnim ritmom prozorskih otvora te ravnim krovovima. Nogometna igrališta (glavno s manjim tribinama na sjevernom dijelu te pomoćno igralište na južnom dijelu) ograđena zidom i visokim žičanim ogradama, parkirališne površine te improvizirani jednoetažni volumen autopraonica na južnom dijelu područja. Dvoetažni volumen ruševne kuće bez stilskih obilježja na sjevernom rubu područja (uz Stubište

	Lipovica), manje tlocrtnе površine, pravokutnog tlocrtnog oblika sa sjevernim pročeljem (uz stubište) bez otvora te pravokutnim otvorima prozora i vrata s drvenim škurama na ostalim pročeljima, s dvostrešnim krovom osnovnog volumena pokrivenim kupom kanalicom te jednostrešnim krovom nižeg (južnog) volumena s pokrovom salonitnim pločama. Obiteljska kuća između parkirališta osnovne škole i nogometnog igrališta katnosti P+1+Pk, pravokutnog tlocrtnog oblika, elementarnog funkcionalnog oblikovanja druge polovine 20. stoljeća s pravokutnim otvorima prozora i vrata te dvostrešnim kosim krovom pokrivenim kupom.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Područje karakteriziraju dvije građevne čestice velike tlocrtnе površine, nepravilnog tlocrtnog oblika i razmjerno niske izgrađenosti te nekoliko manjih čestica bez izgradnje i čestica obiteljske kuće uz sjeverni rub obuhvata (također nepravilnog tlocrtnog oblika, razmjerno niske izgrađenosti te s visokim udjelom visoke vegetacije). Česticu nogometnih igrališta karakterizira ravni teren te izostanak vegetacije i pješačkih površina, dok je čestica osnovne škole oblikovana na terenu u nagibu, s organskom geometrijom staza te razmjerno visokim udjelom visoke vegetacije na sjevernom, istočnom i južnom dijelu. Sve čestice su ogradijene, nogometni tereni visokim (betonskim i žičanim) ogradama, škola i obiteljska kuća transparentnim metalnim ogradama i zelenilom.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Visoka ocjena prostornog reda obzirom na planski nastale i projektirane sadržaje.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Minimalna zastupljenost povijesne gradnje koju predstavlja kuća iz druge polovine 19. stoljeća uz sjeverni rub obuhvata.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Niska ambijentalna vrijednost. Dominiraju velike plohe igrališta kao svojevrsne praznine u gustoj strukturi grada
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Nema
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) na jugozapadnom dijelu područja; javna i društvena namjena – školska (D5) na sjeveroistočnom dijelu područja; stambena namjena (S) na sjevernom rubu područja te pješačka površina na središnjem dijelu područja</p> <p><b>promet:</b> unutar područja nema ulica, dok je središnjim dijelom trasirana pješačka staza / stubište</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> -</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> R1<sub>1</sub> na jugozapadnom dijelu područja (<b>uvjeti gradnje, rekonstrukcije i uređenja građevina i površina za različite sportove</b> (nogomet, boćanje i sl.); unutar površine čestice mogu se graditi površine za različite sportske aktivnosti, a iste se mogu oblikovati kao zasebne cjeline (s igralištima i građevinama) unutar zajedničkog</p>

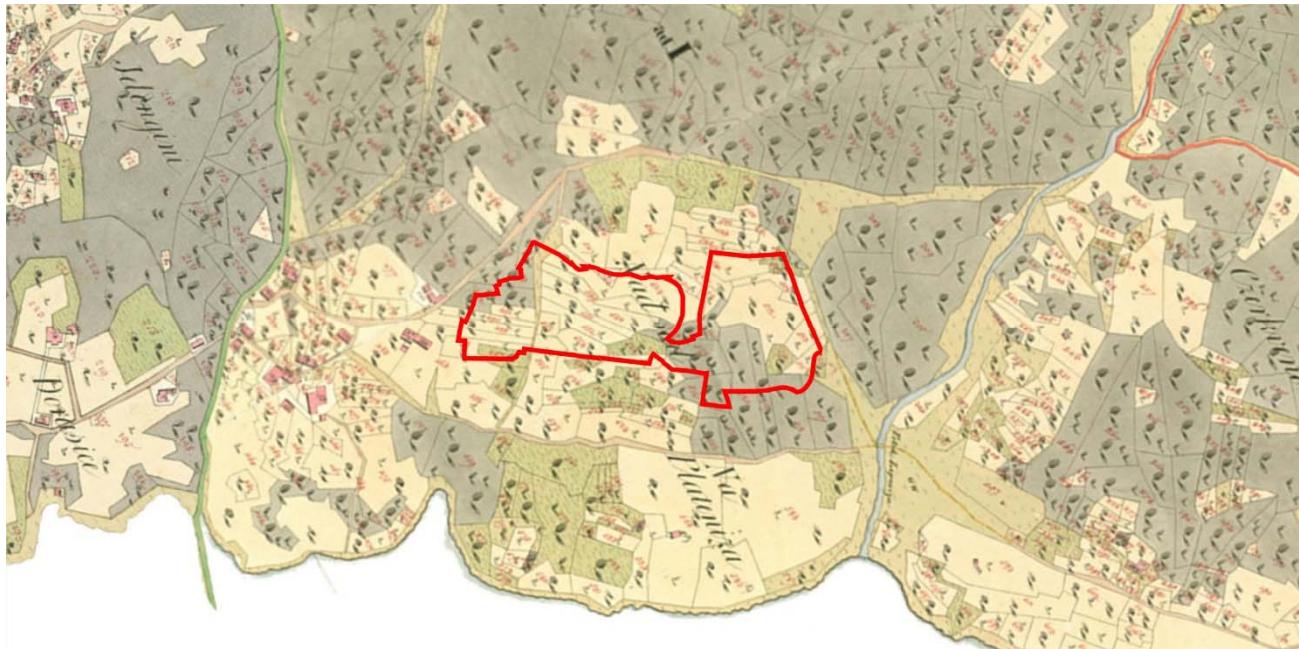
	<p>prostora sportskog centra Opatija; najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 10.000 m<sup>2</sup>, u okviru građevne čestice mogu se graditi građevine za sportsko-rekreacijske (bočarski dom i dr.) i prateće sadržaje (društveni i ugostiteljski sadržaji, sanitarni čvor, spremište rekvizita i sl.) najveće dopuštene izgrađenosti kig = 0,30 i iskorištenosti kis = 3,0 visine dvije nadzemne etaže ili 8,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca, odnosno 10,0 m do sljemena građevine, u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,0 m; uz sportsko-rekreacijsku površinu mogu se u okvirima čestice izgraditi tribine visine najviše 8,0 m iznad kote uređene sportsko-rekreacijske površine; sportsko-rekreacijske površine moguće je natkriti, pri čemu najveća visina natkrivanja iznosi 25,0 m iznad kote uređene sportsko-rekreacijske površine; sva izgradnja unutar građevne čestice (sportsko-rekreacijske površine, prateći sadržaji, tribina) treba se izvesti na udaljenosti najmanje 3,0 m do međa i 5,0 m do regulacijskog pravca prometne površine, uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem te zatravljivanjem površine treba izvesti uz rubove čestice u širini najmanje 3,0 m; na površini 80% prostora čestice, udaljeno najmanje 1,0 m od njezinih rubova može se graditi više podzemnih ili suterenskih etaže za prihvrat prometa u mirovanju te druge prateće sadržaje (ugostiteljski, trgovачki i poslovni prostori, usluge i sl.) pa se u slučaju korištenja podzemne etaže za potrebe garaže Kis može povećati za 0,8 s time da se navedeno povećanje Kis-a može primjeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine);</p> <p><b>D5<sub>2</sub></b> na sjeveroistočnom dijelu područja (uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti: postojeća građevna čestica, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 2,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 12,0 (14,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 5,0 m, a od regulacijske crte 5,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 30%);</p> <p><b>S<sub>2</sub></b> na sjevernom rubu područja (uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 10,0 (12,0) m, maksimalna tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>, najmanja udaljenost građevine od međa 4,0 m, a od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih stambeno-poslovnih građevina</b>: građevna čestica minimalne površine 800 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 11,0 (13,0) m, maksimalna tlocrtna površina građevine 300 m<sup>2</sup>, najmanja udaljenost građevine od međa 5,0 m, a od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%);</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	--

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNA DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>nema</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Niska ukupna vrijednost obzirom na dataciju i arhitektonsku vrijednost izgradnje.

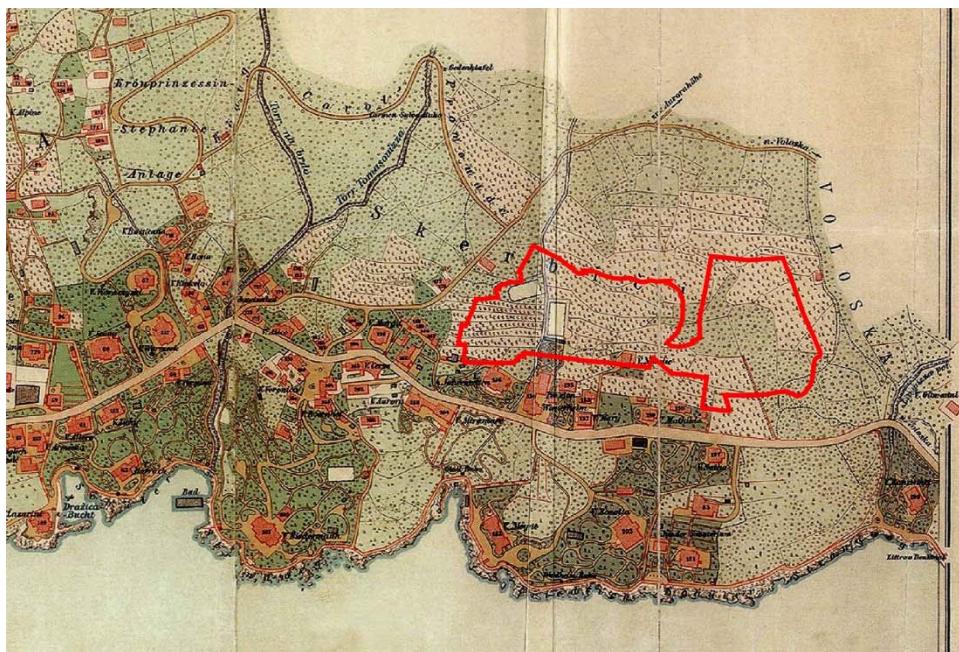
<b>SMJERNICE</b>	Zadržati otvoreni tip sportskih terena; moguća je rekonstrukcija i dogradnja zatvorenih i otvorenih površina škole.  Preispitati odredbe UPU-a u smislu uvjeta gradnje u zoni R1 <sub>1</sub> na način da tribine mogu biti građene uz zapadni rub nogometnog igrališta te da tribine i eventualna konstrukcija njihova natkrivanja ne može biti viša od razine Nove ceste (UPU-om je omogućena gradnja tribina visine najviše 8,0 m iznad kote uređene sportsko-rekreacijske površine te najveća visina natkrivanja 25,0 m iznad kote uređene sportsko-rekreacijske površine).
------------------	---

**GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE**

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



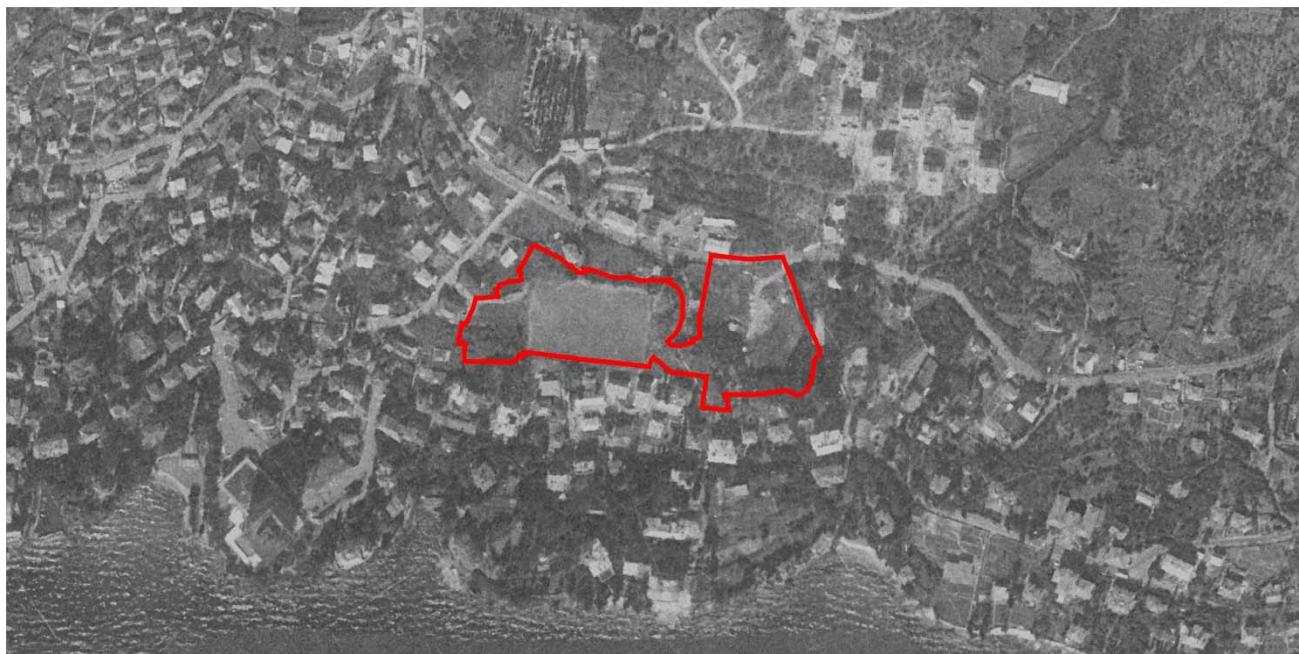
Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan Iječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)

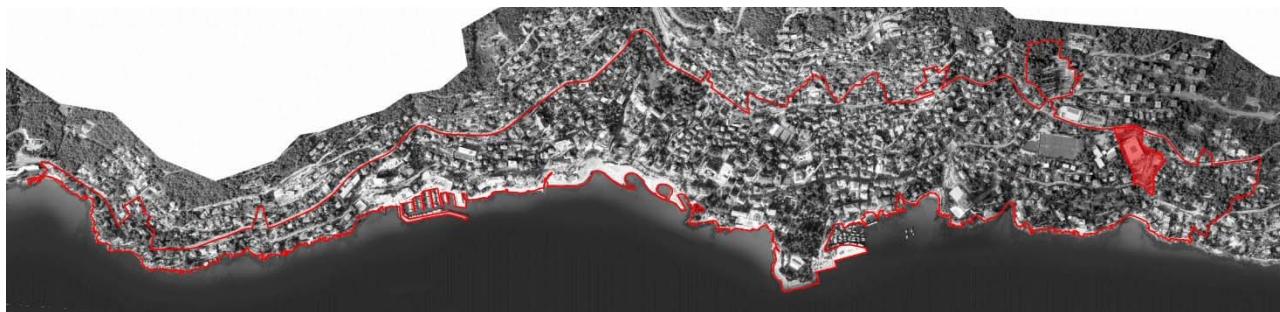


**OPĆI PODATCI**

PODRUČJE	<b>B-25</b>
NAZIV	<b>Lipovica - sportska dvorana</b>
TIP	Izgradnja javne namjene
OBUHVAT	Područje omeđeno Novom cestom na zapadu, Šetalištem M. Tentora na sjeveru, Ulicom m. Tita na istoku te Stubištem Lipovica na jugu
POVRŠINA	1,52 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Početak 21. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Padinsko zaobalno područje s kompleksom sportske dvorane u usjeku potoka Lipovica između Nove ceste i Ulice m. Tita

**GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE**

## SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE



## PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI



**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**

<b>TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA</b>					
RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	<p>Teren u zoni 20 - 50 m.n.v. s vrlo strmim nagibom od zapada prema istoku na zapadnom dijelu te blagim nagibom na istočnom dijelu područja.</p> <p>Područje bez površinskih vodotoka. Natkriveni vodotok potoka Lipovica prolazi središnjim dijelom područja.</p>				
VEGETACIJA	Razmjerno niski udio vegetacije u ukupnoj površini područja u obliku gусте niske, srednje i visoke mediteranske vegetacije zaštitnog zelenog pojasa sjeverno i zapadno od sportske dvorane s mješovitom vegetacijom bora, lovora, bagrema i dr. te vegetacije na česticama izgradnje uz sjeverni rub obuhvata sa stablima čempresa i bora. Iako prostor većim dijelom zauzima sportska dvorana, uređenje zelenila uz stubište, pojas zaštitnog zelenila uz Novu cestu, drvoređ česmina uz ulicu M. Tita ima potencijal produžiti površinu 'zelenog klina' koji se proteže duž doline natkrivenog potoka Lipovica sve do obale.				
VIZUALNA IZLOŽENOST	<table border="1"> <tr> <td>integralna</td><td><b>umjerena</b></td></tr> <tr> <td>unutar područja</td><td><b>umjerena</b> – cjelokupno područje izuzevši krajnji sjeverozapadni dio; <b>niska</b> – sjeverozapadni dio područja</td></tr> </table>	integralna	<b>umjerena</b>	unutar područja	<b>umjerena</b> – cjelokupno područje izuzevši krajnji sjeverozapadni dio; <b>niska</b> – sjeverozapadni dio područja
integralna	<b>umjerena</b>				
unutar područja	<b>umjerena</b> – cjelokupno područje izuzevši krajnji sjeverozapadni dio; <b>niska</b> – sjeverozapadni dio područja				

<b>URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA</b>	
POVIJEST GRADNJE	<p>Opatijska sportska dvorana izgrađena je 2011./2013. godine uz nekadašnji potok Lipovica. Posvećena je opatijskim braniteljima poginulima u Domovinskom ratu, među kojima je i Marino Cvetković po kome je dobila ime.</p> <p>Dvije manje građevine primorskog tipa gradnje, smještene nasuprot dvorane s druge strane potoka Lipovica, izgrađene su u prvom desetljeću 20. stoljeća. U njima su smješteni poslovni prostori tvrtke „Parkovi“.</p>
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno šumsko područje doline potoka Lipovica u prvoj polovini 20. stoljeća na sjevernom dijelu dobiva servisnu namjenu, dok u prvoj polovini 21. stoljeća izgradnjom sportske dvorane dobiva dominatno javnu - sportsko-rekreacijsku namjenu
URBANA MATRICA I UZORCI	Nedodređena urbana matrica s dva kontrastna uzorka – soliternim volumenom sportske dvorane velikog mjerila i linearnim uzorkom manjih volumena uz sjeverni rub područja
JAVNI PROSTORI	Javni prostor predstavlja ulica i stubište Lipovica na južnom rubu područja te proširenje Ulice m. Tita na istočnom i trg ispred sportske dvorane na središnjem dijelu područja.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Dominantni volumen sportske dvorane suvremenog arhitektonskog oblikovanja iz prve polovine 21. stoljeća na južnom i središnjem dijelu obuhvata te potez izgradnje manjih volumena izgrađenih u prvoj polovini 20. stoljeća uz sjeverni rub obuhvata. Sportska dvorana pravokutnog tlocrtnog oblika s četiri nadzemne etaže, oblikovanjem pročelja sukladno funkciji građevine s linearnim pravokutnim potezima prozorskih otvora na južnom, istočnom i sjevernom pročelju, oblogom fasadnim pločama

	pravokutnog formata te ravnim krovovima. Središnji volumen uz središnji rub područja pravokutnog tlocrtnog oblika, visine P+2, razmjerno jednostavnog oblikovanja pročelja s historicističkim obilježjima, pravokutnim prozorskim otvorima s drvenim škurama i balkonom s metalnom ogradom u razini prvog kata / iznad ulaza te dvostrešnim kosim krovom blagog nagiba pokrivenim kupom. Zapadni i istočni volumen skromnog funkcionalističkog oblikovanja bez stilskih obilježja, pravokutnog tlocrtnog oblika, visine P odnosno P+1, s pravokutnim otvorima prozora i vrata s drvenim škurama te dvostrešnim krovovima blagog nagiba pokrivenim kupom odnosno limom.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevna čestica sportske dvorane nepravilnog tlocrtnog oblika, velike površine i visoke izgrađenosti, s razmjerno malim udjelom zelenih površina (u obliku visokog, srednjeg i niskog zaštitnog zelenila na sjevernom i sjeverozapadnom dijelu čestice), bez ograde na sjevernom i istočnom dijelu te s visokom transparentnom metalnom ogradom na zapadnom i južnom dijelu (prema Novoj cesti odnosno stubištu Lipovica). Čestica s građevinama komunalnog sadržaja ( <i>Parkovi Opatija</i> ) nepravilnog tlocrtnog oblika, razmjerno niske izgrađenosti i niskog udjela zelenih površina, ograđena niskim kamenim parapetom, transparentnom metalnom ogradom i živicom prema čestici sportske dvorane te visokim kamenim podzidom, metalnom ogradom i zelenilom prema Šetalištu M. Tentora.

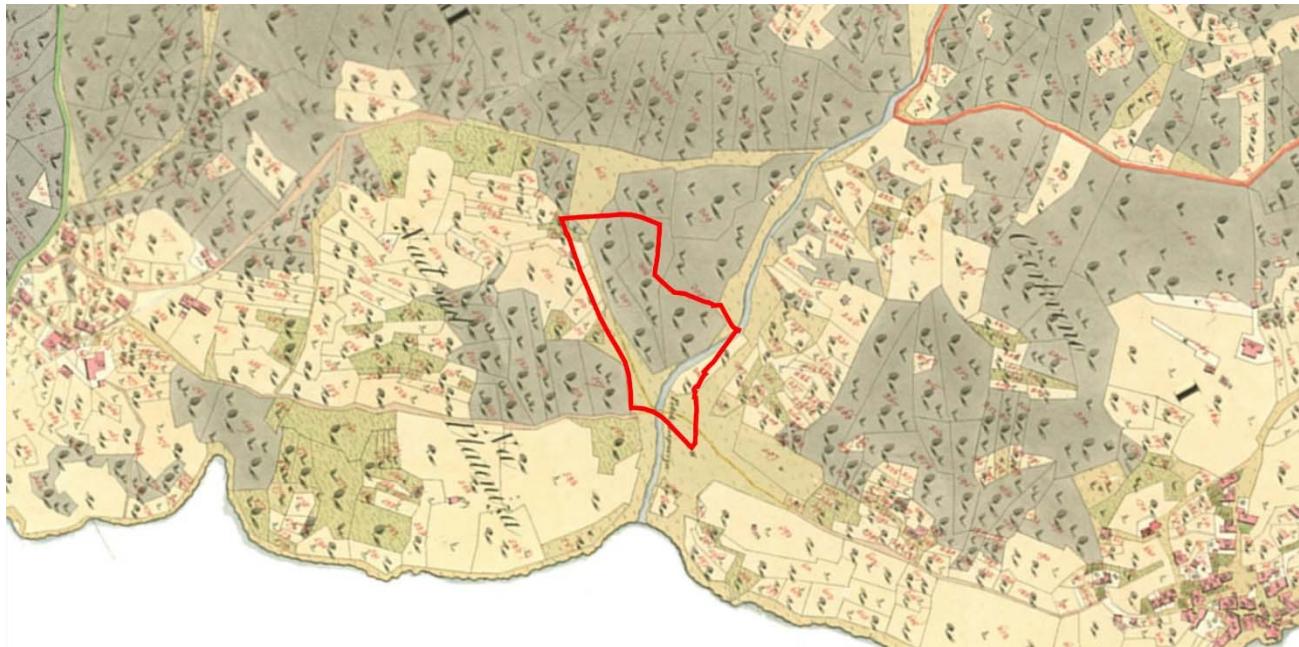
OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Visoka ocjena prostornog reda obzirom na dominantni udio površine projektiranog sklopa sportske dvorane, pri čemu je prisutan kontrast sa skromnom povijesnom izgradnjom uz sjeverni rub područja
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Niska zastupljenost povijesne izgradnje u ukupnoj površini obuhvata s jednom građevinom iz prve polovine 20. stoljeća uz sjeverni rub obuhvata.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Niska ambijentalna vrijednost s dominantnim volumenom suvremenog arhitektonskog oblikovanja u naglašenom artificijelnom usjeku terena
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Niski udio negativnih obilježja - vizura „pete fasade“ sportske dvorane s razine Nove ceste i mali udio vegetacije u ukupnoj površini područja.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) na cijelom području te pješačka površina na južnom rubu područja</p> <p><b>promet:</b> Nova cesta na sjeverozapadnom rubu područja, Ulica Lipovica na južnom rubu područja, Ulica M. Tita na jugoistočnom rubu područja; Šetalište M. Tentora na sjevernom i Stubište Lipovica na južnom rubu područja; autobusna postaja na istočnom rubu područja</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> prostor natkrivenog vodotoka (potoka Lipovica) na središnjem i jugoistočnom dijelu područja planom zaštićen kao zona ograničenja uz bujične vodotoke – otvorene i zatvorene</p>

	<p><b>uvjeti gradnje: R1<sub>2</sub></b> na cijelom području (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina sportske dvorane i zatvorenog bazena s pratećim sadržajima</b> (ugostiteljstvo, trgovina, usluge, wellness, društveno-zabavni-poslovni prostori, garaže i sl.): najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 5000 m<sup>2</sup>, najveća dopuštena izgrađenost čestice ograničava se s kig = 0,8, najveća dopuštena visina građevina ograničava se s visinom od 30 m, a u okviru navedene visine mogu se izvesti najviše četiri nadzemne etaže, maksimalni broj nadzemnih etaža kao i najveća dopuštena visina dozvoljava po svakom smaknutom presjeku građevine, najveća dopuštena iskorištenost čestice iznosi kis = 5,0, sve građevine unutar predmetne lokacije treba smjestiti na najmanjoj udaljenosti 5,0 m od međa i 10,0 m od regulacijskog pravca javnih prometnih površina (Nova cesta i Ulica M. Tita), uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem treba izvesti uz rubove građevne čestice u širini od najmanje 3,0 m, unutar sportskog kompleksa treba pješačke površine i trgove izvesti u povećanom opsegu na najmanje 10% površine čestice, na površini 80% prostora čestice, udaljeno najmanje 1,0 m od njezinih rubova može se graditi suterenska i više podzemnih etaže za prihvat prometa u mirovanju te druge prateće sadržaje pa se u slučaju izvedbe podzemne etaže za potrebe garaže kis može povećati za 50% s time da se navedeno povećanje Kis-a može primjeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine)</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	--

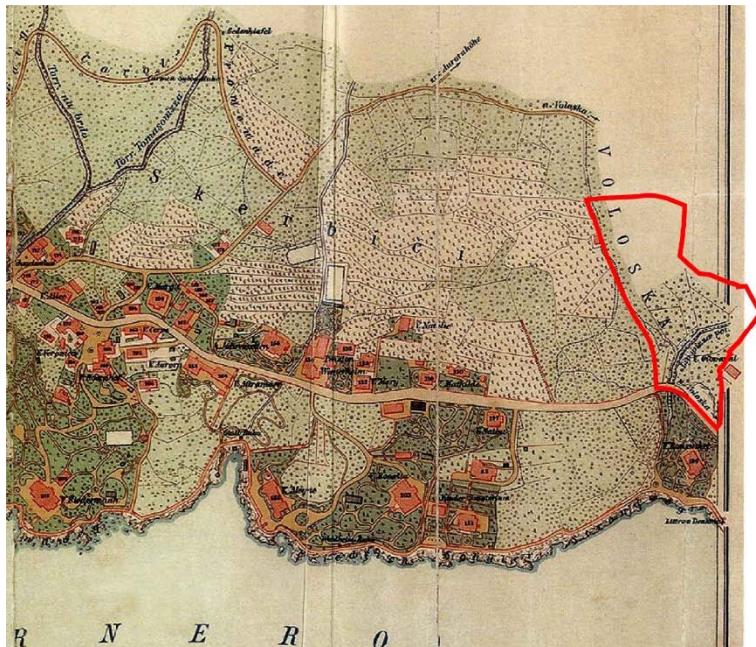
<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>nema</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Niska ukupna vrijednost obzirom na niski udio povijesne gradnje, izmijenjenu prirodnu konfiguraciju terena natkrivanje potoka Lipovica te smanjenje izvorno visokog udjela (šumske) vegetacije u ukupnoj površini područja.
<b>SMJERNICE</b>	Područje održavati u postojećem uzorku, oblicima gradnje te očuvanju i dodatnom uvođenju (visokog) zelenila. Potrebno je unaprijediti građevno stanje dijela izgradnje uz sjeverni rub područja.

**GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE**

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato Trieste)



Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan lječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



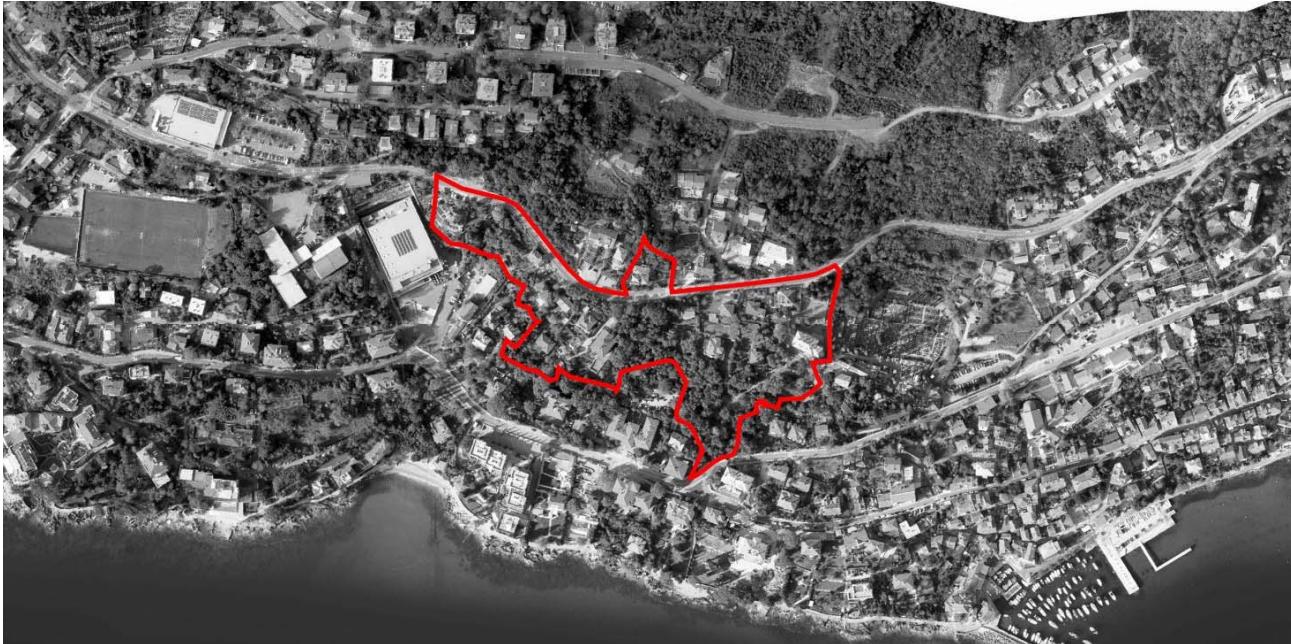
Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



## POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE



<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-26</b>
NAZIV	<b>Baredine</b>
TIP	Heterogeno stambeno područje
OBUHVAT	Područje omeđeno Novom cestom i katastarskom podjelom na zapadu, Katalinićevim stubama na sjeveru, Ulicom R. K. Jeretova i katastarskom podjelom na istoku te katastarskom podjelom jugu
POVRŠINA	3,57 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Druga polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Padinsko zaobalno stambeno područje sa šumskim potezom na sjevernom i središnjem dijelu

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE 
PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI 

## PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA



## FOTOGRAFIJE



<b>TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA</b>					
RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	<p>Teren u zoni 30 - 60 m.n.v. s razmjerno strmim nagibom od sjeverozapada prema jugoistoku.</p> <p>Područje bez površinskih vodotoka. Natkriveni vodotok prolazi jugozapadnim dijelom područja.</p>				
VEGETACIJA	<p>Visoki udio vegetacije u ukupnoj površini područja, u obliku okućnica stambene izgradnje koje karakterizira vegetacija lovora, palmi (visoke žumare), hrasta medunca, bora, smreke i pitospore te poteza prirodne šume lovora, hrasta crnike i pajasena na središnjem dijelu područja.</p> <p>Iznimna ekološka, ambijentalna i znanstvena vrijednost šume lovora u urbanoj strukturi Opatije.</p>				
VIZUALNA IZLOŽENOST	<table border="1"> <tr> <td>integralna</td><td><b>umjerena</b></td></tr> <tr> <td>unutar područja</td><td><b>umjerena</b> – sjeverni, zapadni i jugozapadni dio područja; <b>niska</b> – istočni i jugoistočni dio područja</td></tr> </table>	integralna	<b>umjerena</b>	unutar područja	<b>umjerena</b> – sjeverni, zapadni i jugozapadni dio područja; <b>niska</b> – istočni i jugoistočni dio područja
integralna	<b>umjerena</b>				
unutar područja	<b>umjerena</b> – sjeverni, zapadni i jugozapadni dio područja; <b>niska</b> – istočni i jugoistočni dio područja				

<b>URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA</b>	
POVIJEST GRADNJE	Prostor padine sjeverozapadno od potoka Lipovica na najranijim kartama nosi naziv Czrekveno, što upućuje na crkvene posjede. Teren u vrijeme ranog opatijskog urbanističkog razvoja, sve do 2. svjetskog rata ostaje većinom neizgrađen uz izuzetak dvije kuće primorskog tipa izgrađene do početka 20. stoljeća iznad Lipovice te jedne vile smještene uz staru komunikaciju. S probijanjem Nove ceste vila se nalazi pozicionirana na padini iznad ceste. Nakon 2. svjetskog rata, prije 1968. godine unutar područja se nalazi manji broj disperzno raspoređenih kuća, s nešto većom koncentracijom iznad udoline Lipovice. Nakon 1968. godine dodatno se popunjava prostor između Katalinićevih stuba i Nove ceste.
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno područje šume i voćnjaka od prve polovine 20. stoljeća uz rubne ulice (Novu cestu i Ulicu R. K. Jeretova) dobiva stambenu namjenu, sa zgradom osnovne škole uz sjeverni rub područja.
URBANA MATRICA I UZORCI	Disperzna urbana matrica jedinstvenog uzorka slobodnostojećih volumena manjih dimenzija (uz iznimku većeg volumena zgrade osnovne škole), različite orientacije, prilagođenih topografiji terena.
JAVNI PROSTORI	Javne prostore unutar područja predstavlja šuma na središnjem te stubište I. Zavidića i Katalinićeve stube na njegovu sjevernom dijelu.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Najvećim dijelom izgradnja druge polovine 20. stoljeća bez jasnih stilskih karakteristika uz pojedinačne kuće uz Novu cestu iz prve polovine 20. stoljeća s elementima secesijskih i historicističkih obilježja. Razmjerno jednostavnii volumeni pravokutnog i kvadratnog tlocrta (uz iznimku raščlanjenih volumena povijesne izgradnje), formata ljetnikovačke i obiteljske izgradnje (uz iznimku većeg, ali jednostavnog volumena zgrade na sjevernom rubu obuhvata) prilagođene terenu u nagibu, pretežite etažnosti Su+P+1+Pk. Zapadna pročelja razmjerno zatvorena (na kućama uz Novu cestu najvećim dijelom denivelirana u odnosu na kotu ulice), s manjim brojem otvora, dok su istočna pročelja (prema moru) s većim

	brojem pravokutnih prozorskih otvora i balkona (na povijesnoj gradnji s balustradama). Završna obrada pročelja je žbuka (kod povijesne gradnje na bazi vapna), u pravilu svijetlih/prigušenih/pješčanih tonova. Krovišta su dvostrešna, četverostrešna i višestrešna, kod povijesne gradnje s istaknutim krovnim vijencem na stiliziranim žbukanim konzolama, pokrivena u pravilu kupom kanalicom ili crijepon.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Građevne čestice nepravilnih tlocrtnih oblika, različitih površina, niske izgrađenosti, s građevinama u pravilu odmaknutim od regulacijske crte te okućnicama u nagibu i/ili terasama, većim dijelom pravilne (ortogonalne geometrije), uređenim visokom, srednjom i niskom crnogoričnom i bjelogoričnom vegetacijom te s utilitarnim površinama vrtova (najvećim dijelom na sjeverozapadnom dijelu područja). Čestice su prema Novoj cesti ograđene (tipskom) niskom metalnom ogradom bez parapetnog zida (uz izuzetak ograde kuće na sjeverozapadnom rubu obuhvata s kamenom obloženim niskim parapetnim zidom i metalnom ogradom te živicom). Većina vrtova je zapuštena i neodržavana, posebice uz povijesne zgrade. Vrtovi su ograđeni .

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Umjerena ocjena prostornog reda
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Srednja zastupljenost povijesne izgradnje s pojedinačnim vilama iz prve polovine 20. stoljeća te većim dijelom kuća iz druge polovine 20. i prve polovine 21. stoljeća.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Visoka ambijentalna vrijednost obzirom na očuvani potez šume na središnjem dijelu područja te rahlju izgrađenost područja ujednačenog urbanog uzorka.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Niski udio negativnih obilježja u smislu neodržavanih i zapuštenih vrtova, ograda i stuba te širenja populacije pajasena unutar šume lovora i hrasta na središnjem dijelu područja.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> mješovita namjena – pretežito stambena (M1) na pretežitom dijelu područja; zaštitno zelenilo unutar zaštićene urbanističke cjeline (Zz) na središnjem i istočnom dijelu područja; gospodarska namjena – poslovna – višenamjenska (K) na sjevernom rubu područja; sportsko-rekreacijska namjena – sport (R1) na jugozapadnom dijelu područja te pješačke površine na sjevernom i sjeveroistočnom dijelu područja</p> <p><b>promet:</b> ulice unutar područja su Nova cesta na sjeverozapadnom rubu područja, Ulica Katalinićeve stube (postojeća na sjevernom rubu područja i planirana na središnjem dijelu područja) te pješačke staze i stubišta (Stubište I. Zavidića, Katalinićeve stube)</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> prostor šume na središnjem dijelu područja planom zaštićen kao posebno vrijedan predio – kultivirani krajobraz</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> M1<sub>1</sub> na pretežitom dijelu područja (uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa</b>)</p>

	<p><b>hotel:</b> građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i od regulacijske crte 5,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%; dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel:</b> građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,5, maksimalni kis 3,0, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 15,0 (17,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 3,0 m, zadržavanje postojeće udaljenosti od regulacijske crte, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 20%, dozvoljeni broj ležaja 80 /određen načelno i ovisi o kategoriji hotela/; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti:</b> građevna čestica minimalne površine 1.200 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,4, maksimalno 4 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 14,0 (16,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 30%, nije određena maksimalna tlocrtna površina građevine; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina:</b> građevna čestica minimalne površine 600 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 10,0 (12,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 4,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 6,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 250 m<sup>2</sup>; uvjeti <b>gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina:</b> građevna čestica minimalne površine 1.000 m<sup>2</sup>, maksimalni kig 0,3, maksimalni kis 1,5, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 11,0 (13,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 6,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 8,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 40%, maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine 350 m<sup>2</sup>);</p> <p><b>Zz</b> na središnjem i sjeveroistočnom dijelu područja (izdvojeno zaštitno zelenilo koje se mora rehabilitirati kao postojeće i/ili povijesne perivojne površine, a vlasnici su ih dužni uređivati i održavati u toj namjeni);</p> <p><b>K<sub>s</sub></b> na sjevernom dijelu područja – postojeća građevina uz sjeverni rub obuvata (postojeća građevna čestica, maksimalni kig 0,4, maksimalni kis 2,0, maksimalno 3 nadzemne etaže, maksimalna visina i ukupna visina građevine 12,0 (14,0) m, najmanja udaljenost građevine od međa 3,0 m, najmanja udaljenost građevine od regulacijske crte 5,0 m, najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu 30%, nije određena maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine);</p> <p><b>R1<sub>2</sub></b> na jugozapadnom dijelu područja (<b>uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina sportske dvorane i zatvorenog bazena s pratećim sadržajima</b> (ugostiteljstvo, trgovina, usluge, wellness, društveno-zabavni-poslovni prostori, garaže i sl.): najmanja dopuštena površina građevne čestice</p>
--	---

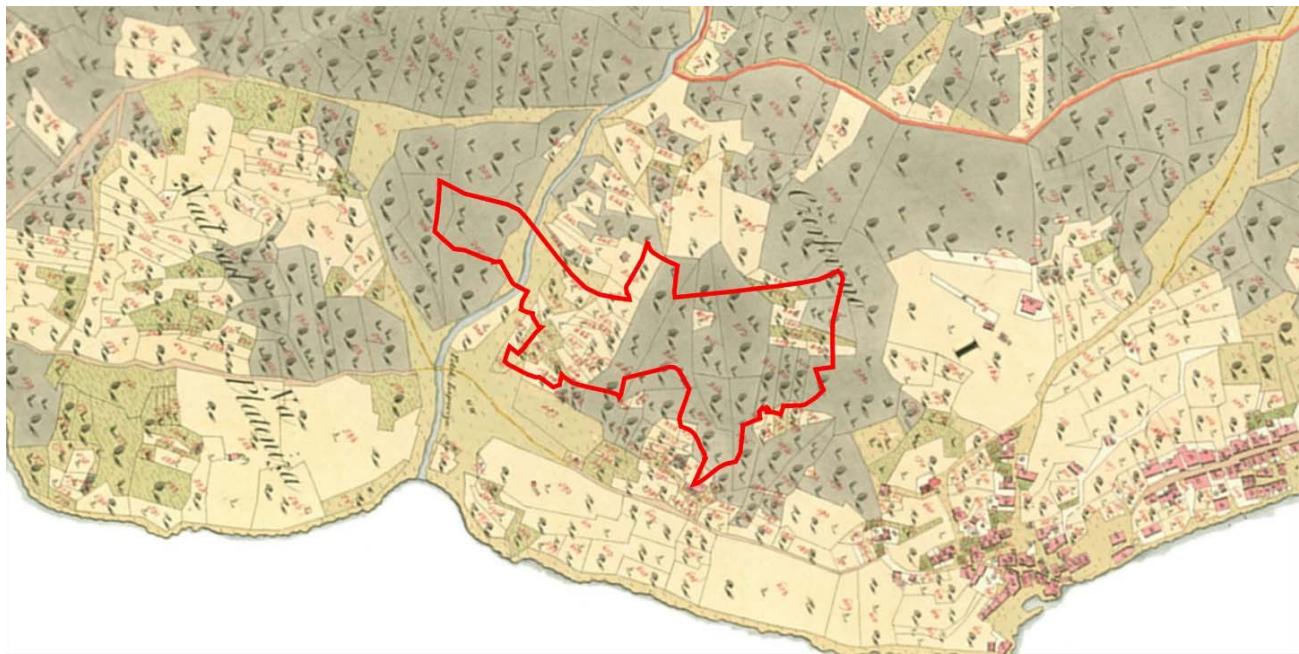
	<p>iznosi 5000 m<sup>2</sup>, najveća dopuštena izgrađenost čestice ograničava se s kig = 0,8, najveća dopuštena visina građevina ograničava se s visinom od 30 m, a u okviru navedene visine mogu se izvesti najviše četiri nadzemne etaže, maksimalni broj nadzemnih etaža kao i najveća dopuštena visina dozvoljava po svakom smaknutom presjeku građevine, najveća dopuštena iskorištenost čestice iznosi kis = 5,0, sve građevine unutar predmetne lokacije treba smjestiti na najmanjoj udaljenosti 5,0 m od meda i 10,0 m od regulacijskog pravca javnih prometnih površina (Nova cesta i Ulica M. Tita), uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem treba izvesti uz rubove građevne čestice u širini od najmanje 3,0 m, unutar sportskog kompleksa treba pješačke površine i trgove izvesti u povećanom opsegu na najmanje 10% površine čestice, na površini 80% prostora čestice, udaljeno najmanje 1,0 m od njegovih rubova može se graditi suterenska i više podzemnih etaže za prihvatanje prometa u mirovanju te druge prateće sadržaje pa se u slučaju izvedbe podzemne etaže za potrebe garaže kis može povećati za 50% s time da se navedeno povećanje Kis-a može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine);</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> gradnja individualne samostojeće stambene građevine – građevine katnosti Po + P + 2 (SS<sub>2</sub>) na sjeveroistočnom dijelu područja</p>
--	--

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>nema</b>
UKUPNA VRJEDNOST	Srednja / umjerena ukupna vrijednost obzirom na kvalitetni element očuvanog šumskog predjela na središnjem dijelu područja, ali i niski udio povijesne gradnje te nedefiniranu morfologiju i nisku arhitektonsku vrijednost recentne izgradnje

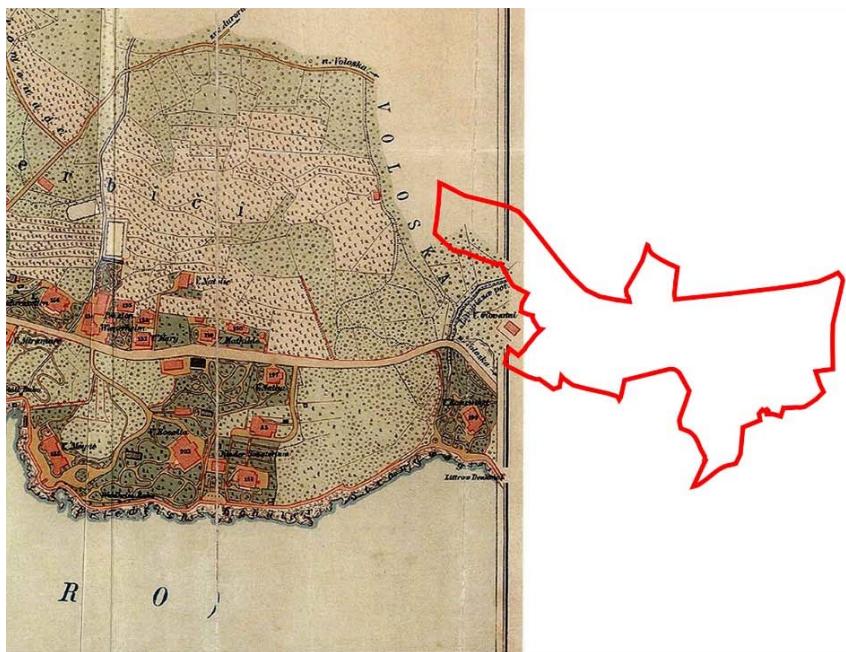
<b>SMJERNICE</b>	<p>Preispitati planirano trasiranje ceste (produžetka Ulice Katalinićeve stube) kroz šumski potez na središnjem dijelu područja (nepotrebno kao kolna prometnica ukoliko se ne želi otvarati „drugi“ red izgradnje) - očuvati pojedinci šume kao prirodnog krajolika. Moguća je nova gradnja koja uvažava postojeće urbane uzorke u pogledu gabarita kuća, pri čemu visinu treba ograničiti na tri nadzemne etaže bez obzira na planiranu namjenu građevine.</p> <p>Korigirati odredbe UPU-a u smislu ujednačavanja uvjeta gradnje u zoni mješovite namjene M1<sub>1</sub> (određivanja maksimalne tlocrte površina građevine i najmanjeg dijela građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu, pri čemu se predlaže da najmanji udio zelenih površina na građevnoj čestici bude 40%) bez obzira na planiranu namjenu građevine.</p>
------------------	--

**GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE**

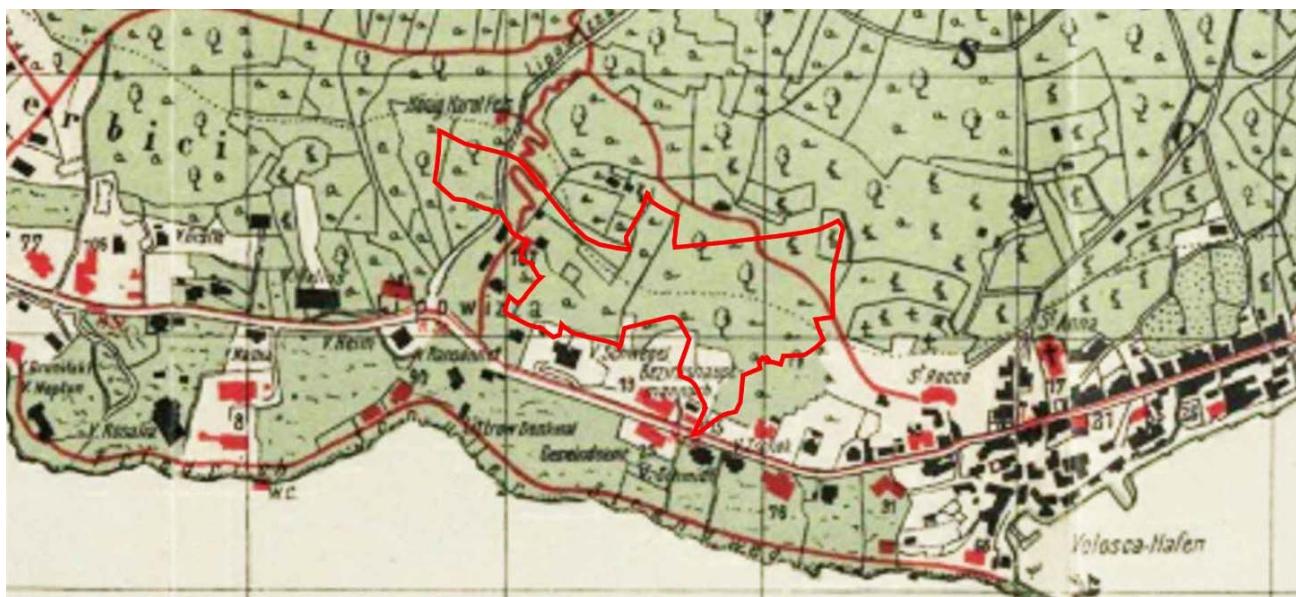
Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato Trieste)



Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



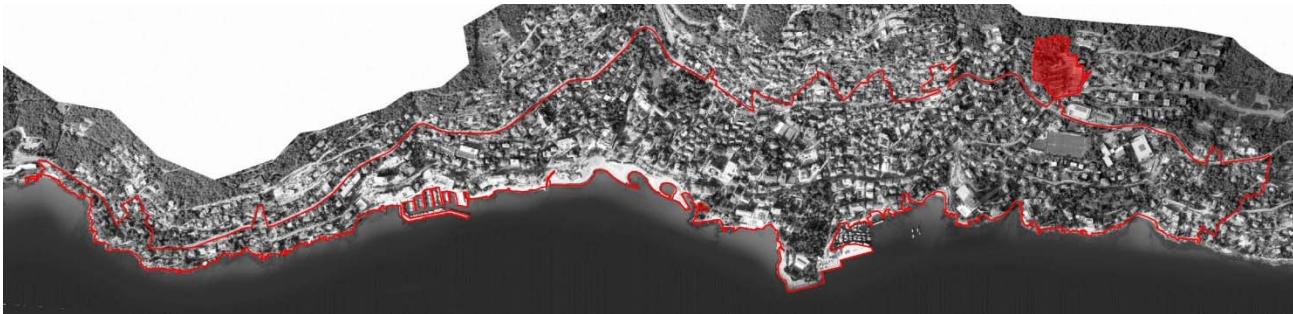
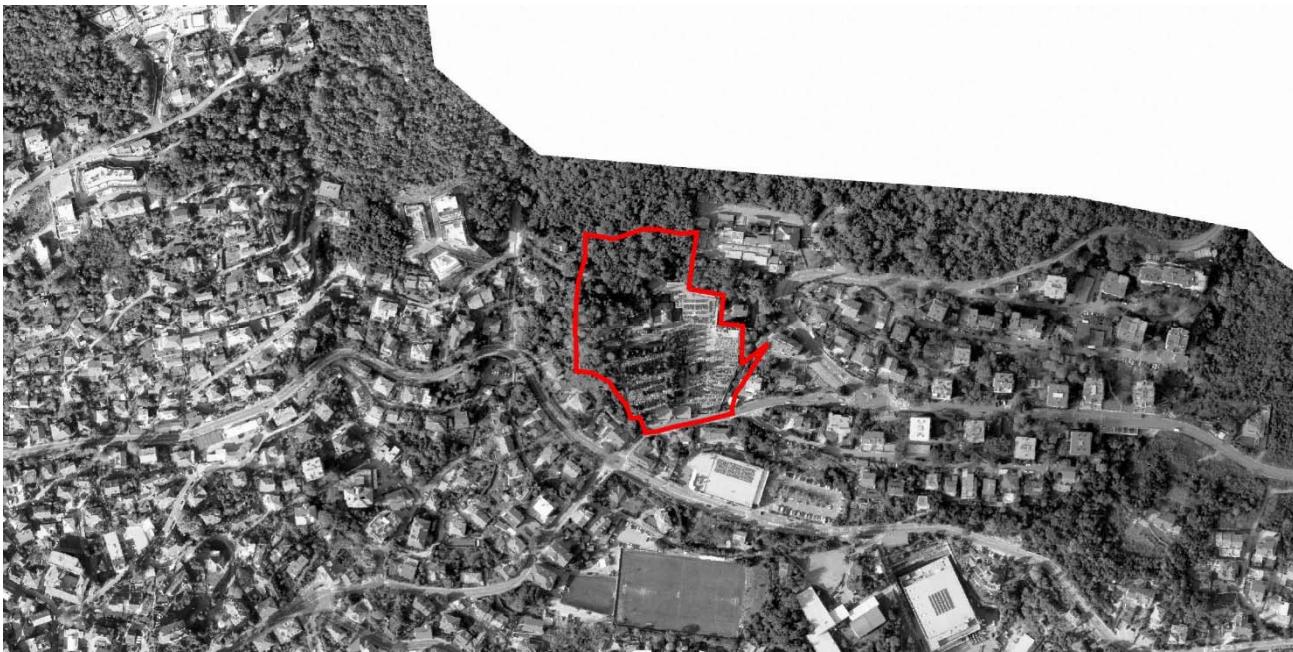
Plan lječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)

Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)

## POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE



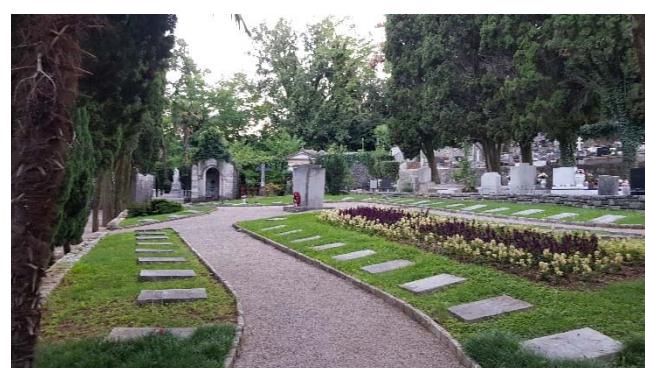
<b>OPĆI PODATCI</b>	
PODRUČJE	<b>B-27</b>
NAZIV	<b>Groblje Opatija</b>
TIP	Povijesno groblje
OBUHVAT	Područje je određeno Varljenskom cestom na istoku te katastarskom podjelom na sjeveru, zapadu i jugu.
POVRŠINA	2,08 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	Početak 20. stoljeća
KLJUČNA OBILJEŽJA	Povijesno grobljansko područje

<b>GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE</b>
<b>SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE</b> 
<b>PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI</b> 

## PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA



FOTOGRAFIJE





### TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA

RELJEFNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	Teren u zoni 60 - 90 m.n.v. s razmjerno strmim nagibom od zapada prema istoku. Područje bez površinskih vodotoka.	
VEGETACIJA	Autohton i planski zasađena visoka crnogorična vegetacija (čempresa) perivojnog uređenja groblja na njegovu središnjem i južnom dijelu.	
VIZURNA IZLOŽENOST	integralna	<b>niska</b>
	unutar područja	<b>umjerena – jugoistočni rub područja</b>

### URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA

POVIJEST GRADNJE	Staro opatijsko groblje nalazilo se uz obalu, u neposrednoj blizini samostana i crkve Sv. Jakova na lokalitetu pod nazivom Puntica gdje je 1900. godine izgrađen današnji umjetnički paviljon Juraj Šporer. Potreba za novim grobljanskim prostorom proizašla je iz razvoja zdravstvenog turizma u Opatiji, a bila je potaknuta inicijativom Društva južnih željeznica koje se u posljednjim desetljećima 19. stoljeća usmjerava na gradnju hotela, pansiona i sanatorija duž obale. Tijekom 1884. godine započinje gradnja današnjeg Hotela Kvarner, pri čemu Društvo južnih željeznica uvidjevši neprimjerenost smještaja sanatorija uz samo groblje s opatijsko-vološčanskim vlastima 14. rujna 1883. sklapa ugovor o razmjeni terena kojom je Društvo dobio česticu groblja, dajući zauzvrat parcele površine 400 klattera smještene na lokalitetu Lesićeve u opatijskoj unutrašnjosti, ispod današnje Nove ceste (uz Dom zdravlja PGŽ). Ugovorom je Društvo preuzeo obvezu gradnje mrtvačnice i komunikacijskih puteva na novom groblju, ali i zadržavanje postojećeg groblja tijekom čitavog desetljeća. Krajem travnja 1885. godine ocijenjeno je da je Društvo izgradilo groblje u skladu s ondašnjim potrebama te je naloženo da se ono posveti i otvori, uz dozvolu premještanja nadgrobnih spomenika sa starog na novi lokalitet. Krajem stoljeća pokazala se neprimjerenost izgradnje groblja na Lesićevu zbog blizine naselja i pitke vode te je nalogom kotarskog kapetanata uslijedilo
------------------	---

	<p>njegovo zatvaranje, kao i pitanje izbora novog grobljanskog prostora. Na općinskim sjednicama 1898. i 1899. godine, uvaživši primjerenu cijenu, smještaj i kvalitetu zemljišta, odlučuje se otkup parcela na predjelu Škrbići na kojem nastaje današnje opatijsko groblje. Uz pojedine trzavice i žalbe oko smještaja novog groblja, načelnik Voloskog u ožujku 1902. konačno raspisuje „jeftimbu za izgradnju prednjih zidova, jedne lehe za pokopavanje mrtvaca, gradnju mrtvačnice i stana za grobištnog čuvara“. Za izvođenje radova odabran je Cesar Širola. Ipak, tijekom 1903. godine Odbor za gradnju groblja u poreznoj općini Opatija odlučuje gradnju kapele prepustiti Kranjskom građevnom društvu na temelju najpovoljnije ponude i uz jasno definirane uvjete o izgledu, tehničkim i funkcionalnim potrebama spomenutog kompleksa. Prvotno groblje je bilo nepravilnog L oblika, dok danas ima tlocrtni oblik nepravilnog heksagona koji je poprimilo dogradnjom židovskog polja na jugozapadu (1912.) te većine sjevernih polja (nakon 1960.-ih).</p>
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Groblje je zadržalo izvornu namjenu od njegova otvaranja 1903. godine te je i danas u funkciji.
MATRICA I UZORCI	Razmjerno pravilna ortogonalna matrica koju određuju glavna grobljanska os s alejom čempresa trasirana u smjeru jugoistok-sjeverozapad, od ulaznog kompleksa na Varljenskoj cesti do grobne kapele na zapadnom rubu groblja te poprečnih sporednih staza. Središnja os dijeli cjelinu na sjeverni i južni dio, pri čemu je starija i površinom manja južna polovina groblja pravilnije ortogonalne geometrije (polja B, C i D), dok je sjeverni, noviji dio manje pravilne geometrije uslijed prilagodbe konfiguraciji terena koja je uvjetovala gradnju kaskada, podzida i stubišta, pri čemu visina kaskada na pojedinim dijelovima dostiže razinu grobne kapelice. Groblje žrtava Drugog svjetskog rata je koncipirano poput „parka sjećanja“ u obliku četiri zelene površine nepravilnih organskih oblika postavljenih uz šljunčani puteljak koji tvori formu položenog slova Y, dok židovsko polje čini zasebnu cjelinu smještenu na uzdignutom jugozapadnom platou, odvojeno od kršćanske konfesije i zaključeno vratima s Davidovom zvjezdrom.
JAVNI PROSTORI	Cjelokupno je groblje javni prostor, s glavnom stazom u smjeru jugoistok-sjeverozapad koja povezuje ulazne arkade s kapelom i mrtvačnicom te nizom poprečnih staza i stubišta.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Povijesna grobljanska arhitektura tipološki se može podijeliti na podne grobnice nerijetko ukrašene skulpturama, plitkim reljefima i metalnim ogradama, uz rijetka počivališta u obliku sarkofaga i niša te obiteljskih kapela nanizane u polju A uz zid groblja. Dio grobnica i kapela ima secesijska obilježja (kapela Ivana Letiša koju je sagradio Cesar Širola, grobnička Priskić (A-I-41-42) sa secesijskom metalnom ogradom s florealnim motivima i dr.), dok su dominantna historicistička obilježja vidljiva na kapelama u polju A: Tomasich-Zrinščak (autor: Grubessich Fiume), Kompanjet-Jurković-Kopani (A. Grubessich), Ježić (A. Grubešić), Priskić i Oddino-Brnčić. Pluralizam stilova u kombinaciji neoklasizma i secesije vidljiv je na arhitektonskim formama i plastici glavnog ulaza i grobne kapelice. Ulazni kompleks sastoji se od dva bočna ovalna korpusa

	s trijemovima povezana visokim natkrivenim pasažom kroz koji se pristupa groblju. Obje zgrade su ujednačene u artikulaciji pročelja klasičnim detaljima poput jonskih kapitela, dekorativnih voluta, plitkih istaka i trokutastih zabata, a secesijske naznake iščitavaju se u ovalnom tlocrtu (ulazni sklop) i eliptičnim krovovima kupolastog tipa. Primjenom klasičnih detalja postignut je ozbiljan vizualni dojam primjeren funeralnoj funkciji, a uporabom eliptičnih formi naznačena je prisutnost nove stilske paradigmе. Na groblju je uočljiv fenomen ponavljanja rješenja u oblikovanju grobnica, kao i primjena određenih motiva koje su autori poput Rubeše, Rendića i Grubessicha prethodno/paralelno izveli ili uočili na primorskim grobljanskim ambijentima. Godine 1909. Ivan Rendić potpisuje grobnicu obitelji Tomašić (I-V-16-17) sa skulpturom usnule Vestalke, čije je oblikovanje popularno među naručiteljima, prvi put izvedeno na mauzoleju Mimbelli u Orebici u 1897., a ponovljeno na nadgrobnim spomenicima na tršćanskom (T. Cossovich, 1907.), drniškom (uništeno), solinskom (obitelj Glavan, oko 1911.) i kozalskom groblju (obitelj Smokvina, 1915.). Grobnice koje nastaju u prvim desetljećima postojanja opatijskog groblja su pomno koncipirane, dok su one koje datiraju nakon 1945. godine gotovo u pravilu tipizirane, bez individualnog pristupa njihovom oblikovanju te bez konzervatorskog interesa (među rijetke zanimljive interpretacijske dosege nakon 1950.-ih treba ubrojiti grobnicu Ekl (G-VIII-10-11) s ekspresionističkom brončanom skulpturom, duplu grobnicu u tipu sarkofaga obitelji Antony (I-V-24-26) s dva bočna plitka reljefa te grobnicu Brozina (K-I-1-2) avangardnih stremljenja).
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Jedinstvena građevna čestica groblja nepravilnog tlocrtnog oblika, velike površine, s građevinama na jugoistočnom i sjeverozapadnom dijelu (kraju glavne grobljanske osi) te sustavom internih pješačkih staza i grobnih mjeseta. Čestica je kontinuirano ograđena zidom (obloženim kamenom prema Varljenskoj cesti) te metalnom (žičanom ogradi). Na starijoj polovini groblja, polja su vizualno odvojena vegetacijom na način da su među njima zasađeni drvoredi čempresa, dok na novijem dijelu hortikulturno uređenje gotovo u potpunosti izostaje.

OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Visoka ocjena prostornog reda.
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Visoka zastupljenost povijesne gradnje (grobna kapela i ulazni kompleks), pri čemu je najbolje očuvani grobljanski povijesni sloj u poljima A, F (židovski dio groblja) i sekcijsi broj V. polja I, dok je u ostalim starijim poljima (B, C, D, G, I, N) manji udio sačuvanih povijesnih grobnica, najvećim dijelom uz rubne dijelove polja.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Vrlo visoka ambijentalna vrijednost. Specifična obilježja i akcente te prepoznatljive grobljanske ambijente predstavaljavaju ulazni kompleks i grobna kapelica, glavna aleja s drvoredom čempresa, polje E koncipirano kao spomenik žrtvama Drugog svjetskog rata, polje F - židovski dio groblja ukomponiran u prirodni šumoviti ambijent sa spomenikom Židovima stradalim u totalističkim represijama, potez obiteljskih grobnih kapela u polju A, niz obiteljskih grobnica s vrijednim skulptorskim

	ostvarenjima u sekciji br. V. polja I, terasasto oblikovanje grobnih polja na sjeveru koja se svojim položajem i visinom izdižu nad ostatkom groblja.
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Niski udio negativnih obilježja. Pojedine grobnice/kapele su statički narušene i zapuštene te zahtijevaju hitnu intervenciju (primjerice kapele Sichich i I. Priskić, grobnica Priskić u polju A i dr.). Degradaciju povijesnih obilježja i vrijednosti groblja u odnosu na svijetle povijesne grobnice čine grobovi izrađeni u različitim varijantama tamno sivog, crnog i crvenog granita (uniformne grobnice bez arhitektonske i umjetničke vrijednosti koje ponegdje zauzimaju čitava polja, pri čemu odstupaju od prvobitnih zamisli uređenja grobnog prostora). Rekonstruirane povijesne grobnice devastirane su na način da se njihovi dijelovi (poklopnice, natpisne ploče) izvode neprimjerenim vrstama granita. Kod raskošnijih grobnica ostavljaju se povijesne skulpture ili reljefi, a grob se oblaže neprikladnim kamenom. Negativna obilježja predstavlja zbijenost grobnica u pojedinim poljima te oskudnost vegetacije na novijim poljima, odnosno nedostatak integralnog hortikulturnog uređenja groblja.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> groblje na gotovo cijelom obuhvatu područja; zaštitne zelene površine (Z) i javno parkiralište (P) na zapadnom dijelu područja</p> <p><b>promet:</b> unutar groblja nema javnih prometnih površina, na sjevernom rubu groblja je javno parkiralište, a na istočnom rubu prilazna (Varljenska) cesta</p> <p><b>zaštita:</b> cijelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> -</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> groblje (obnova i uređenje te proširenje groblja ; na prostoru groblja mogu se graditi sve vrste građevina za ukop (grobnice), prateće građevine koje služe osnovnoj funkciji groblja (mrtvačnice, vjerske građevine: kapele, obredne dvorane, memorijalna obilježja, ograde i sl.) te potrebna komunalna infrastruktura);</p> <p><b>Z</b> (javno zelenilo) i <b>P</b> (javno parkiralište) na zapadnom dijelu područja</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> -</p>

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>Groblje Opatija</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Visoka ukupna vrijednost.

<b>SMJERNICE</b>	U potpunosti konzervirati povijesni sloj na grobljanskoj cjelini, sanirati oštećene i dotrajale grobne građevine, skulpture, reljefe i mozaike te u budućim obnovama predvidjeti zamjenu grobova od tamnog granita svjetlijim materijalom. Potrebno je integralno hortikulturno uređenje. Staze se trebaju održavati u materijalima koji su u skladu s izvornim
------------------	---

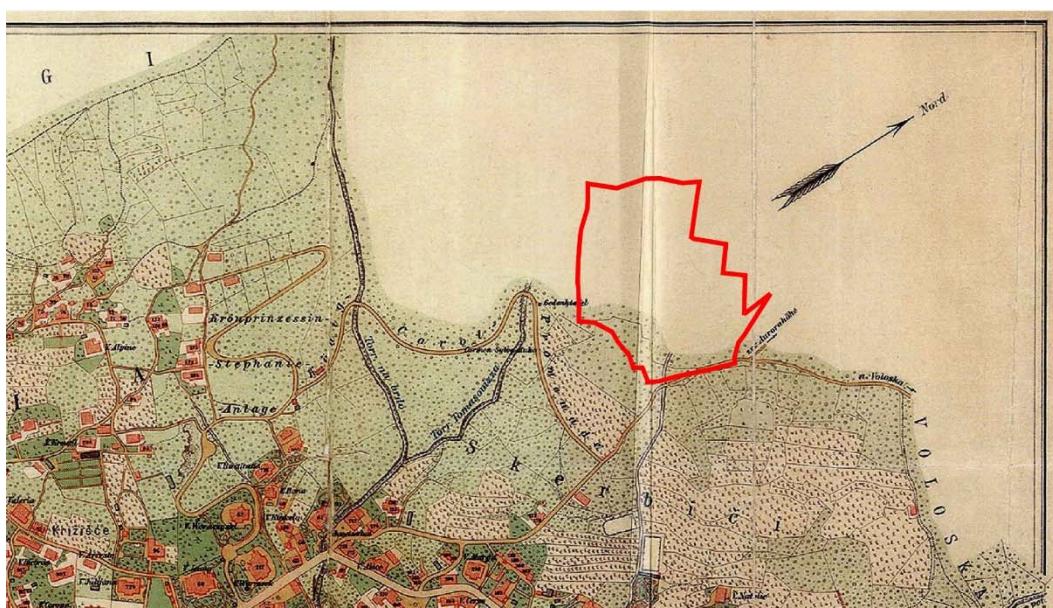
oblikovanjem (sipina) te izbjegavati asfaltiranje. Za značajne i velike rekonstrukcije grobljanskih objekata potrebno je izraditi elaborat / projekt obnove. Potrebno je izraditi Konzervatorsku i krajobraznu studiju groblja kao temelj za buduće arhitektonsko i hortikultурno uređenje grobljanske cjeline.

### GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Plan Iječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



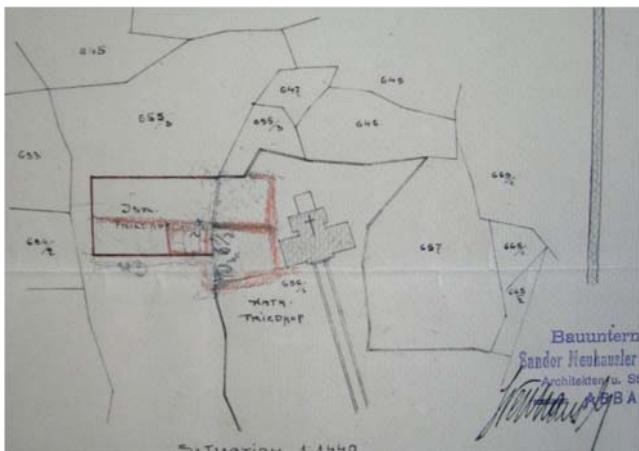
Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



## POVIJESNE FOTOGRAFIJE, RAZGLEDNICE I NACRTI



Prikaz prvog opatijskog groblja uz obalni pojas i položaj novog groblja na Lesičevu (izvor: DAR)



Izgradnja i smještaj židovskog polja 1912. s prikazom postojećeg katoličkog polja (izvor: DAR)



**OPĆI PODATCI**

PODRUČJE	<b>B-28</b>
NAZIV	<b>Slatina istok</b>
TIP	Obala s javnim sadržajima
OBUHVAT	Obalno područje omeđeno Ulicom m. Tita na zapadu, obalnom šetnicom na jugu i sjeveru te morem na istoku
POVRŠINA	2,61 ha
DOMINANTNO POVIJESNO RAZDOBLJE	2. polovina 20. stoljeća
KLJUČNA OBLJEŽJA	Nasipano obalno područje s kupalištem i tržnim sklopom Pančera

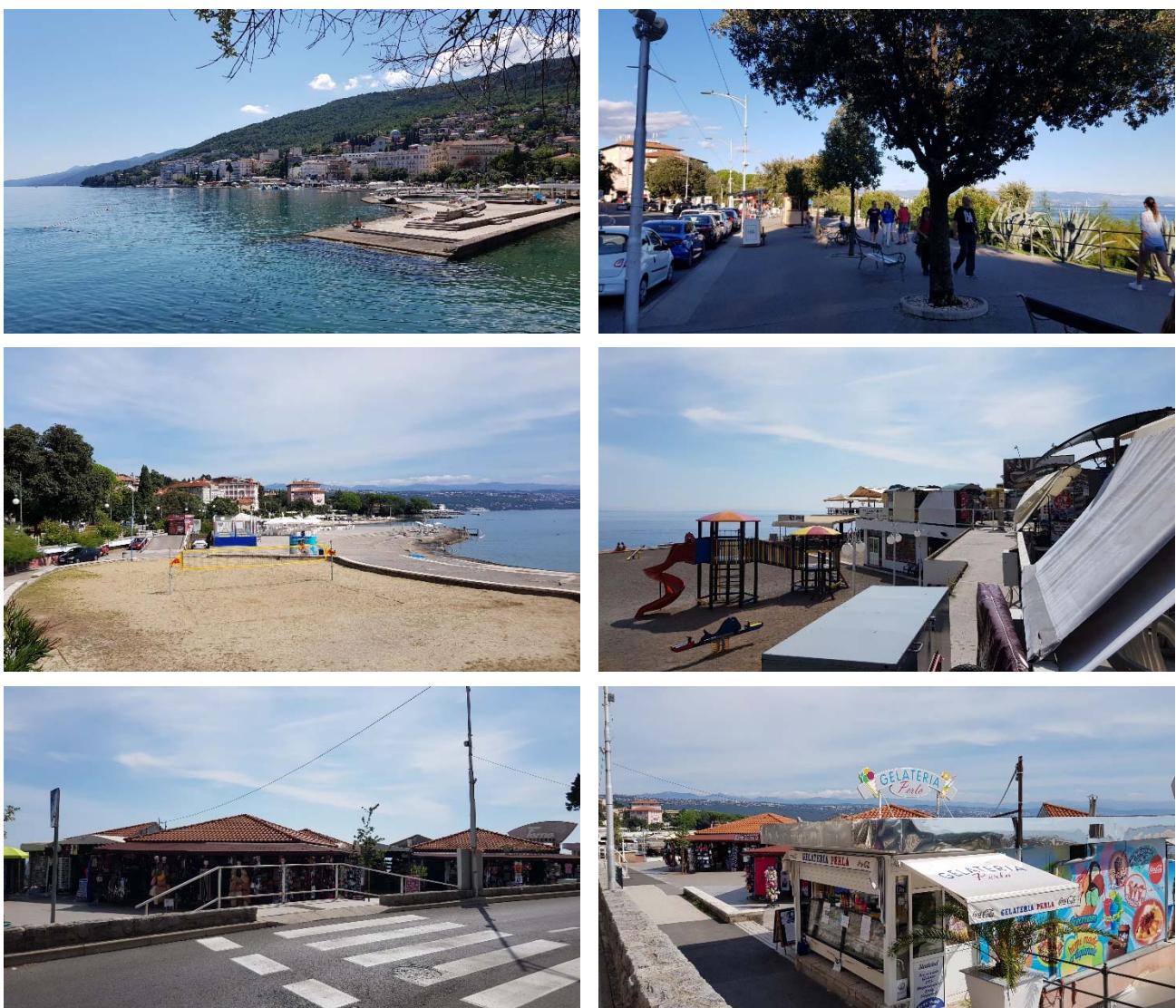
**GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE**

## SMJEŠTAJ UNUTAR POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE



## PRIKAZ OBUHVATA NA ORTOFOTO KARTI



**PRIKAZ PODRUČJA IZ ZRAKA****FOTOGRAFIJE**

<b>TOPOGRAFSKA OBILJEŽJA</b>			
RELJEFNA, PRIRODNA I HIDROLOŠKA OBILJEŽJA	Ravan teren u zoni 0 - 10 m.n.v. Područje bez površinskih vodotoka. Natkriveni vodotok (potoka Vrutki) prolazi južnim dijelom područja. Područje uz more, s umjetnom konfiguracijom obale.		
VEGETACIJA	Drvored hrasta crnike u sklopu obalne šetnice, zatravljeni potez s pojedinačnom srednjom mediteranskom i egzotičnom vegetacijom (oleander, agava, sitnolisna kadulja, palme i dr.) na središnjem dijelu područja između šetnice i plaže te manje grupacije mediteranske i egzotične srednje i visoke vegetacije na sjevernom dijelu područja (hrast crnika, palme, oleander).		
VIZUALNA IZLOŽENOST	integralna	<b>visoka</b>	
	unutar područja	<b>visoka – cjelokupno područje</b>	

<b>URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA</b>			
POVIJEST GRADNJE	<p>Na sjevernom dijelu područja prije izgradnje plaže i proširenja erarske ceste prema moru te izgradnje obalne šetnice, postojala je manja plitka uvala stijenama zaštićena od juga koju se nazvalo <i>Portić pod Fratra</i>, koji je nešto kasnije bio proširen i učvršćen malim lukobranom, no s obzirom na plitkost slabo korišten. Dalje prema jugu, u pličini u kojoj su se mijesale slatka voda potoka Vrutki i morska voda, skupljali su se račići, mekušci i dr. mali organizmi po kojima je lokacija dobila naziv Račišće.</p> <p>Nepripomljen krajolik stijena i šljunka u kojem su se prvo stvarale baruštine postupno se s razvojem i urbanizacijom Opatije kultivirao. Proširenjem ceste i uređenjem obalne šetnice izgrađen je kameni podzid s ispustima za vodu potoka, dok je izgradnja hotela Belevue i Palace potakla regulaciju potoka Vrutki. Prilikom izgradnje hotela Palace potok je natkriven od mora do visine hotela Quisisana.</p> <p>Društvo Južnih željeznica otkupilo je 1888. godine s obalnim pojasom i slatinsku uvalu, planirajući izgradnju velebnog drvenog kupališta položenog na pilone ukopane u morsko dno. Projekt Josepha Mitterlecha službeno je odobren te je četvrtina predviđenog kupališta, postavljenog ispred vile Keglevich izgrađena do 1897. godine kada je daljnja izgradnja obustavljena s obzirom na veliko negodovanje vlasnika obližnjih vila i lječilišnih gostiju. Već je ranije (1891. godine) na Slatinu bio premješten najraniji opatijski kupališni paviljon Jačićeva kupališta na Portiću, postavljen okomito na cestu ispred Feliksove kuće te su krajem 19. stoljeća određeno vrijeme egzistirala dva paviljona javnih kupališta na Slatini.</p> <p>Novi planovi za ponovno velebno kupalište, ali ipak izmijenjenih gabarita, izrađuju se 1909. godine, ali općinsko poglavarsko ne dopušta gradnju i zatvaranje još jedinog preostalog područja Opatije gdje se direktno s glavne ceste otvara nesmetani pogled prema moru (takov stav opravdavao se primarnim usmjerenjem Opatije na zimski turizam).</p>		

	<p>Nakon 1. svjetskog rata, <i>Societa Bagno Savoia</i> aktualizira gradnju slatinskog kupališta koja je obuhvaćala izgradnju pješčanika te dvoetažnu dogradnju i preoblikovanje postojećeg drvenog nadgrađa kupališta, no Kraljevsko više nadzorništvo za umjetničke i povijesne vrijednosti iz Trsta dopušta samo izgradnju pješčanika i rekonstrukciju starog kupališta. Zapadno od izvedenog pješčanika plaže Savoy, ispred hotela Belevue (Bellavista) na terasi izbačenoj iznad mora i položenoj na stupove talijanski je proizvođač sladoleda Panciera izgradio slastičarnicu koja će se s vremenom pretvoriti u tržno područje. Ispod terase izведен je mali molić na današnjoj lokaciji Vrutki.</p> <p>Nakon 2. svjetskog rata u tri etape se gradi i rekonstruira kupalište „nova Slatina“ prema projektu L. Sulovskog. Do 1964. godine dograđen je dio platoa plaže od pješčanika Savoy do molića ispod Pančere te su izvedene kabine, natkriveni ugostiteljski lokal i prostor za sport. Drveni dio kupališta srušen je 1979. godine nakon što je za nevremena oštećen zalutalom građevinskom splavi te je izведен središnji dio današnjeg betonskog sunčališnog platoa u tlocrtnoj formi shematisiranog vala, s inkorporiranim pješčanicom i formiranim morskim bazenom.</p> <p>Posljednjim zahvatom 1988./1989. godine rekonstruiran je potporni zid te je definiran dio kupališta ispod hotela Milenij.</p>
NAMJENA (POVIJESNA / DANAŠNJA )	Povijesno i danas prostor glavnog gradskog kupališta.
URBANA MATRICA I UZORCI	Jedinstvena urbana matrica artificijelne plohe kupališta s ukopanim volumenom i plošnim uzorkom na sjevernom i središnjem dijelu te uzorkom prizemnog platoa s točkastom nadgradnjom paviljona i plohom plaže na sjevernom dijelu područja.
JAVNI PROSTORI	Cjelokupno područje predstavlja javni gradski prostor razdijeljen na obalnu šetnicu i tržni prostor na višoj koti te kupalište s ugostiteljskim sadržajima na nižoj koti.
ARHITEKTONSKA OBILJEŽJA	Današnji izgled kupališta Slatina definiran je 1980.-tih godina. Obliki kupališta definiraju betonske plohe ovalne geometrije koje simuliraju tri vala. Nepravilni tlocrtni oblici paviljona namijenjenih prodaji robe na otvorenom nalaze se na gornjoj terasi u razini ulice. Skeletne su konstrukcije, natkriveni četverostrešnim krovovima pokrivenim mediteran crijeponom. Osim navedenih na gornjoj razini nalaze se još dva kioska od kojih je jedan zaključen ravnim krovom, dok drugi predstavlja dogradnju uz hotel Savoy, a zaključen je plitkim četverostrešnim krovom. Zatvoreni prostor donje razine terase izravno je povezan s plažom.
UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	Jedinstvena građevna čestica kupališta/plaže organske tlocrtnе geometrije velike površine, s ukopanom izgradnjom na sjevernom dijelu te minimalnim udjelom vegetacije (stabla u žardinjerama na koti plaže, zatravljeni pokos s grmljem na središnjem dijelu), s kontinuiranom jednobraznom transparentnom metalnom ogradom između obalne šetnice i plaže; jedinstvena čestica tržnog i ugostiteljskog prostora na južnom dijelu područja, nepravilnog tlocrtnog oblika, razmjerno visoke izgrađenosti, u potpunosti bez vegetacije, bez ograda prema šetnici te s transparentnom metalnom ogradom prema plaži.

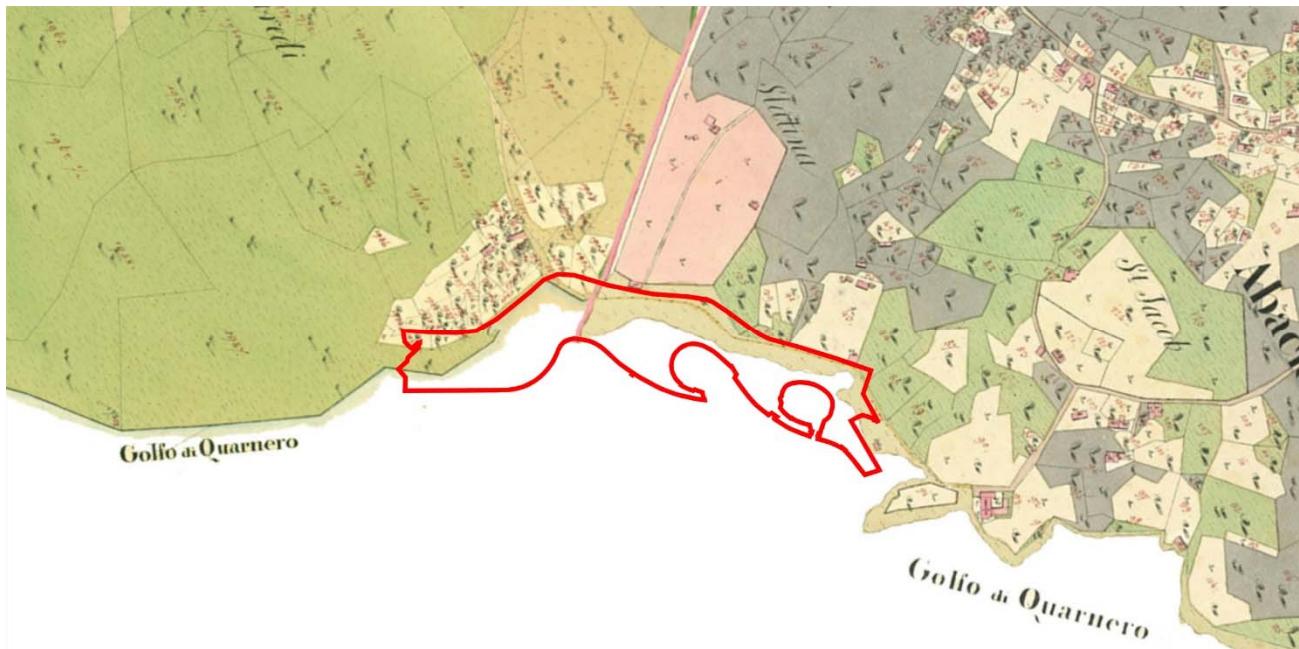
OCJENA STANJA	
OCJENA PROSTORNOG REDA	Umjerena ocjena prostornog reda obzirom na oblikovanje u potpunosti artificijenog poteza plaže te substandarni ambijent tržnog i ugostiteljskog prostora na južnom dijelu područja (Pančera).
ZASTUPLJENOST POVIJESNE GRADNJE	Unutar područja nema povijesne gradnje.
VIZUALNO MORFOLOŠKA I AMBIJENTALNA OBILJEŽJA	Umjerena ambijentalna vrijednost obzirom na kontakt s morem i vizure prema središnjem dijelu grada, ali istovremeno i ukupan dojam prostorne neuređenosti zbog raznorodnih graditeljskih oblika na razini šetnice i predimenzionirane betonske plohe kupališta
NEGATIVNA OBILJEŽJA	Umjerena negativna obilježja - degradacija izvorne stjenovite obale i oblikovanje artificijelne obale, nestanak drvenog kupališnog paviljona te substandarni ambijent južnog dijela područja (Pančera).
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	<p><b>namjena:</b> športsko – rekreacijska namjena – uređena plaža (R6<sub>U</sub>) na cijelom području te pješačka površina duž zapadnog ruba područja</p> <p><b>promet:</b> unutar područja nema ulica, dok je zapadnim rubom trasirana obalna šetnica</p> <p><b>zaštita:</b> cjelokupno područje se nalazi unutar zone B zaštite povijesne cjeline</p> <p><b>planske mjere:</b> prostor natkrivenog vodotoka (potoka Vrutki) na južnom dijelu područja planom zaštićen kao zona ograničenja uz bujične vodotoke – otvorene i zatvorene</p> <p><b>uvjeti gradnje:</b> R6<sub>U6</sub> na cijelom području (dozvoljeno je uređenje kupališnih površina i sunčališta, javnih zelenih površina, dječjih igrališta, pješačkih površina i odmorišta i sl. i izgradnja pratećih sadržaja: rekreacija, ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl., zatim otvorenih igrališta za rekreacijske sadržaje kupališta (bočalište, odbojka na pijesku, aquagan, skakaonica, bazen i sl.) te građevina infrastrukture, uz primjenu nastavno navedenih posebnih uvjeta za pojedine lokacije. U akvatoriju plaža moguće je postavljanje igrališta za vaterpolo, pontona za sunčališta i sl.; moguća je gradnja, rekonstrukcija i održavanje kao i uklanjanje postojećih sadržaja (građevina); predviđa se gradnja pratećih sadržaja (ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl.) čiji GBP ne prelazi 20% površine uređene plaže; paviljoni uz postojeću obalnu šetnicu smiju imati 2 etaže, ravne ili kose krovove, visinu do 7 m, ukupnu visinu do 10 m; u zoni Pančera paviljoni smiju imati 2 etaže, ravne ili kose krovove, visinu do 8 m, ukupnu visinu do 11 m; paviljoni užom stranom trebaju gledati prema obalnom šetalištu kako bi što manje smetali pogledu prema moru, a u prizemlju/drugoj etaži koristiti prozirni materijal za obradu pročelja; izgradnja novih pratećih sadržaja moguća je samo uz uvjet najmanje zadržavanja postojećeg kapaciteta plaže. Uređenjem plaže ne smiju se narušiti ambijentalne vrijednosti priobalnog i okolnog prostora, a prilikom uređenja treba koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje te očuvati postojeću i planirati sadnju nove visoke vegetacije; unutar površine uređene plaže mogu se obnoviti ranija</p>

	<p>povijesna kupališta u povijesnom oblikovanju (drvena) i gabaritu; u dijelu akvatorija uređenih plaža moguća je izvedba potopljenih „pera“ za zadržavanje nasutog materijala ukoliko se dokaže da takav zahvat neće negativno utjecati na biološku raznolikost pridnene flore i faune tog područja; dozvoljeno proširenje kopnenog dijela pojedine plaže nasipavanjem mora iznosi najviše do 20% postojećeg kopnenog dijela plaže.</p> <p><b>način gradnje stambenih građevina:</b> bez nove gradnje</p>
--	--

<b>VREDNOVANJE</b>	
POJEDINAČNA KULTURNΑ DOBRA	KULTURNA DOBRA UPISANA U REGISTAR KULTURNIH DOBARA RH I EVIDENTIRANA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM: <b>nema</b> KULTURNA BAŠTINA ZAŠTIĆENA PROSTORNO-PLANSKOM DOKUMENTACIJOM (UPU NASELJA OPATIJA): <b>nema</b>
UKUPNA VRIJEDNOST	Niska ukupna vrijednost obzirom na potpuno promijenjenu konfiguraciju izvorne stjenovite obale, izgubljeni element povijesnog drvenog kupališta te substandardni ambijent tržnog i ugostiteljskog prostora na južnom dijelu područja.
<b>SMJERNICE</b>	U cilju uspostave kvalitetnijeg stanja predlaže se cjelovito uređenje kupališnog prostora temeljem urbanističko arhitektonsko-krajobraznog rješenja koje će osim graditeljskih formi kamenog podzida ceste prezentirati i potok Vrutki te eventualno reafirmirati / reinterpretirati element drvenog kupališta, pri čemu rješenje treba biti integralni dio rješenja cjelokupnog prostora Slatine (temeljem urbanističko-arhitektonskog natječaja). Obvezno je zadržavanje drvoreda hrasta crnike uz ulicu.

## GRAFIČKI PRILOZI – POVIJESNE KARTE

Katastarska karta iz 1820. (Archivio di Stato di Trieste)



Plan Opatije iz 1897. godine (Državni arhiv u Rijeci)



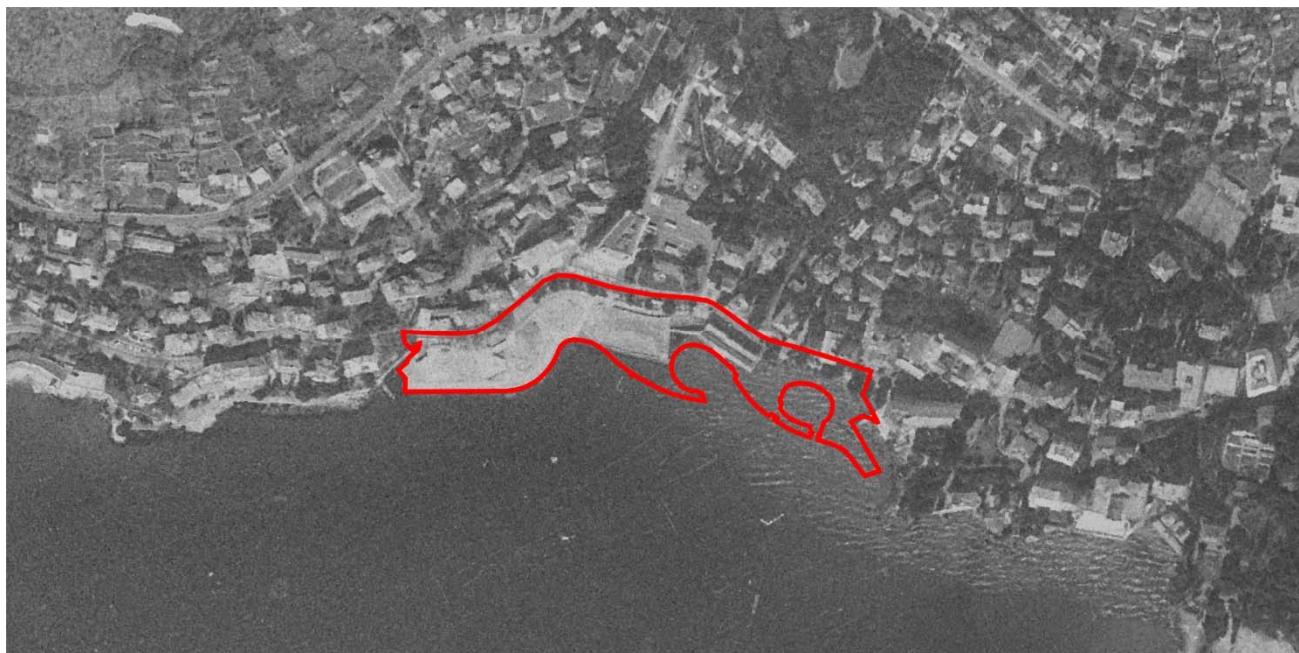
Plan lječilišnog okruga Opatija s popisom građevina iz 1909. godine (Državni arhiv u Rijeci)



Katastar iz 1894./1939. godine (Archivio di Stato di Trieste )



Digitalna orto-foto karta, 1968. (Informacijski sustav prostornoga uređenja RH\_ <https://ispu.mgipu.hr>)



#### POVIJESNE FOTOGRAFIJE I RAZGLEDNICE

