Izrađivač:

PLANOPOLIS d.o.o.
Ciottina 16, 51000 Rijeka
OIB: 95829573574
info@planopolis.hr

Nositelj izrade:

GRAD OPATIJA
Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Opatije

IV. Izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja naselja Opatija

- PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU -

OBRAZLOŽENJE

Listopad 2026.

Naziv plana:	**IV. Izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja naselja Opatija** OBRAZLOŽENJE
Grad:	**GRAD OPATIJA**
Gradonačelnik:	Fernando Kirigin, mag.oec.
Nositelj izrade:	**GRAD OPATIJA** Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Opatije **Pročelnik:** Filip Vlah, mag.iur.,univ.spec.crim.
Izrađivač Plana:	**PLANOPOLIS d.o.o.**
Direktor:	Vana Rodin Kružić, mag.ing.arch.
Odgovorni voditelj:	Sanja Turk, univ.dipl.inž.arh.
Stručni tim u izradi Plana:	Sanja Turk, univ.dipl.inž.arh. Vana Rodin Kružić, mag.ing.arch. Zdenka Krušić Katalinić, dipl.ing.građ., AQUA PLAN d.o.o.
Datum i mjesto izrade:	Rijeka, listopad 2026.

Županija: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad: GRAD OPATIJA	
Naziv prostornog plana: IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA OPATIJA	
Naziv kartografskog prikaza: **OBRAZLOŽENJE – prijedlog plana za javnu raspravu**	
Broj kartografskog prikaza	**Mjerilo kartografskog prikaza**
Odluka o izradi: SN PGŽ broj 49/2023 od 22.prosinca 2023.	**Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana:**
Javna rasprava (datum objave):	**Javni uvid održan:**
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	**Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:** Filip Vlah, mag.iur., univ.spec.crim.
SUGLASNOST NA PLAN PREMA ČLANKU 108. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23):	
Pravna tijelo koje je izradilo plan: PLANOPOLIS d.o.o.; Ciottina 16, 51000 Rijeka ; info@planopolis.hr PLANOPOLIS d.o.o.	
Pečat pravnog tijela koje je izradilo Plan:	**Odgovorna osoba:** Vana Rodin Kružić, mag.ing.arch.
Odgovorni voditelj Plana: Sanja Turk, univ.dipl.inž.arh.	
Stručni tim u izradi Plana: Sanja Turk, univ.dipl.inž.arh. Vana Rodin Kružić, mag.ing.arch. Zdenka Krušić Katalinić, dipl.ing.građ.	
Pečat predstavničkog tijela:	**Predsjednik predstavničkog tijela:** Kristian Tončić, mag.iur.
Istovjetnost ovog Plana s izvornikom ovjerava:	**Pečat nadležnog tijela:**

SADRŽAJ

UVOD 5

Pregled izvršenih aktivnosti u izradi IV. ID UPU naselja Opatija temeljem zakona o zaštiti okoliša i zakona o zaštiti prirode 5

1. POLAZIŠTA 7

Odluka o izradi 7

Obveze iz plana šireg područja 9

Prostorni plan uređenja Grada Opatije ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 01/07, 56/12, 4/16, 8/16-proč.tekst,10/21 i 05/22-proč. tekst) 9

Ocjena stanja u obuhvatu Plana 10

Intenzitet nove izgradnje nije u skladu s demografskim kretanjima 10

Nova gradnja je neprilagođena prirodnom nagibu terena i povijesnom okruženju 11

Neodgovarajući prometni pristupi, posebice kod nove gradnje 17

Degradacija povijesne baštine 17

Pritisak turističkog razvoja 18

Izazovi u provedbi prostornog plana, zakonske regulative te usklađenosti gradnje 18

Javnopravna tijela i drugi sudionici koji sudjeluju u izradi prostornog plana temeljem odluke o izradi 18

Zahtjevi javnopravnih tijela za izradu prostornog plana 18

Javnopravna tijela koja su dostavila zahtjeve za izradu Plana 19

2. CILJEVI 19

Omogućiti primjerenije iskorištavanje prostora uz očuvanje okoliša i urbanistički sklad, razmotriti mogućnosti smanjenja pritisaka potencijalne buduće izgradnje na prostor 20

Uspostaviti primjerenije mjere zaštite prostora te preispitati uvjete građenja u odnosu na konzervatorske podloge. 20

Omogućiti realizaciju planiranih projekata koji su važni za daljnji razvoj i poboljšanje kvalitete života građana 21

Preispitati namjene, uvjete i način gradnje na cijelom obuhvatu Plana 21

Zaštita svih pješačkih komunikacija i javnih prostora, s osobitim naglaskom na priobalnu šetnicu (lungomare) i šetalište Carmen Sylva 21

Participacija javnosti 21

3. PLAN - IV. IZMJENA I DOPUNA UPU NASELJA OPATIJA 22

Izmjene u Planu sukladno definiranim ciljevima 22

Izmjene s ciljem smanjenja pritisaka potencijalne buduće izgradnje na prostor i primjerenijeg iskorištavanja prostora uz očuvanje okoliša i urbanistički sklad 22

Izmjene s ciljem uspostave primjerenijih mjera zaštite prostora te preispitivanje uvjeta građenja u odnosu na konzervatorske podloge 26

Izmjene s ciljem omogućavanja realizacije planiranih projekata koji su važni za daljnji razvoj i poboljšanje kvalitete života građana 38

Preispitivanje namjena, uvjeta i načina gradnje na cijelom obuhvatu Plana 47

Izmjene s ciljem zaštite svih pješačkih komunikacija i javnih prostora, s osobitim naglaskom na priobalnu šetnicu (lungomare) i šetalište Carmen Sylva 67
Participativni proces proveden u toku izrade nacrta prijedloga plana 72
Izmjena grafičkih priloga 76

UVOD

IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija (dalje u tekstu Plan) izrađuje se temeljem Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja središnjeg naselja Opatija (SN PGŽ 49/2023 od 22.12.2023.)

Nositelj izrade Plana je Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Opatije. Stručni izrađivač Plana je tvrtka PLANOPOLIS d.o.o. iz Rijeke.

Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak, 163/04 i 9/11) te u skladu s ostalim zakonima i propisima koji pokrivaju problematiku prostora za koji se izrađuju.

Ovaj Plan mora biti usklađen s Prostornim planom Primorsko-goranske županije kao planom više razine te Prostornim planom uređenja Grada Opatije kao planom iste razine no šireg područja. Obuhvat Plana definiran je Odlukom o izradi.

Pregled izvršenih aktivnosti u izradi IV. ID UPU naselja Opatija temeljem zakona o zaštiti okoliša i zakona o zaštiti prirode

Prije donošenja Odluke o izradi dobiveno je od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko goranske županije **mišljenje da bi za izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija bilo potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš** (KLASA: 351-01/23-04/93, URBROJ: 2170-03-08/4-23-5 od 8. prosinca 2023.).

Temeljem ishođenog Mišljenja Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko goranske županije (KLASA: 351-01/23-04/93 URBROJ: 2170-03-08/4-23-5), za izradu IV. Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja naselja Opatija bilo je potrebno provesti Ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Sukladno navedenome, u nastavku se daje pregled aktivnosti provedenih **temeljem Zakona o zaštiti okoliša i Zakona o zaštiti prirode;**

1. Gradonačelnik Grada Opatije je 29. travnja 2024. godine donio **Odluku o pokretanju postupka Ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš IV. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija** („Službene novine Grada Opatije“ broj 9/24).

2. Temeljem Odluke, nositelj izrade Izmjena i dopuna Plana u ime Grada Opatije – UO za komunalni sustav, prostorno planiranje i zaštitu okoliša proveo je postupak Ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš za IV. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija.
3. Sukladno propisanoj proceduri, Odjel je **zatražio mišljenja 19 tijela određenih posebnim propisima, a odgovorilo je njih 7:**

   - **Primorsko-goranska županija,** Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, – mišljenje da za IV. Izmjene i dopune Urbanističkog plana naselja Opatije ne bi bilo potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš.
   - **Hrvatske vode**,– mišljenje da za predmetni zahvat u prostoru nije potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaj na okoliš jer predmetne izmjene ne utječu na vodno – gospodarske interese.

- **Hrvatske autoceste d.o.o.** – očitovanje o planiranoj dogradnji autoceste A8 na puni profil od čvora Učka do granice koncesijskog područja Bina Istra uključujući izgradnju čvora Matulji – Opatija temeljem pravomoćne lokacijske dozvole, kako izmjene i dopune Plana ne bi došle u koliziju s planiranom autocestom.
- **Ministarstvo unutarnjih poslova**, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba inspekcijskih poslova Rijeka – mišljenje da sa stanovišta zaštite od požara navedene izmjene ne bi imale utjecaja na okoliš odnosno nema potrebe za izradom strateške procjene utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Plana.
- **Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine**, Uprava za prostorno uređenje i dozvole državnog značaja, Sektor za prostorno uređenje – mišljenje da se, ovisno o obuhvatu i drugim značajkama dokumenta za koji se provodi postupak ocjene, zahtjev za pribavljanje mišljenja upućuje tijelima na lokalnoj, odnosno po potrebi regionalnoj razini, te stoga Ministarstvo ne sudjeluje u predmetnom postupku.
- **Ministarstvo kulture i medija**, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, – mišljenje da je potrebna provedba strateške procjene s obzirom da se novom gradnjom i infrastrukturnim zahvatima gube otvorene zelene površine i upojne površine u zoni zaštite urbanističke cjeline grada Opatije (Registar nepokretnih kulturnih dobara pod brojem 220), što ima izravne posljedice na pedološku, hidrološku i ekološku stabilnost zelenih površina, kao i izmjenu vizura i identiteta prostora.
- **Hrvatske ceste**, Sektor za pripremu, građenje i rekonstrukciju, Odjel za strateško planiranje – mišljenje da nije potrebno provoditi stratešku procjenu utjecaja na okoliš za Izmjene i dopune Plana s obzirom da je planirani zahvat izgradnje obilaznice Opatijske rivijere sa spojnim cestama već ugrađen u važeći Plan.

4. Ishođeno je mišljenje nadležnog županijskog odjela za zaštitu okoliša **o prihvatljivosti IV. Izmjena i dopuna UPU naselja Opatija za ekološku mrežu**

5. Nakon pribavljenih mišljenja nadležnih tijela, gradonačelnik Grada Opatije utvrdio je Prijedlog odluke kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš. Uporište za takvu ocjenu utvrđeno je temeljem pribavljenih mišljenja te primjenom propisanih kriterija. Vezano na mišljenje Konzervatorskog odjela da bi postupak strateške procjene bio potreban, u Prijedlogu odluke je naglašeno kako je konzervatorska podloga za urbanističku cjelinu Opatije izrađena te da je ciljevima izrade Plana određena važnost ugradnje konzervatorskih studija u prostorno-plansku dokumentaciju. Cilj plana je jača zaštita prostora i unaprjeđenje sustava zaštite kulturno-povijesne baštine, a čime se upravo ide u smjeru mišljenja Konzervatorskog odjela.

6. Ishođeno je mišljenje nadležnog županijskog odjela za zaštitu okoliša da je postupak ocjene **proveden u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša i Uredbom o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš.**

7. **Temeljem mišljenja prikupljenih u postupku Ocjene o potrebi strateške procjene i primjenom pojedinačnih kriterija utvrđeno je da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš IV. izmjena i dopuna UPU naselja Opatija**.

8. Temeljem Uredbe o informiranju i sudjelovanju javnosti i zainteresirane javnosti u pitanjima zaštite okoliša, informacija o postupku **objavljena je na mrežnim stranicama Grada Opatije** i u „Službenim novinama Grada Opatije“ broj 1/25.

1. POLAZIŠTA

Odluka o izradi

Gradsko vijeće Grada Opatije je na sjednici održanoj 14. prosinca 2023. godine donijelo Odluku o izradi IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija (SN PGŽ 49/2023 od 22.12.2023.).

Odlukom o izradi određeni su razlozi donošenja izmjena i dopuna plana, ciljevi i programska polazišta.

Slika 1: Izvod iz Odluke o izradi (SN PGŽ 49/2023)

Na temelju čl. 113 st. 1, čl. 86 st. 3 te čl. 60 st. 4 Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) i članka 29. Statuta Grada Opatije ('Službene novine Primorsko-goranske županije' broj 25/09, 30/09-ispravak, 7/13, 3/18, 5/18-ispravak, 3/20 i 3/21), a po prethodno pribavljenom mišljenju Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije KLASA: 351-01/23-04/93, URBROJ: 2170-03-08/4-23-5 od 8. prosinca 2023. godine, Gradsko vijeće Grada Opatije na 24. sjednici održanoj 14. prosinca 2023. godine, donijelo je sljedeću

ODLUKU O IZRADI
IV. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA OPATIJA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Odluka o izradi IV. Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja naselja Opatija ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 10/09, 56/12,13/19,16/19-proč. tekst,10/21 i 05/22-proč. tekst), u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana.
Nositelj izrade Izmjene i dopune Plana je Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Opatije.

II. PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE IZMJENA I DOPUNA PLANA

Članak 2.

Izmjene i dopune Plana izrađuju se i donose u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23).

III. RAZLOZI DONOŠENJA IZMJENA I DOPUNA PLANA, CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Članak 3.

Razlozi izrade Izmjene i dopune plana su sljedeći:

- utvrđivanje prijedloga mjera urbanističke sanacije i preobrazbe kroz jaču implementaciju postojećih konzervatorskih studija
- utvrđivanje unaprjeđenog sustava mjera zaštite prostora (kulturno-povijesnog nasljeđa i prirode
- utvrđivanje uvjeta zahvata lokalnog značaja s naglašenom komponentom javnog interesa za Grad Opatiju i njene građane
- provjera statusa svih zelenih i javnih površina, te utvrđivanje dodatnih mjera njihove zaštite
- dodatna afirmacija i zaštita svih pješačkih komunikacija i javnih prostora, s osobitim naglaskom na priobalnu šetnicu (lungomare) i šetalište Carmen Sylva
- usklađenje planskih rješenja s evropskim modelima upravljanja prostorom, s osobitim naglaskom na Novi evropski Bauhaus (NEB) i Evropski zeleni plan (EZP)
- definiranje realizacije strateških projekata i razvojnih prioriteta Grada Opatije, te utvrđivanje modela njihova daljeg razvoja (poput npr. programa POS, razvoj lokacije matične zgrade Osnovne škole Rikarda Katalinića Jeretova)

- provjera uvjeta gradnje i smještaja svih vrsta građevina, s osobitim naglaskom na oblikovanju građevina, te zaštiti vanjskih i unutarnjih vizura
- provjera i revizija broja stambenih i poslovnih jedinica unutar svih vrsta i tipologija gradnje
- cjelovita provjera i revizija postojećih namjena, uvjeta i načina gradnje, vrsta i tipologija građevina
- provjera i po potrebi revizija uvjeta gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina unutar i izvan naselja
- prijedlog razvijanja i poticanje evropskih participativnih modela na tragu evropske prakse
- provjera svih stavki plana (tekstualnih i grafičkih), kod kojih su protokom vremena konstatirani problemi u provedbi, eventualne tehničke greške, ili nelogičnosti u rješenjima, kao i nejasnoće podložne širokom tumačenju -
- afirmacija novog pristupa i koncepta prostornog razvoja koji će biti temeljen na održivom kompromisu sagledavanja tradicijskih vrijednosti, razvojnih potreba, i arhitektonskih stilova XXI stoljeća.
- Provjera statusa i svih konzervatorskih podloga, i utvrđivanje nužnog opsega njihove ugradnje prostorno-plansku dokumentaciju

IV. OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA PLANA

Članak 4.

Obuhvat izmjena i dopuna Plana jednako je obuhvatu važećeg urbanističkog plana uređenja naselja Opatija.

V. OCJENA STANJA U OBUHVATU IZMJENA I DOPUNA PLANA

Članak 5.

Opatijski prostor doživljava veliki razvojni moment s velikim interesom za svim oblicima urbanističkih i arhitektonskih zahvata, za što je novelacijom Plana potrebno osigurati primjeren i društveno prihvatljiv okvir.

VI. POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA I DRUGIH DOKUMENATA U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA PLANA

Članak 6.

Za potrebe izrade Izmjena i dopuna Plana koristit će se raspoloživa dokumentacija prostora koju iz područja svog djelokruga osiguravaju tijela i osobe određene posebnim propisima te raspoloživa dokumentacija Nositelja izrade Izmjena i dopuna Plana.

Obveze iz plana šireg područja

Prostorni plan šireg područja je Prostorni plan uređenja Grada Opatije ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 01/07, 56/12, 4/16, 8/16-proč.tekst,10/21 i 05/22-proč. tekst). Važeći urbanistički plan uređenja naselja Opatija izrađen i usklađen s važećim Prostornim planom uređenja Grada Opatije. U toku izrade ovih izmjena i dopuna urbanističkog plana **usporedno se provodi i postupak izrade IV. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatija**.

Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Opatije redefiniraju se uvjeti građenja građevina u naselju. Također, redefinirani su i uvjeti gradnje prometne mreže i prometnih pristupa do čestica.

Mijenjaju se i uvjeti arhitektonskog oblikovanja građevina i uređenja građevnih čestica.

Sve izmjene u IV. ID PPU Grada Opatije, a koje su od utjecaja na urbanistički plan uređenja, na prikladan način ugrađuju se i kroz ove izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja.

Prostorni plan uređenja Grada Opatije ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 01/07, 56/12, 4/16, 8/16-proč.tekst,10/21 i 05/22-proč. tekst)

Kroz PPUG Opatije su za pojedine namjene i sadržaje, određeni su uvjeti posredne primjene Prostornog Plana kao smjernice za izradu UPU-ova kojima se mogu propisati stroži kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi te se ne moraju planirati sve namjene koje su ovim Prostornim Planom dane kao mogućnost.

U članku 151. PPUG Opatije dane su smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja, koji se odnose i na obuhvat Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija (UPU 1).

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

(3) Urbanističkim planom uređenja UPU-om odredit će se osobito:

- detaljna podjela područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu te područja i koncept zamisao urbane preobrazbe naselja ili dijelova naselja,
- prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene,
- razmještaj djelatnosti u prostoru
- osnova prometne, komunalne i druge infrastrukture,
- mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti,
- uređenje zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina,
- zahvati u prostoru značajni za prostorno uređenje GPN-ova naselja ili izdvojenih IGPIN-ova područja izvan naselja,
- uvjeti uređenja i korištenja površina i građevina i
- zahvati u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća.

(4) Izradu UPU-ova planova treba temeljiti na:

- optimalizaciji gustoća naseljenosti i diferencijaciji između građenja u naseljima i na građevinskim područjima izvan naselja,
- osiguranju prostora javnih sadržaja,
- prije izgradnje neizgrađenih dijelova građevinskih područja ovim UPU-ovima provedbenim dokumentima prostornog uređenja osigurati i izdvojiti prostor javnog interesa (komunikacije, javne površine, parkovne i rekreativne površine, zone središnjih funkcija),
- prije izgradnje neuređenih dijelova građevinskih područja UPU-ovima provedbenim dokumentima prostornog uređenja osigurati preduvjete za opremanje zemljišta komunalnom infrastrukturom,

- lociranje građevina i trasa infrastrukture treba pri izradi provedbenih dokumenata prostornog uređenja koji će se izrađivati temeljem ovog Prostornog plana osigurati u suradnji s javno-pravnim tijelima javnim poduzećima koja su nositelji djelatnosti i gospodare infrastrukturnim sustavima.

Ocjena stanja u obuhvatu Plana

U nastavku je dan pregled osnovnih urbanističkih izazova vezanih za teme IV. Izmjena i dopuna plana, a koji su uočeni na području obuhvata urbanističkog plana uređenja, ali koji nisu nužno ograničeni na naselje Opatija već se mogu prepoznati i u drugim dijelovima Grada. Kroz pregled je dana kratka analiza te se daje naznaka što je od navedenog planska kategorija kako bi se ovim izmjenama i dopunama plana moglo usmjeriti prema poboljšanju.

Neki od najuočljivijih urbanističkih problema u Opatiji uključuju sljedeće:

1. Intenzitet nove izgradnje nije u skladu s demografskim kretanjima
2. Nova gradnja je neprilagođena prirodnom nagibu terena i povijesnom okruženju
3. Neodgovarajući prometni pristupi, posebice kod nove gradnje
4. Degradacija povijesne baštine
5. Pritisak turističkog razvoja
6. Izazovi u provedbi zakonske regulative i usklađenosti gradnje

Intenzitet nove izgradnje nije u skladu s demografskim kretanjima

U razdoblju od 2011.g. do 2023.g. prema podacima Državnog zavoda za statistiku ukupno je završena izgradnja 983 stana. Ukupna površina završenih stambenih zgrada u tom razdoblju iznosi 166.353 m^2, a dodatno je izgrađeno i ukupno 89.472 m^2 površine nestambenih zgrada. Istovremeno, Popisom stanovništva iz 2021.g., u odnosu na podatak iz Popisa iz 2011.g. zabilježen je pad broja stanovnika od ukupno 1040 stanovnika. Iz navedenih podataka može se zaključiti da gradnja stanova na području Grada Opatije najvećim dijelom nije namijenjena stalnom stanovanju stanovnika Grada Opatije.

Uzme li se u obzir i iskazana površina dovršenih nestambenih zgrada te činjenicu da se velik broj stanova, ali i poslovnih prostora u Opatiji (koji se također stavljaju u funkciju apartmanskog smještaja), može se zaključiti da je izgradnja, a samim time i pritisak na prostor Grada Opatije još i veći.

Tablica 1: Broj završenih stanova, po godinama, ukupna površina završenih stambenih zgrada i ukupna površina nestambenih zgrada (2011.-2023.g.)

Broj završenih stanova na području Grada Opatije po godinama													
2011.	**2012.**	**2013.**	**2014.**	**2015.**	**2016.**	**2017.**	**2018.**	**2019.**	**2020.**	**2021.**	**2022.**	**2023.**	**UKUPNO**
83	66	101	49	39	59	91	60	116	92	55	92	80	**983**
Ukupna površina završenih stambenih zgrada (2011.g. do 2023.g.)								**Ukupna površina završenih nestambenih zgrada (2011.g. do 2023.g.)**					
166.353 m^2								**89.472 m**					

Izvor podatka: DZS Gradovi i općine u statistici (28. studenog 2024.)

Tablica 2: Broj stanovnika Grada Opatije

Broj stanovnika Grada Opatije (Popis 2011.g.)	**Broj stanovnika Grada Opatije (Popis 2021.g.)**	**Pad broja stanovnika (2011.-2021.)**
11.659	**10.619**	**-1.040**

Izvor podatka: DZS Gradovi i općine u statistici (28. studenog 2024.)

Cilj ove izmjene Plana jest definirati mjere kojima će se **smanjiti rast broja novih stambenih jedinica**, s posebnim naglaskom na smanjenje izgradnje koja nije usmjerena na stalno stanovanje. Intenzivan razvoj stambenog fonda, a koji nije u funkciji kroz cijelu godinu, stvara značajne infrastrukturne izazove, osobito tijekom turističke sezone, kada dolazi do povećanih opterećenja na prometnu, komunalnu i energetsku infrastrukturu. Istovremeno, izvan sezone, ti prostori često ostaju nedovoljno iskorišteni što ne pridonosi gospodarskom razvoju Grada niti održivosti prostora.

Analiza izgrađenosti - utvrđivanje neizgrađenih površina na kojima je potencijal izgradnje najveći

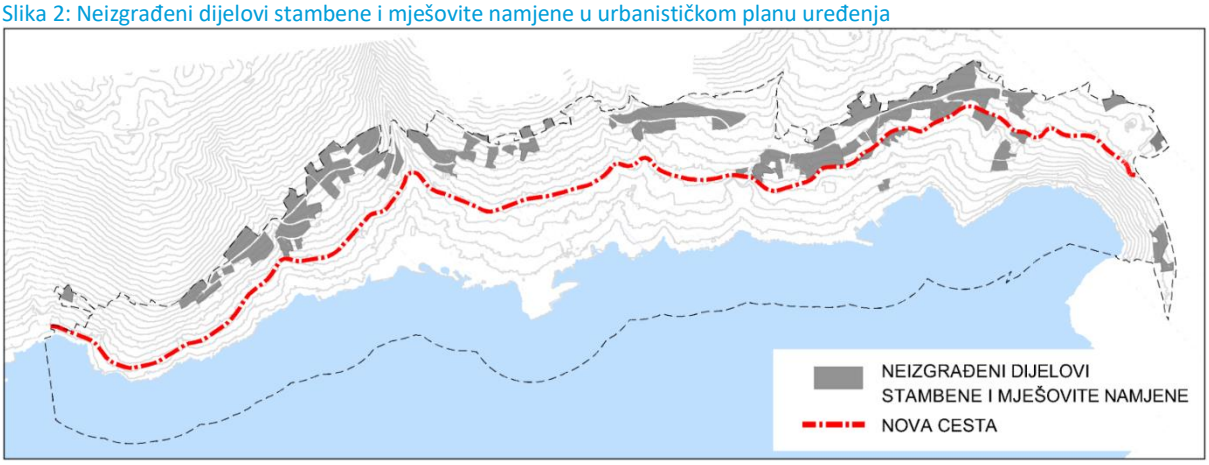
U cilju utvrđivanja područja na kojima je moguće da će se realizirati najviše nove izgradnje, detaljnije je analizirana izgrađenost prostora unutar obuhvata UPU-a.

Utvrđeno je da se **najviše neizgrađenih površina nalazi u sjeverozapadnom dijelu obuhvata UPU-a, odnosno na području „iznad" Nove ceste.** Riječ je o prostoru izuzetno strme konfiguracije terena, gdje se nadmorska visina kreće od približno 50 m u podnožju pa sve do oko 150 m u najvišem dijelu. Takva topografija čini ga **izrazito vizualno izloženim iz brojnih točaka,** uključujući glavne prometnice i panoramske vizure, pri čemu svaki veći gabarit građevina ima snažan utjecaj na krajolik.

Ukupna površina neizgrađenog planiranog građevinskog područja naselja unutar obuhvata UPU-a, a koje je namijenjeno gradnji stambene i/ili mješovite (stambeno-poslovne i poslovno-stambene) namjene, iznosi ukupno 41,7 ha. **Od toga je čak 38 ha (91%) smješteno na području „iznad" Nove ceste.**

Može se zaključiti da je **potencijalni pritisak buduće izgradnje najveći upravo na ovom prostoru** te da se preispitivanjem uvjeta građenja na tom dijelu može najviše utjecati na buduću sliku naselja Opatija.

Slika 2: Neizgrađeni dijelovi stambene i mješovite namjene u urbanističkom planu uređenja



Izvor: obrada autora

Nova gradnja je neprilagođena prirodnom nagibu terena i povijesnom okruženju

Nova gradnja u Opatiji često ne poštuje povijesni urbani krajolik niti arhitektonski identitet grada. Umjesto da se oblikovno i gabaritno prilagodi postojećem kontekstu i strmom terenu, nove zgrade se izvode uz opsežne i invazivne iskope, niveliranje i umjetno stvaranje ravnih platoa. Takvim pristupom briše se prirodna morfologija terena.

Karakteristike novogradnje koje narušavaju sklad prostora:

- Neskladni gabariti, pretežno preveliki u odnosu na povijesne građevine (stambene namjene).
- Masivni iskopi i niveliranje terena, umjesto gradnje koja uvažava prirodne karakteristike terena

- Veliki otvori na fasadama i dominacija staklenih površina
- Ravni krovovi i kockasti volumeni, vizualno odudaraju od povijesne siluete i karakterističnih krovova
- Nepostojanje lokalnih arhitektonskih elemenata
- Nedostatak stvarnog prirodnog terena i zelenila na čestici - nisko i visoko raslinje često se zamjenjuje minimalnim ozelenjivanjem

Posljedice neprimjerene gradnje:

- Narušavanje povijesnog identiteta grada
- Gubitak vizualnog kontinuiteta i ambijentalnih vrijednosti
- Smanjenje estetske i povijesne privlačnosti prostora za lokalno stanovništvo i posjetitelje
- Smanjena ekološka i krajobrazna vrijednost prostora zbog nedostatka autohtonog zelenila i vodopropusnih površina.

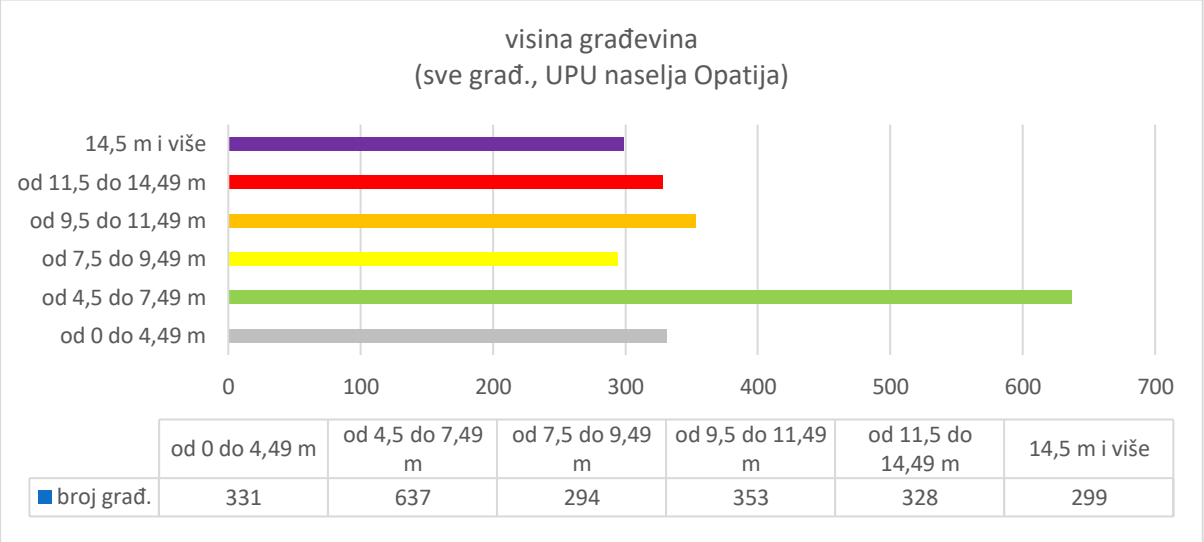
U cilju definiranja primjerenijih uvjeta građenja analizirana je postojeća izgradnja na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja. Za analizu su korišteni podaci izvršenog LIDAR snimanja iz 2024.g., te su ispitane visine (ukupna visina do vijenca) i površine (tlocrtne projekcije) postojećih građevina.

Analiza postojeće izgradnje

➢ Visina građevina

Analizom je utvrđeno da se na području UPU naselja Opatija nalazi najveći broj građevina visine do 7,5 m, međutim pretpostavka je da se, najvećim dijelom, radi o pomoćnim građevinama (LIDAR podaci nisu strukturirani na način da su pomoćne građevine grupirane s osnovnom). Iz tog razloga su u drugom koraku analizirane samo građevine koje su površinom veće od 110 m2. Ovakva analiza pokazuje da je **najveći broj postojećih građevina visine između 11,5 m do visine 14,49 m,** a po broju **slijede građevine visine 9,5 do 11,49 m**.

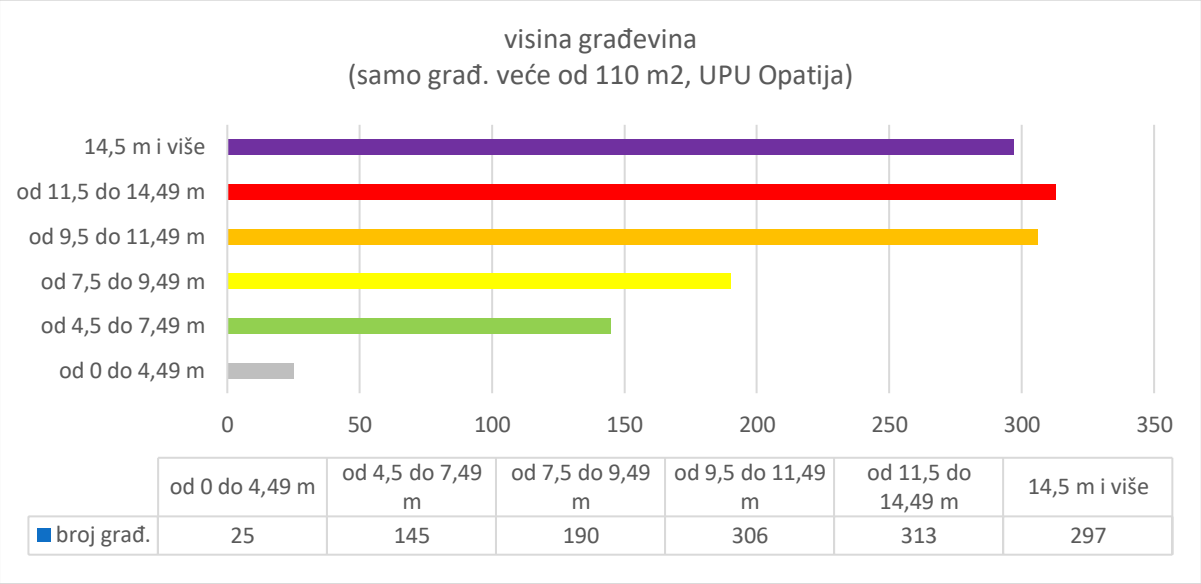
Grafikon 1: visina građevina na obuhvatu UPU naselja Opatija (visina od najniže točke do vijenca)



	od 0 do 4,49 m	od 4,5 do 7,49 m	od 7,5 do 9,49 m	od 9,5 do 11,49 m	od 11,5 do 14,49 m	14,5 m i više
broj građ.	331	637	294	353	328	299

Izvor: LIDAR snimanje 2024.g., obrada autora

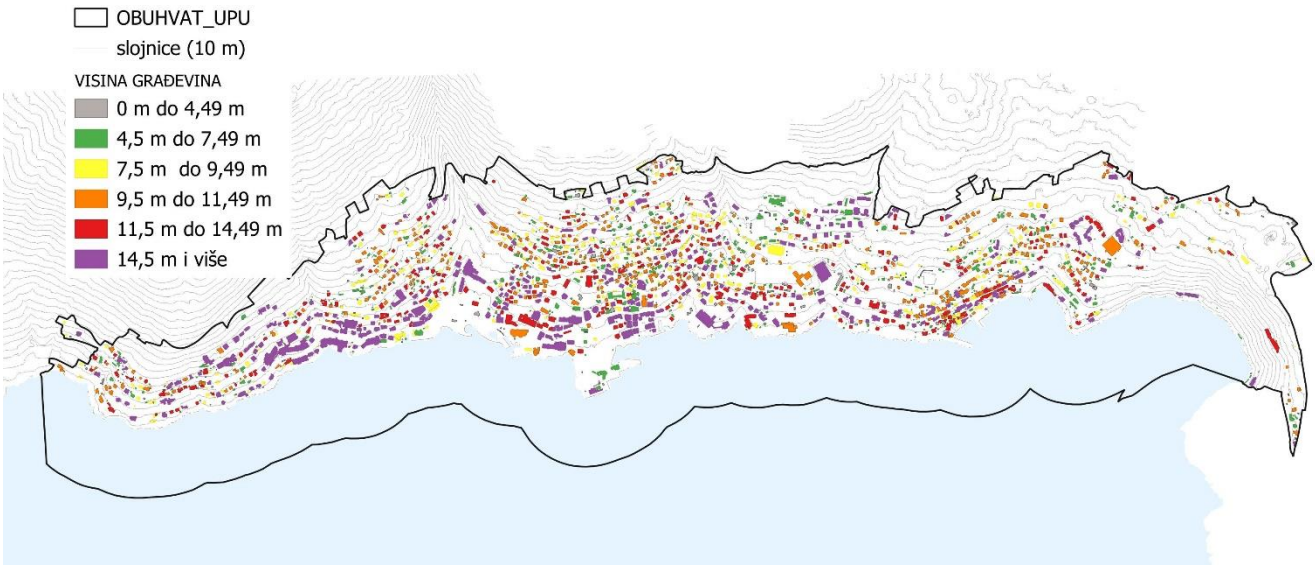
Grafikon 2: visina građevina tlocrtne površine veće od 110 m2 na obuhvatu UPU naselja Opatija (visina od najniže točke do vijenca)



	od 0 do 4,49 m	od 4,5 do 7,49 m	od 7,5 do 9,49 m	od 9,5 do 11,49 m	od 11,5 do 14,49 m	14,5 m i više
broj građ.	25	145	190	306	313	297

Izvor: LIDAR snimanje 2024.g., obrada autora

Slika 3: Shematski prikaz prostornog razmještaja građevina, grupirane po visini građevine



Izvor: LIDAR snimanje 2024.g., obrada autora

U odnosu na uvjete propisane važećim urbanističkim planom, a koji za većinu stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina propisuje uvjet najveće dozvoljene visine od 9 m **može se zaključiti da postojeća izgradnja trenutno premašuje uvjete propisane važećim urbanističkim planom uređenja.**

Razlozi za ovakvo stanje vjerojatno su rezultat više čimbenika, a među kojima je i činjenica da je prethodnim verzijama urbanističkog plana bila dozvoljena veća visina građevina (većinom 10-11 m).

U cilju smanjenja pritiska buduće izgradnje, te primjerenijeg uklapanja novih građevina u konfiguraciju terena ovim izmjenama i dopunama potrebno je ispitati mogućnosti smanjenja visinskih gabarita novih građevina, i to ne samo u smislu ukupne dozvoljene visine, već i u najvećem dozvoljenom broju

nadzemnih etaža. S obzirom na karakteristike postojeće izgrađenosti, ocjenjuje se da je potrebna svojevrsna urbana preobrazba područja te će se svi uvjeti građenja preispitati.

S obzirom na strmu konfiguraciju terena, osobito na dijelovima iznad nove ceste, građevine su dodatno vizualno naglašene i dominiraju prostorom, što povećava njihov utjecaj na krajolik i povijesni ambijent. Takva pozicija čini ih vidljivima iz većeg broja točaka, uključujući glavne prometnice i panoramske vizure, pa su veći gabariti još uočljiviji. S obzirom na karakteristike postojeće izgrađenosti, ocjenjuje se da je potrebna svojevrsna urbana preobrazba područja te će se svi uvjeti građenja preispitati.

Kako je utvrđeno da je većina neizgrađenih površina smještena upravo na strmim i vizualno eksponiranim predjelima iznad Nove ceste, ovim izmjenama i dopunama potrebno je ispitati mogućnosti dodatnog smanjenja visinskih gabarita novih građevina, a ne uklapanje u postojeće karakteristike izgradnje.

Cilj je smanjenja pritiska buduće izgradnje i očuvanje vizualnog sklada s primjerenijim uklapanjem novih građevina u konfiguraciju terena. To se odnosi ne samo na ukupnu dozvoljenu visinu, već i na najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža i stambenih jedinica odnosno uporabnih cjelina, uz poticanje oblikovanja koje prati prirodni nagib terena. Cilj je izvršiti urbanu preobrazbu područja te osigurati da se buduća nova kvalitetnija izgradnja bolje uklopi u postojeći teren i ne nastavi narušavanje slike Grada.

- Površina građevina

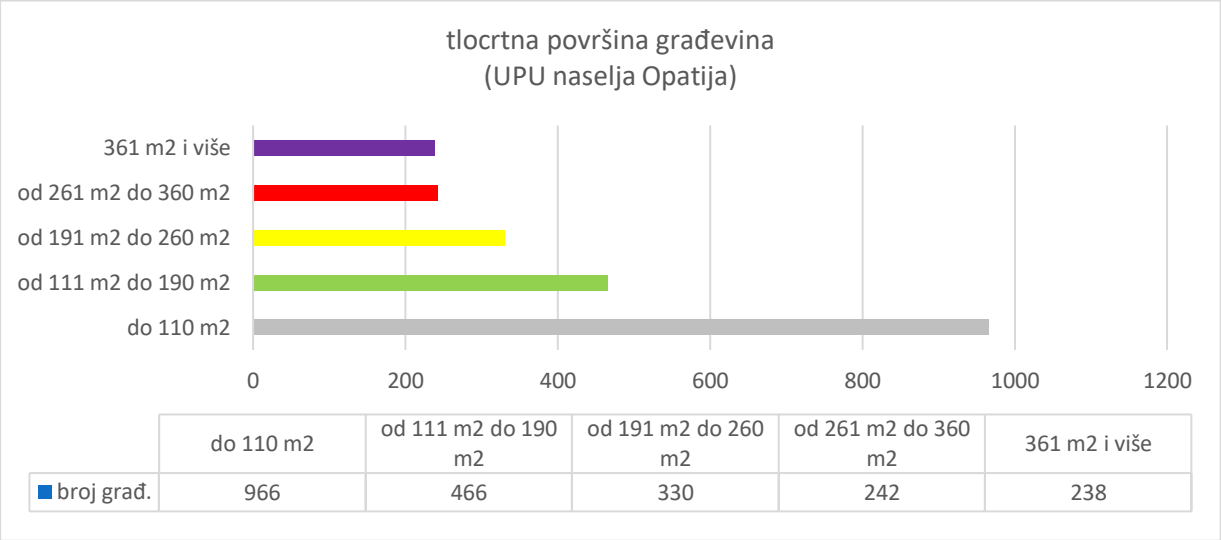
Sagledavajući ukupnu površinu tlocrtne projekcije građevina na području urbanističkog plana uređenja, najveći broj građevina ima površinu tlocrtne projekcije do 110 m2. Pritom treba uzeti u obzir da se vjerojatno u toj grupi nalazi najveći udio pomoćnih građevina.

Slijede građevine tlocrtne projekcije od 111 m^2 do 190 m^2, a zatim građevine površine između 261 m^2 do 360 m^2.

Analizom postojećih površina građevina nastoji se sagledati koji tipovi i veličine građevina prevladavaju na području te identificirati one koje svojim gabaritima, oblikovanjem ili položajem narušavaju arhitektonski identitet i ambijentalne vrijednosti prostora. Na temelju tih uvida može se razmotriti odgovarajuća mjera kojom će se nove građevine uklopiti u postojeći ambijent, ali uz manji prostorni i vizualni utjecaj.

Smještaj i veličina tlocrtne projekcije izravno utječu na potrebne zemljane radove (iskope i nasipavanja), a time i na očuvanje prirodne morfologije prostora. Manja tlocrtna površina građevine omogućuje veći udio stvarnog prirodnog terena i zelenila (nisko i visoko raslinje) na čestici, što doprinosi očuvanju krajobrazne i ekološke vrijednosti prostora. Osim toga, veličina građevina važna je i u kontekstu vizualne ekspozicije građevina, osobito na strmim terenima i lokacijama vidljivima iz većeg broja točaka.

Grafikon 3: površina tlocrtne projekcije građevina na obuhvatu UPU naselja Opatija



	do 110 m2	od 111 m2 do 190 m2	od 191 m2 do 260 m2	od 261 m2 do 360 m2	361 m2 i više
broj građ.	966	466	330	242	238

Izvor: LIDAR snimanje 2024.g., obrada autora

Slika 4: Shematski prikaz prostornog razmještaja građevina, grupirane po tlocrtnoj površini građevine



Izvor: LIDAR snimanje 2024.g., obrada autora

➢ Krovovi

Razmatrana je opravdanost uvođenja zabrane gradnje kuća s ravnim krovovima na području Grada Opatije, polazeći od činjenice da takav tip krova nije tradicionalno karakterističan za primorski stil gradnje.

Analiza je provedena na temelju vizualnog pregleda DOF snimka iz 2024. godine te usporedbom s evidentiranim zgradama u katastru.

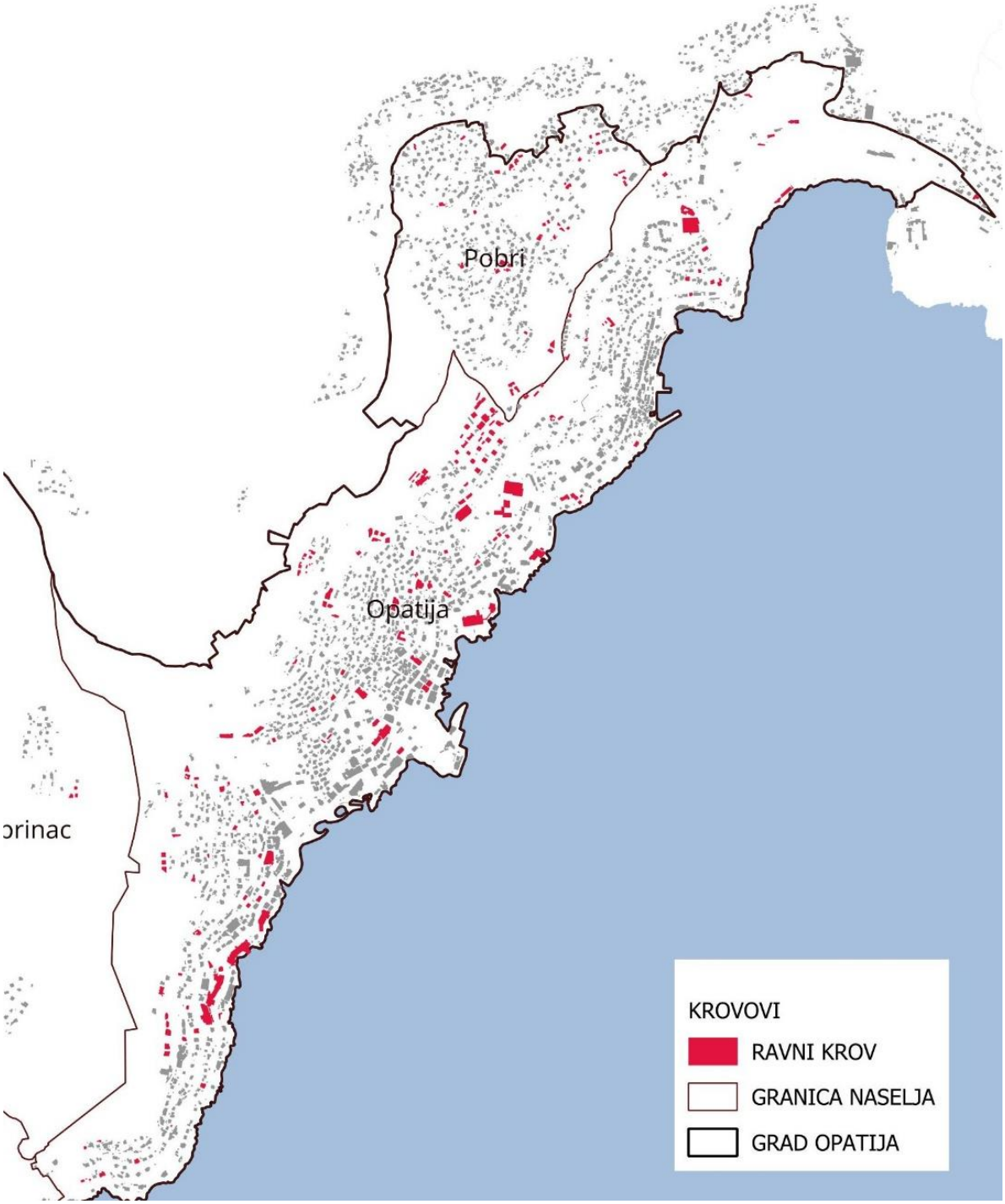
Rezultati pokazuju da su kuće s ravnim krovovima zastupljene u više naselja, a najviše ih je evidentirano u Opatiji (180 zgrada od ukupno 2242) te u Ičićima (38 od ukupno 640 zgrada).

Ukupno je na području Grada evidentirano 314 zgrada s ravnim krovom, od 5.874 evidentirane zgrade. Iako njihov udio nije dominantan, prisutnost ravnih krovova potvrđuje da su oni već integrirani u

prostornu strukturu i oblikovni identitet pojedinih dijelova grada, posebice naselja Opatija. Slijedom navedenog, ocjenjuje se da nije opravdano u prostorno-planskoj dokumentaciji propisivati potpunu zabranu gradnje kuća s ravnim krovovima u naselju Opatija.

Umjesto zabrane, preispitati će se mogućnost da se propiše uvjet obvezne izvedbe ravnih krovova kao intenzivno ozelenjenih krovova, čime se postiže dodatna vrijednost, smanjuje efekt pregrijavanja te doprinosi estetskom skladu prostora.

Slika 5: Shematski prikaz evidentiranih građevina s ravnim krovom



Izvor: obrada autora

Neodgovarajući prometni pristupi, posebice kod nove gradnje

U Opatiji se uočava trend nove izgradnje na lokacijama koje često nemaju adekvatne prometne pristupe niti površine dovoljne širine za sigurno kretanje vozila i pješaka. Pristupne ceste su nerijetko uske, strmih nagiba i bez odgovarajućih ugibališta ili pločnika, što otežava prometnu sigurnost, pristup interventnih vozila i svakodnevno funkcioniranje naselja.

Unatoč ovakvim infrastrukturnim ograničenjima, na takve terene često se smješta velik broj stambenih jedinica ili luksuznih kuća znatnih dimenzija, čime se povećava prometno opterećenje i rizik u prostoru. Izgradnja u brdovitim dijelovima, bez sustavne gradnje pristupnih prometnica i parkirališnih površina, dovodi do neprimjerenih pa čak i potencijalno opasnih rješenja koja negativno utječu na kvalitetu stanovanja, sigurnost prometa i ukupnu funkcionalnost naselja.

Degradacija povijesne baštine

Povijesni objekti i urbane strukture u Opatiji suočeni su s dugotrajnom degradacijom zbog:

- Nedostatnog održavanja i propadanja građevinskih elemenata
- Neprikladnih rekonstrukcija koje zanemaruju povijesne detalje, boje, materijale i dekorativne elemente
- Nepoštivanja konzervatorskih uvjeta pri adaptacijama i dogradnjama
- Smanjivanja izvornih površina povijesnog zelenila nauštrb parkirališnih površina na perivojno uređenim česticama (nekontrolirana sječa drveća, uklanjanje visokog zelenila, uklanjanje zelenih površina nauštrb ostvarenja parkirališnih površina na građevnoj čestici).

Dio rješenja leži u jasnom i dosljednom provođenju prostorno-planske dokumentacije kojom se definiraju uvjeti očuvanja i obnove povijesnih vrijednosti. Ipak, važno je napomenuti da problematika očuvanja povijesne baštine ne leži isključivo u prostorno-planskoj dokumentaciji.
Pojedine teme mogu se regulirati primjerice kroz podizanje svijesti vlasnika i šire javnosti o važnosti očuvanja kulturne baštine, kroz komunalni red i njegovo strogo provođenje.

Osim toga, financijsko poticanje obnove korištenjem prikladnih materijala i tehnologija obnove koji poštuju povijesni karakter objekata znatno bi doprinijelo ciljevima očuvanja.

U vrijeme izrade Plana , za područje naselja Opatija (zaštićene povijesne cjeline) na snazi je Konzervatorska podloga koju je izradio Arhitektonski fakultet 2020.g..

Za područje zaštićene povijesne cjeline Volosko i zaštićene povijesne cjeline Opatija u tijeku je izrada konzervatorskih podloga u novom digitalnom sustavu. U vrijeme izrade ovog Nacrta prijedloga Plana obje podloge su još uvijek u fazi izrade te se ne mogu koristiti kao službeni važeći dokument. Međutim, u tijeku pripreme Nacrta prijedloga Plana detaljno je sagledan radni materijal konzervatorske podloge povijesne cjeline Opatija koji je bio dostupan te je dio smjernica već ugrađen u izmjene Plana. Naime, velik dio smjernica iz važeće konzervatorske podloge preuzima se i u novu konzervatorsku podlogu.

Zaključno, kroz ove izmjene i dopune prostornog plana detaljno će se sagledati prostorno-planski uvjeti u odnosu na mjere propisane u rješenjima o registraciji kulturnih dobara i važećih konzervatorskih podloga, te će se u najvećoj mjeri uskladiti, uzimajući u obzir stvarne prostorne, funkcionalne i društvene okolnosti.

Pritisak turističkog razvoja

Opatija je, kao prepoznatljivo turističko odredište s dugom tradicijom, suočena s izraženim pritiscima razvoja u segmentu privatnog smještaja i hotelske ponude. S jedne strane, težnja investicija u privatnom sektoru ide prema gradnji većeg broja novih stambenih jedinica namijenjenih kratkoročnom turističkom najmu. S druge strane, hotelski subjekti teže dogradnjama i proširenjima postojećih kapaciteta, kao i uvođenju dodatnih sadržaja koji su nužni za postizanje i održavanje standarda usluge kakav zahtijeva suvremeno tržište.

Iako su oba oblika turističkog razvoja važna za gospodarski rast i konkurentnost Opatije, novi zahvati mogu stvoriti značajan pritisak na prostor. Povećanje volumena građevina, širenje tlocrtnih gabarita, povećana prometna opterećenja i zahtjevi za dodatnim infrastrukturnim kapacitetima dovode do narušavanja ambijentalnih vrijednosti i karakterističnog identiteta naselja.

Potrebno je pronaći ravnotežu između omogućavanja modernizacije i razvoja turističke ponude, te očuvanja osnovnih obilježja i kvalitete prostora.

Kroz ove izmjene prostorno-planske dokumentacije želi se osigurati uvjete za realizaciju današnjih standarda u smještajnim kapacitetima, ali obavezno uz istovremeno poštivanje prirodnog krajolika, povijesnog urbanog tkiva i krajobraznih vrijednosti. Cilj je spriječiti prekomjernu izgrađenost, osigurati adekvatne prometne i infrastrukturne uvjete, te očuvati vizualni sklad i identitet Opatije kao turističkog grada visoke estetske i kulturne vrijednosti.

Izazovi u provedbi prostornog plana, zakonske regulative te usklađenosti gradnje

U praksi se uočava da postoje određene gradnje koje nisu u potpunosti usklađene sa svim zakonskim i prostorno-planskim zahtjevima. Poznato je da se značajan dio gradnje realizira sukladno starijim (slobodnijim) uvjetima planske dokumentacije korištenjem mogućnosti gradnje temeljem ranije predanih zahtjeva.

Osim navedenog, u praksi se pokazalo da pojedine planske odredbe ostavljaju prostor za različita tumačenja i primjenu Plana protivno onome što je bila planska ideja. Kako bi se osigurala pravna sigurnost i kvaliteta provedbe plana, u okviru ovih izmjena i dopuna prostornog plana detaljno će se analizirati sve odredbe koje su potencijalno dvosmislene ili nejasne, te će se preispitati njihova formulacija kako bi se uklonile bilo kakve nedoumice.

Također, potrebna je intenzivna suradnja s nadležnim tijelima koja izdaju građevinske dozvole, s ciljem osiguravanja što potpunije usklađenosti svih novih zahvata s važećom zakonskom i planskom regulativom.

Javnopravna tijela i drugi sudionici koji sudjeluju u izradi prostornog plana temeljem odluke o izradi

Zahtjevi javnopravnih tijela za izradu prostornog plana

Zakonom o prostornom uređenju, člancima 90. do 92. određeno je uključivanje javnopravnih tijela u izradu Plana na način da se očituju na Odluku o izradi koju im dostavlja nositelj izrade. Odlukom o izradi ovog Plana određen je rok od 15 dana za dostavu zahtjeva za izradu prostornog plana. Ukoliko javnopravna tijela ne dostave zahtjeve u propisanom roku, smatra se da zahtjeva nema.

Javnopravno tijelo ne može zahtjevima za izradu prostornog plana postavljati uvjete kojima bi se mijenjali ciljevi i/ili programska polazišta za izradu prostornog plana određeni Odlukom o izradi prostornog plana. Također, javnopravno tijelo u svrhu davanja zahtjeva za izradu prostornog plana ne

može zahtijevati od nositelja izrade plana ili stručnog izrađivača izradu i podnošenje dokumenata ili pribavljanje podatka iz njegova upravnog područja.

Stoga, u Plan će se ugraditi ona očitovanja, podaci i planske smjernice koji su u skladu s Odlukom o izradi.

Javnopravna tijela koja su dostavila zahtjeve za izradu Plana

Odlukom o izradi utvrđen je popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koji su u skladu s člankom 90. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19,98/19 i 67/23) pozvani dati zahtjeve za izradu Plana iz područja svog djelokruga.

U nastavku je dan popis tijela koja su dostavila očitovanja na Odluku o izradi:

- HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o.
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana
- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u rijeci
- Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., (HOPS)
- Liburnijske vode d.o.o.,
- Hrvatski Telekom d.d.
- HAKOM, Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

2. CILJEVI

Odlukom o izradi u članku 3 su definirani razlozi i programska polazišta za Izmjene i dopune Plana, te su oni sljedeći:

- utvrđivanje prijedloga mjera urbanističke sanacije i preobrazbe kroz jaču implementaciju postojećih konzervatorskih studija,
- utvrđivanje unaprjeđenog sustava mjera zaštite prostora (kulturno-povijesnog nasljeđa i prirode),
- utvrđivanje uvjeta zahvata lokalnog značaja s naglašenom komponentom javnog interesa za Grad Opatiju i njene građane,
- provjera statusa svih zelenih i javnih površina, te utvrđivanje dodatnih mjera njihove zaštite,
- dodatna afirmacija i zaštita svih pješačkih komunikacija i javnih prostora, s osobitim naglaskom na priobalnu šetnicu (lungomare) i šetalište Carmen Sylva,
- usklađenje planskih rješenja s evropskim modelima upravljanja prostorom, s osobitim naglaskom na Novi evropski Bauhaus (NEB) i Evropski zeleni plan (EZP)
- definiranje realizacije strateških projekata i razvojnih prioriteta Grada Opatije, te utvrđivanje modela njihova daljeg razvoja (poput npr. programa POS, razvoj lokacije matične zgrade Osnovne škole Rikarda Katalinića Jeretova),
- provjera uvjeta gradnje i smještaja svih vrsta građevina, s osobitim naglaskom na oblikovanju građevina, te zaštiti vanjskih i unutarnjih vizura,
- provjera i revizija broja stambenih i poslovnih jedinica unutar svih vrsta i tipologija gradnje,
- cjelovita provjera i revizija postojećih namjena, uvjeta i načina gradnje, vrsta i tipologija građevina,
- provjera i po potrebi revizija uvjeta gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina unutar i izvan naselja,

- prijedlog razvijanja i poticanje evropskih participativnih modela na tragu evropske prakse,
- provjera svih stavki plana (tekstualnih i grafičkih), kod kojih su protokom vremena konstatirani problemi u provedbi, eventualne tehničke greške, ili nelogičnosti u rješenjima, kao i nejasnoće podložne širokom tumačenju,
- afirmacija novog pristupa i koncepta prostornog razvoja koji će biti temeljen na održivom kompromisu sagledavanja tradicijskih vrijednosti, razvojnih potreba, i arhitektonskih stilova XXI stoljeća,
- provjera statusa i svih konzervatorskih podloga, i utvrđivanje nužnog opsega njihove ugradnje prostorno-plansku dokumentaciju.

Kako bi ovom izmjenom i dopunom Plana mogli odgovoriti na složene urbanističke probleme koji su prisutni u Gradu Opatiji uzimajući u obzir razloge izmjene i dopune Plana, na temelju Odluke o izradi, **definiraju se sljedeći CILJEVI ove izmjene i dopune plana:**

Omogućiti primjerenije iskorištavanje prostora uz očuvanje okoliša i urbanistički sklad, razmotriti mogućnosti smanjenja pritisaka potencijalne buduće izgradnje na prostor

Održivo upravljanje prostorom ključno je za dugoročni razvoj grada, očuvanje okoliša i osiguranje visoke kvalitete života građana. Ovaj cilj usmjeren je na postizanje ravnoteže između potreba za urbanim razvojem i zaštite prostornih vrijednosti, pri čemu se posebna pažnja posvećuje smanjenju negativnih utjecaja buduće izgradnje na okoliš i cjelokupni urbanistički sklad.

Kako bi se smanjio pritisak daljnje izgradnje, ovim izmjenama i dopunama urbanističkog plana redefinirati će se uvjeti građenja, pri čemu će poseban naglasak biti stavljen na područje iznad Nove ceste. Upravo se na tom dijelu obuhvata urbanističkog plana nalazi najveći broj preostalih neizgrađenih površina koje bi u budućnosti mogle biti predmet intenzivne gradnje.

Osim što predstavlja posljednju veću zonu potencijalne izgradnje, ovo područje, zbog konfiguracije terena, vizualno je izloženo i stoga značajno utječe na krajobraznu sliku i identitet grada. Posebnu se to odnosi i na očuvanje vizualnog integriteta i zaštite kulturno-povijesnih cjelina - Povijesne urbanističke cjeline Opatije i povijesne urbanističke cjeline naselja Volosko, čiji je ambijent ključan za očuvanje prepoznatljivog karaktera i tradicije prostora.

Pored navedenog, želi se omogućiti uravnoteženi razvoj grada, osiguravajući i funkcionalnu usklađenost s realnim potrebama stanovništva.

Ovim izmjenama i dopunama ispitati će se mogućnosti smanjenja visine, koeficijenta izgrađenosti i iskorištenosti, dozvoljenog broja nadzemnih etaža kao i najveće dozvoljene tlocrtne površine građevina te preispitati uvjete arhitektonskog oblikovanja.

Uspostaviti primjerenije mjere zaštite prostora te preispitati uvjete građenja u odnosu na konzervatorske podloge.

Jedan od ključnih ciljeva ovih izmjena i dopuna urbanističkog plana jest unapređenje zaštite prostora kroz sustavno preispitivanje i prilagodbu uvjeta građenja u skladu s konzervatorskim smjernicama. Ova mjera posebno je važna za očuvanje kulturno-povijesne baštine, zaštite krajobraznih vrijednosti te osiguranja skladnog razvoja urbanih i ruralnih područja.

Omogućiti realizaciju planiranih projekata koji su važni za daljnji razvoj i poboljšanje kvalitete života građana

Ove izmjene i dopune urbanističkog plana provode se s primarnim ciljem stvaranja prostorno-planskih uvjeta koji će omogućiti realizaciju ključnih razvojnih projekata. Riječ je o projektima od važnosti za Grad, čija provedba doprinosi unaprjeđenju infrastrukture te podizanju ukupne kvalitete života građana.
Ovaj cilj obuhvaća omogućavanje uređenja zelenih površina odnosno rekreacijskih površina na lokacijama u naseljima Tošina i Kosovo, omogućavanje gradnje gradskih stanova (priuštivo stanovanje), omogućavanje uređenja dodatnih javnih parkirnih površina te realizacije društvenih sadržaja.

Preispitati namjene, uvjete i način gradnje na cijelom obuhvatu Plana

Ovim izmjenama i dopunama preispitat će se sve planirane namjene, uvjeti i načini gradnje utvrđeni u važećem UPU-u, u odnosu na postojeće stanje u prostoru te u cilju postizanja bolje funkcionalnosti naselja i korištenja prostora te očuvanja prirodnih i ambijentalnih vrijednosti.

Zaštita svih pješačkih komunikacija i javnih prostora, s osobitim naglaskom na priobalnu šetnicu (lungomare) i šetalište Carmen Sylva

U svrhu preispitivanja mogućnosti zaštite šetnice Carmen Sylva izrađena je stručna podloga Konzervatorsko-krajobrazna studija šetališta Carmen Sylve u Opatiji (Landstudio d.o.o., studeni 2025.) temeljem koje će se razmotriti propisivanje mjera zaštite u urbanističkom planu uređenja.

Participacija javnosti

U izradi izmjena UPU Opatija uključiti će se građane i stručnu javnost u proces izrade prostornog plana kroz organizaciju participativnih radionica. Ideja je otvoriti prostor za dijalog s lokalnom zajednicom, koja najbolje poznaje izazove i potrebe svog područja.

Sudjelovanje građana već u fazi izrade plana, prije formalne javne rasprave, pruža priliku za razmjenu ideja i prijedloga te pomaže u postizanju većeg stupnja transparentnosti i donošenju prostornih rješenja koja su bolje usklađena s potrebama zajednice. To je prilika da se javnost senzibilizira o potrebi zaštite prostora, očuvanju kulturne i prirodne baštine te mogućih načina uklapanja buduće izgradnje u prostor.

Ovakve aktivnosti mogu povećati osjećaj odgovornosti građana prema prostoru i stvoriti povoljniju klimu za prihvaćanje i provedbu predloženih mjera.

3. PLAN - IV. IZMJENA I DOPUNA UPU NASELJA OPATIJA

U nastavku je prikazano obrazloženje izvršenih izmjena Plana sukladno postavljenim ciljevima.

Izmjene u Planu sukladno definiranim ciljevima

Izmjene s ciljem smanjenja pritisaka potencijalne buduće izgradnje na prostor i primjerenijeg iskorištavanja prostora uz očuvanje okoliša i urbanistički sklad

U nastavku se daje kratak pregled izmjena izvršenih temeljem ovog cilja.

Izmjene uvjeta građenja građevina ugostiteljsko-turističke namjene

- **Izmjene uvjeta gradnje hotela**
  - Ovim izmjenama i dopunama zabranjuje se u zonama T1 zabranjuje se gradnja novih kao i rekonstrukcija, prenamjena i razvrstavanje postojećih građevina hotela u vrste: aparthotel, difuzni hotel, integralni hotel, turističko naselje i turistički apartmani.
  - U zonama $M1_1$, $M1_2$, $M1_3$, $M2_1$ i $M2_2$ zabranjuje se gradnja novih građevina hotela u vrsti: aparthotel, difuzni hotel, integralni hotel, turističko naselje i turistički apartmani, a iznimno se dozvoljava da postojeće građevine koje već imaju kategorizaciju i razvrstaj u vrsti aparthotel, difuzni hotel, integralni hotel, turističko naselje ili turistički apartmani mogu zadržati postojeći razvrstaj i kategorizaciju.
  - Cilj je onemogućiti da se postojeće hotelske građevine prenamijene u jednu od navedenih vrsta te potom etažiraju kao pojedinačni apartmani
  - Ovim izmjenama i dopunama izmijenjeni su maksimalni koeficijenti izgrađenosti i minimalni udio površina zelenila u zonama koje su Planom određene kao ugostiteljsko-turističke namjene. Naime, Zakonom o prostornom uređenju (NN 155/25) je u čl.66. određeno da se površine ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja u ZOP-u, planiraju se tako da*:* najveća izgrađenost pojedine građevne čestice iznosi 40 %, a najmanje 40 % površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Za sve zone koje su imale veći koeficijent izgrađenosti i manji udio zelenila od određenog Zakonom izvršilo se usklađenje. Naime, iako formalno postupak izrade ovog Plana ide prema „starom“ Zakonu o prostornom uređenju, pri izdavanju akata za građenje temeljem ovog Plana primjenjivati će se ograničenje iz „novog“ Zakona. Iz tog je razloga već ovim izmjenama izvršeno usklađenje kako bi uvjeti bili transparentni. Također, u zonama mješovite namjene je, u skladu sa Zakonom određeno da se može se planirati pojedinačna građevina za smještaj (hotel, pansion i sl.) kapaciteta do 80 ležajeva.
- **Izmjene uvjeta gradnje u zonama T2 – turističko naselje**
  - Ovim izmjenama i dopunama smanjena je visina, maksimalni broj etaža i koeficijent izgrađenosti u zonama T2 koje su planirane u UPU-u. Obje planirane zone utvrđene su na vizualno izloženom terenu, značajnog nagiba te svaka buduća izgradnja ima velik utjecaj na vizure
  - Također, uvjetovano je da ukoliko se građevine izvode s ravnim krovom, krov mora biti izveden kao jednostavni intenzivni ili polu-intenzivni zeleni krovovi s debljinom supstrata od najmanje 50cm. Ozelenjeni dio krova mora zauzimati najmanje 70% krovne površine.

- Ograničene su mogućnosti preoblikovanja prirodnog zatečenog terena na način da nije dopušteno oblikovanje usjeka, jama ili drugih zemljanih zahvata na način da se, nakon formiranja konačno uređenog terena, vrh podne konstrukcije nadzemne etaže građevine (osim suterena) nalazi dublje od 1,5 m u odnosu na kotu prirodnog (zatečenog) terena.

- **Izmjene uvjeta gradnje, rekonstrukcije i rekonstrukcije u zonama mješovite namjene**
  - Izmijenjeni su uvjeti u zonama $M1_1$ i $M1_2$

Izmjene uvjeta građenja građevina ugostiteljsko-turističke namjene

- **Izmjene uvjeta gradnje, rekonstrukcije i rekonstrukcije u zonama mješovite namjene**
  - Izmijenjeni su uvjeti u zonama $M1_2$

Izmjene uvjeta građenja individualnih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina

- **Jasnije definiranje uvjeta arhitektonskog oblikovanja u cilju boljeg uklapanja u postojeći ambijent**
  - Arhitektonsko oblikovanje individualnih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina jasnije je definirano na način da se postigne sklad s postojećim naseljima. Građevine moraju imati jednostavne, minimalno razvedene, pravokutne tlocrte. Dopuštene su samostojeće kaskadne građevine s izmicanjem etaža na kosom terenu. Kosi krovovi trebaju imati nagib između 17° i 23° i biti pokriveni crijepom prilagođenim primorskoj gradnji. Ravni krovovi dozvoljeni su uz obavezu izvođenja zelenog krova s minimalnom debljinom supstrata od 50 cm i prekrivenošću od najmanje 70 %.
  - Smjer dominantnog sljemena krova određuje se po prioritetu: obalna crta, okolne građevine, prilazna cesta, slojnice terena.
  - Za pročelja je određeno da moraju biti žbukana ili kamena, svijetlih pastelnijih boja, s vertikalno izduženim otvorima. Ostakljenje svakog pojedinačnog pročelja ograničeno je na 30 % površine, a obloge ne smiju stvarati svjetlosno onečišćenje.
- **Definiranje uvjeta uređenja čestica individualnih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina**
  - Parkirališna mjesta na građevnoj čestici potrebno je ozeleniti na način da se na svaka tri parkirališna mjesta zasadi jedno stablo minimalne visine 2m. Ova obveza ne odnosi se na parkirališta unutar garaža ili podzemnih parkirnih prostora.
  - Ovim izmjenama i dopunama dodatno je uvjetovano da se postojeća visoka vegetacija zatečena u dijelovima čestice na kojima se sukladno uvjetima Plana ne može graditi (npr. negradivi dio zbog minimalnih udaljenosti od ruba čestice i regulacijskog pravca) mora zadržati ili nadomjestiti sadnjom visoke vegetacije koja mora biti visine najmanje 5 m u trenutku ishođenja uporabne dozvole.
  - Zabranjeni su usjeci i jame koje bi nadzemne etaže ukopale dublje od 1,5 m.
  - Definirano je da se na svakoj građevnoj čestici mora u glavnom projektu predvidjeti mjesto za spremnike za privremeno odlaganje komunalnog otpada. To mjesto mora biti uređeno i zaštićeno tako da se uklopi u okoliš te spriječi rasipanje i prolijevanje otpada, kao i širenje prašine, buke i neugodnih mirisa.
  - Uvjetovano je i da udaljenost potpornog zida (uključivo obložnih zidova) od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 3,00 m.
  - Definirano je da udaljenost podzemnih etaža od granice građevne čestice ne smije biti manja od 4,00 m, a dio terena iznad podzemne etaže mora biti pokriven slojem zemlje

minimalne dubine 0,50 m da bi se mogao ubrajati u krajobrazno uređeni dio građevne čestice.
- Redefinirani su uvjeti gradnje pomoćnih građevina i bazena (udaljenosti od ruba čestice)

- **Jasnije definiranje pojmova individualne stambene građevine (i stambeno-poslovno i poslovno-stambene) i višestambene građevine (i stambeno-poslovno i poslovno-stambene) te uvođenje pojma samostalna uporabna cjelina**
  - U praksi se pokazalo da se zbog definicije pojmova *individualne stambene građevine* i *višestambene građevine* kojima je bio definiran maksimalan broj stambenih jedinica događa da se u stvarnosti izgradi 3 stambene jedinice i još dodatno poslovni prostori koji su se potom registrirali kao smještajni kapacitet. Na taj način na građevnim česticama u stvarnosti se nalazilo više stambenih jedinica nego što je bilo planom predviđeno. Ovim izmjenama i dopunama uveden je pojam „*samostalna uporabna cjelina osnovne namjene*".
  - Samostalna uporabna cjelina osnovne namjene (stan ili poslovni prostor) je skup prostorija namijenjen za stanovanje ili obavljanje poslovne djelatnosti, koji čini jedinstvenu zatvorenu građevinsku i funkcionalnu cjelinu te ima poseban ulaz. Pripadajući sporedni dijelovi i pomoćne prostorije (podrumi, garaže, spremišta, tavani, drvarnice, prostorije za rekreaciju, ljetne kuhinje i slično), kao i zajednički dijelovi zgrade (hodnici, stubišta i drugi komunikacijski prostori), ne smatraju se samostalnim uporabnim cjelinama osnovne namjene. Pripadajući sporedni dijelovi i pomoćne prostorije moraju biti funkcionalno povezani s osnovnom namjenom građevine, a pojedinačno spremište (tavansko, podrumsko ili drugo) može imati najviše 15 m² neto korisne površine po samostalnoj uporabnoj cjelini osnovne namjene.
  - Za individualnu stambenu građevinu izmjenom je definirano da može imati najviše tri samostalne uporabne cjeline osnovne namjene, a to znači da neće biti moguće planirati građevinu s tri stambene jedinice i još dodatnim poslovnim prostorima koji se potom registriraju kao smještajni kapaciteti.
- **Redefiniranje uvjeta prometnog pristupa za građevne čestice u građevinskim područjima naselja**
  - Ovim izmjenama i dopunama redefinirani su uvjeti pristupa građevnim česticama u građevinskim područjima naselja. Prometni pristup iz prethodnog stavka ovog članka može biti izravni ili preko pristupnog puta. Definirani su uvjeti za pristupne puteve na način da mogu biti dugi najviše 50m, širine najmanje 4,50 m te nagiba do 12%.
  - Na ovaj način želi se spriječiti formiranje dugih i neprimjerenih pristupnih putova ili građevnih čestica s „krakovima" kojima se u naravi formira prometni pristup, a bez zadovoljavanja uvjeta prometnog pristupa. Uvjeti su određeni u cilju veće prometne sigurnosti te stvaranja kvalitetnijih uvjeta u prostoru.

- **Definiranje pojma *suteren***
  - U cilju omogućavanja boljeg uklapanja građevina u prirodni teren uveden je pojam suterena te je dana njegova definicija kao dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren te se ubraja u nadzemne etaže
- **Isključenje definicije pojma *tavan*, jasnije određivanje definicije pojma *potkrovlje***
  - Kako bi se spriječilo lažno prikazivanje korisne etaže potkrovlja kao prostora tavana, definicija potkrovlja je preuzeta iz definicije Pravilnika o prostornim planovima („Narodne novine" br. 152/2023) te je dodano dopunjeno da se samo potkrovlje do kojeg nije projektiran, odnosno izveden siguran pristup, i koje nije namijenjeno boravku ljudi i/ili smještaju stvari i na najvišem dijelu ima svjetlu visinu manju od 1,8 m ne smatra etažom.
- **Usklađenje definicija pojmova s Pravilnikom o prostornim planovima („Narodne novine" br. 152/2023)**
  - pojmovi balkon, loggia, terasa usklađeni su s Pravilnikom

- **Smanjenje dozvoljenih koeficijenata izgrađenosti, iskorištenosti, broja etaža i visine individualnih stambenih građevina**
  - Kako bi se smanjio pritisak nove izgradnje i osiguralo bolje uklapanje budućih građevina u postojeći ambijent, za zone koje imaju značajan dio neizgrađenih dijelova na području „iznad Nove ceste“ (zone S2, S1, S4, S10) smanjen je ukupni broj nadzemnih i podzemnih etaža za individualne stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine. Dozvoljeni broj etaža sada iznosi najviše dvije podzemne i dvije nadzemne etaže.
  - Visina građevina smanjena je na 7 m, odnosno 9 m (ukupna), a koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti također su reducirani
  - Iznimno, blaži uvjeti primjenjuju se na samostojeće kaskadne građevine.
- **Uvjeti građenja samostojećih kaskadnih građevina**
  - Radi boljeg uklapanja novih građevina u prirodni teren i smanjenja obima usjeka i iskopa, potiče se gradnja samostojećih kaskadnih građevina. Kaskadna građevina je oblikovana na kosom terenu (prosječnog nagiba 15 % i više) tako da se nadzemni dijelovi etaža međusobno izmiču u smjeru nagiba terena, pri čemu je svaka etaža pomaknuta najmanje 1,5 m u odnosu na etažu iznad i ispod nje, čime se formira 'stepenasti' ili terasasti oblik koji prati nagib terena. Svaka etaža kaskadne građevine mora imati izravan kontakt s terenom.
  - Prema ovim izmjenama i dopunama Plana, kaskadne građevine mogu koristiti nešto blaže uvjete u odnosu na ostale tipove građevina, čime se potiče gradnja koja se skladno uklapa u teren. Takve građevine mogu imati najviše tri nadzemne etaže, pri čemu, u slučaju tri etaže, jedna mora biti suteren. Koeficijent izgrađenosti je nešto veći nego kod ostalih građevina kako bi se omogućilo dodatno izmicanje kaskada i stvaranje terasastih oblika.
- **Ograničenje gradnje s ravnim krovovima**
  - U cilju očuvanja vizualnog identiteta naselja i povećanja površina zelenila, za gradnju individualnih građevina stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene namjene dozvoljena je gradnja ravnih krovova, međutim propisana je obaveza izvedbe intenzivnog ozelenjenog krova s minimalnom dubinom supstrata od 50 cm, pri čemu ozelenjeni dio krova mora zauzimati najmanje 70 % ukupne krovne površine.
- **Ograničavanje gradnje višestambenih građevina na području „iznad Nove ceste“ samo za POS**
  - U zonama „iznad Nove ceste“ u kojima je bila planirana gradnja novih višestambenih građevina ukida se ta mogućnost. Iznimno na područjima na kojima je planirana gradnja građevina za POS ili neki drugi oblik „priuštivog stanovanja“ (lokacije Volosko I, Volosko II i Tošina) u vlasništvu Grada Opatije, i dalje je planirana višestambena gradnja.

Izmjene s ciljem uspostave primjerenijih mjera zaštite prostora te preispitivanje uvjeta građenja u odnosu na konzervatorske podloge

U toku izrade ovog materijala dovršena je izrada konzervatorskih podloga u „novom sustavu“ zaštite kulturne baštine u formi digitalnih i javno dostupnih konzervatorskih podloga za kulturno-povijesne cjeline upisane u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske. Za područje Grada Opatija izrađene su konzervatorske podloge za urbanističko-povijesnu cjelinu Opatija te urbanističko-povijesnu cjelinu Volosko.

Do izrade „novih“ konzervatorskih podloga za naselje Opatija bila je na snazi konzervatorska podloga povijesne urbanističke cjeline grada Opatije 2020.g. koju je izradio Arhitektonski fakultet u Zagrebu, Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejsažnu arhitekturu, a u suradnji s Konzervatorskim odjelom u Rijeci.

Usporedno s pripremom prijedloga Plana bila je u tijeku izrada „novih“ digitalnih konzervatorskih podloga. Prilikom izrade Plana bila je sagledavana tada važeća konzervatorska podloga povijesne urbanističke cjeline grada Opatije iz 2020.g., a u izradi su bili razmatrani i radni materijali novih konzervatorskih podloga koji su bili dostupni te su smjernice djelomično već ugrađene u Izmjene plana.

Treba naglasiti da su se novom konzervatorskom podlogom za područje Opatije gotovo sve smjernice koje su bile se definiraju u skladu su s prethodno važećom konzervatorskom podlogom, a dio smjernica nije ugrađen u novu konzervatorsku podlogu.

Urbanističko-povijesna cjelina Opatija - analiza i način usklađenja Plana s Konzervatorskom podlogom

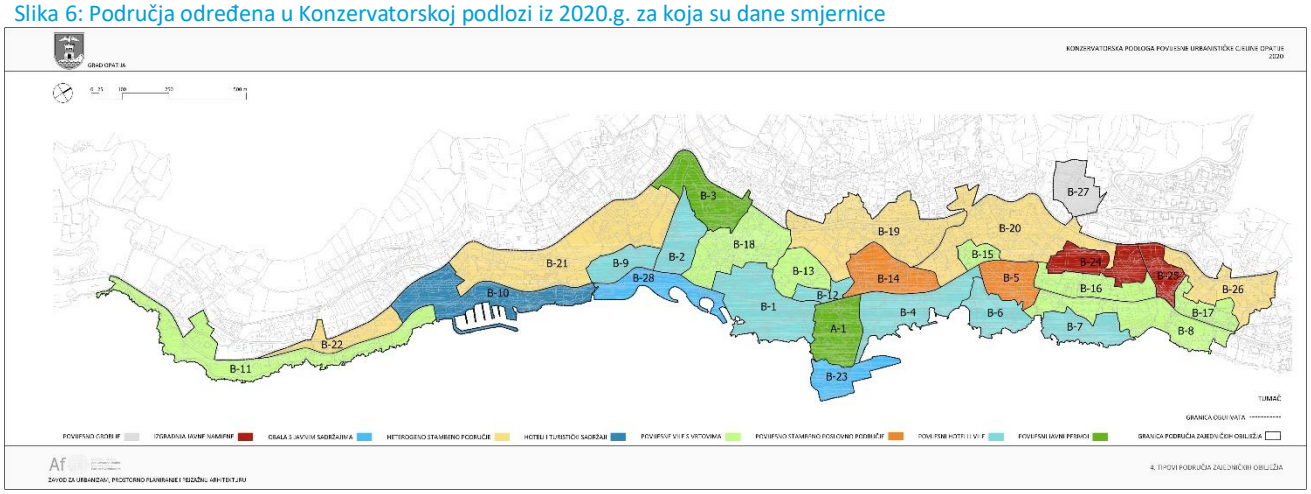
Konzervatorsku podlogu povijesne urbanističke cjeline grada Opatije 2020.g. izradio je Arhitektonski fakultet u Zagrebu, Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejsažnu arhitekturu, a u suradnji s Konzervatorskim odjelom u Rijeci.

Cjelokupno područje povijesne urbanističke cjeline grada Opatije proteže se na istočnom dijelu od granice zaštite s povijesnom urbanom cjelinom Volosko te osim naselja Opatija uključuje nekadašnja izdvojena naselja Ičići i Iku, dok na jugozapadu graniči s Općinom Lovran.

Obuhvat konzervatorske podloge obuhvaća cjelokupni prostor unutar obuhvata povijesne urbanističke cjeline Opatija (A i B zone zaštite) određene rješenjem o zaštiti iz 2006. godine, ugrađenim u UPU-u naselja Opatija, ukupne površine 104,3 ha.

Temeljem provedenih analiza u Konzervatorskoj podlozi valorizirana su ***područja zajedničkih obilježja*** te je područje povijesne cjeline podijeljeno na 29 područja. Za svako su područje kroz Konzervatorsku podlogu definirane smjernice za njihovo održavanje, obnovu i razvoj (unaprjeđenje). Zadatak konzervatorske podloge bio je analizirati i valorizirati elemente urbanističko-arhitektonskih i pejsažnih obilježja, provesti urbanističko-arhitektonsku analizu i valorizaciju stanja u prostoru te važeće prostorno-planske dokumentacije na prostoru povijesne urbanističke cjeline Opatije.

Slika 6: Područja određena u Konzervatorskoj podlozi iz 2020.g. za koja su dane smjernice



Zaključci i smjernice Konzervatorske podloge iz 2020.g. bili su razrađeni za razinu prostorno planske dokumentacije te su ujedno dane i preporuke za postupanje s vrijednom urbanističkom, pejsažnom i arhitektonskom baštinom u budućim razvojnim i strateškim dokumentima.

Konzervatorska podloga obuhvaća Knjigu 1 i Knjigu 2.

Prostorno planska dokumentacija koja je bila na snazi prilikom izrade Konzervatorske podloge je bio:

- Prostorni plan uređenja Grada Opatije (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 01/07, 56/12 i 04/16) i
- Urbanistički plan uređenja naselja Opatija (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 10/09, 56/12 i 13/19).

Potrebno je naglasiti kako je u travnju 2021.g., a nakon izrade predmetne konzervatorske podloge, na snagu stupila III. Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja naselja Opatija kojom su značajno izmijenjeni uvjeti građenja na području obuhvata plana.

Tom izmjenom i dopunom znatno su izmijenjeni uvjeti građenja na području obuhvata urbanističkog plana uređenja. Iz tog razloga bilo potrebno toku izrade ovih IV. Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja detaljno razmotriti potrebu daljnjih izmjena u odnosu na smjernice konzervatorske podloge.

U cilju utvrđivanja opsega potrebne ugradnje smjernica konzervatorske podloge u urbanistički plan uređenja kroz njegove IV. Izmjene i dopune u toku izrade Plana **provedena je detaljna analiza svih smjernica iz Konzervatorske podloge iz 2020g.g. u odnosu na važeći urbanistički plan uređenja.**

Pri analizi bilo je potrebno detaljno sagledati važeći urbanistički plan uređenja, ali i urbanistički plan uređenja koji je bio na snazi u toku izrade konzervatorske podloge - UPU iz 2019.g..

Utvrđeno je da je od 86 konkretnih preporuka konzervatorske podloge prethodnim izmjenama plana **već ugrađeno u plan ukupno 29 smjernica.** Također **dio preporuka (15)** nije predmet prostornog plana već se preporučene mjere određuju kroz posebne konzervatorske uvjete kroz postupak građenja (npr. uvjetovanje Konzervatorsko restauratorskih istraživanja istraživanje pročelja i sl.).

Ovim izmjenama i dopunama **dodatno su uvažene preporuke** koje su u skladu s planiranim razvojem Grada te su uključene u plan. U nastavku će se detaljnije obrazložiti prihvaćene preporuke.

U toku izrade ovog Plana dovršena je izrada „**nove“ digitalne konzervatorske podloge (svibanj 2026.) - *Konzervatorska podloga za kulturno povijesnu urbanističku cjelinu Opatije*** u okviru Nacionalnog plana oporavka i otpornosti 2021. – 2026. (NPOO) Ministarstva kulture i medija koje provodi uspostavu digitalne infrastrukture i usluga javne uprave izradom sustava konzervatorskih podloga, te uspostavu informacijskog sustava za uslugu e-Konzervatorske podloge povezane s postojećim e-uslugama (e-Građani, ISPU Informacijski sustav prostornog uređenja).

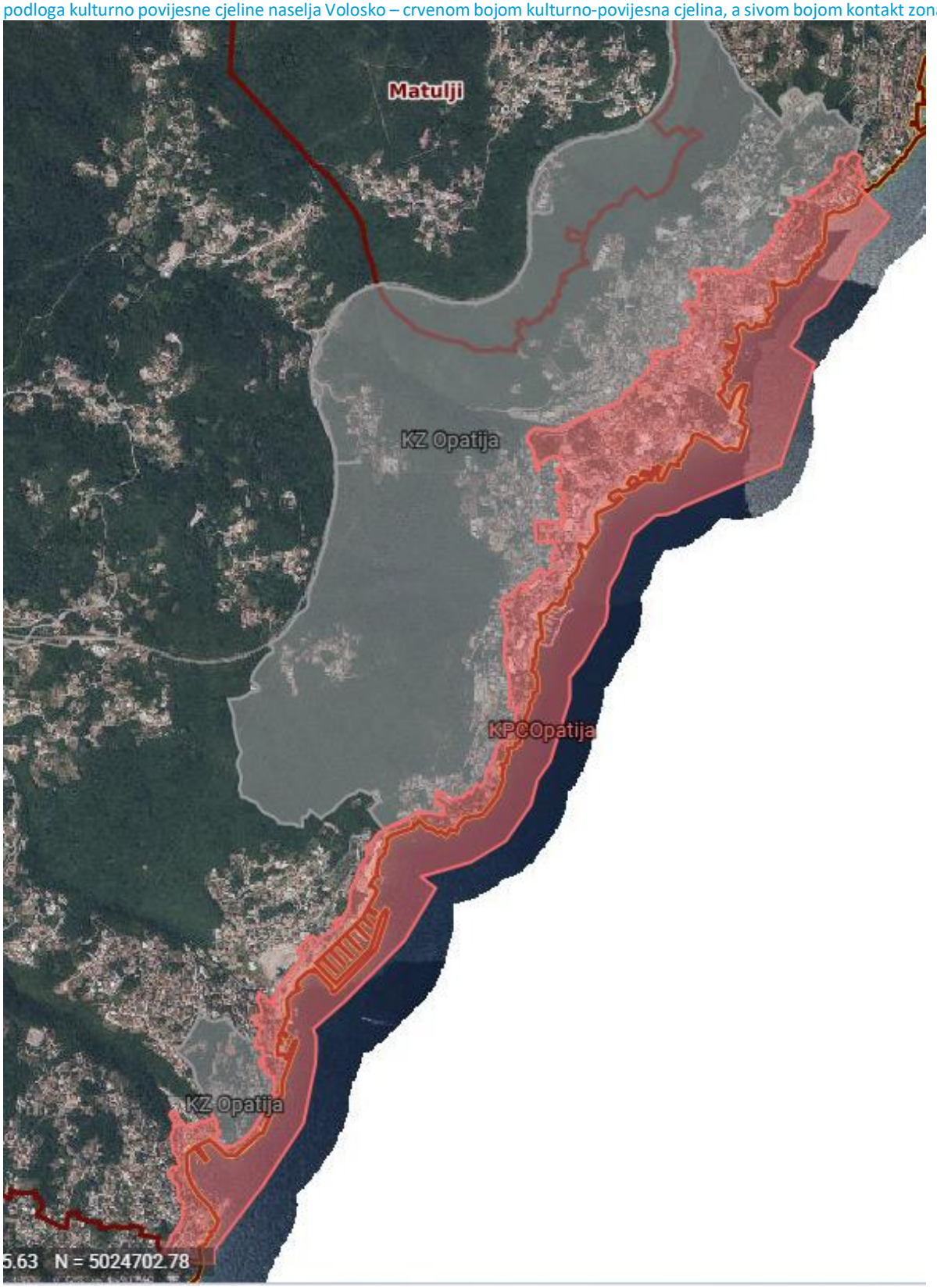
Obuhvat te digitalne konzervatorske podloge kulturno povijesne cjeline grada Opatije (upisane u Registar kulturnih dobara RH oznake Z-2690) **uključuje povijesno izgrađeni prostor naselja Opatija, Ičići i Ika te prostor vizualne izloženosti** koji obuhvaća izgrađeni prostor zaleđa grada Opatije na padinama Učke s manjim naseljima kao i površine koje su danas pokrivene šumom i makijom te seže do brze ceste za tunel Učku.

Obuhvat konzervatorske podloge kulturno povijesne cjeline grada Opatije (Registarski broj kulturnog dobra Z-2690) sveukupno površine 568,3 ha **uključuje povijesno izgrađeni prostor naselja Opatija, Ičići i Ika** dužine približno 6 km omeđen Novom cestom, Ulicom maršala Tita te Liburnijskom i Primorskom ulicom. **Kulturno povijesnu urbanističku cjelinu grada Opatije čine A i B zona zaštite**, pri čemu **A zona zaštite** (površine 5,32 ha) obuhvaća središnji prostor Opatije omeđen ulicom Zert, Ulicom maršala Tita, perivojem sv. Jakova te obalnom šetnicom i ljetnom pozornicom. **Zona zaštite B** okružuje zonu A, a proteže se na uskom potezu (širine 300-500 m u Opatiji, 50-150 m u naseljima Ičići i Ika) od predjela Baredine i Škrbići na sjeveroistoku do rta južne obale uvale Ika na jugozapadu, između obalnog šetališta i Nove ceste (uz manje ekstenzije zapadno od Nove ceste poput Groblja Opatija i pojedinih stambenih sklopova) odnosno Ulice maršala Tita (od predjela Punta Kolova do uvale Mali raj) u Opatiji, te pojasa uz Liburnijsku ulicu u Ičićima odnosno Primorsku ulicu u naselju Ika, pri čemu je prostor unutar granica zaštite u naselju Opatija površine 99 ha, u naselju Ičići 15,33 ha, a u naselju Ika 6,4 ha.

Prostor vizualne izloženosti ukupne površine 442,25 ha obuhvaća pretežito neizgrađeni prostor zaleđa grada Opatije na padinama Učke s manjim naseljima (Pobri, Brnčići, Bregi, Travičići i dr.). Osim izgrađenih dijelova naselja na padinama iznad grada obuhvaća i površine koje su danas pokrivene šumom i makijom te seže do brze ceste za tunel Učku. U kontaktnu zonu osim novijih dijelova naselja Opatije uključenja su mala naselja na vršnom dijelu, a nalaze se južno od brze ceste Benčinići, Kolavići i Slavići. (koji nisu u obuhvatu UPU-a Opatija).

Na slici u nastavku je sivom bojom označena **kontaktna zona** – prostor vizualne izloženosti, a crvenom bojom **zona kulturno povijesne cjeline** - prema obuhvatu koji je određen u novoj digitalnoj konzervatorskoj podlozi.

Slika 7: Digitalna konzervatorska podloga kulturno povijesne cjeline grada Opatije i u sjevernom dijelu konzervatorska podloga kulturno povijesne cjeline naselja Volosko – crvenom bojom kulturno-povijesna cjelina, a sivom bojom kontakt zona

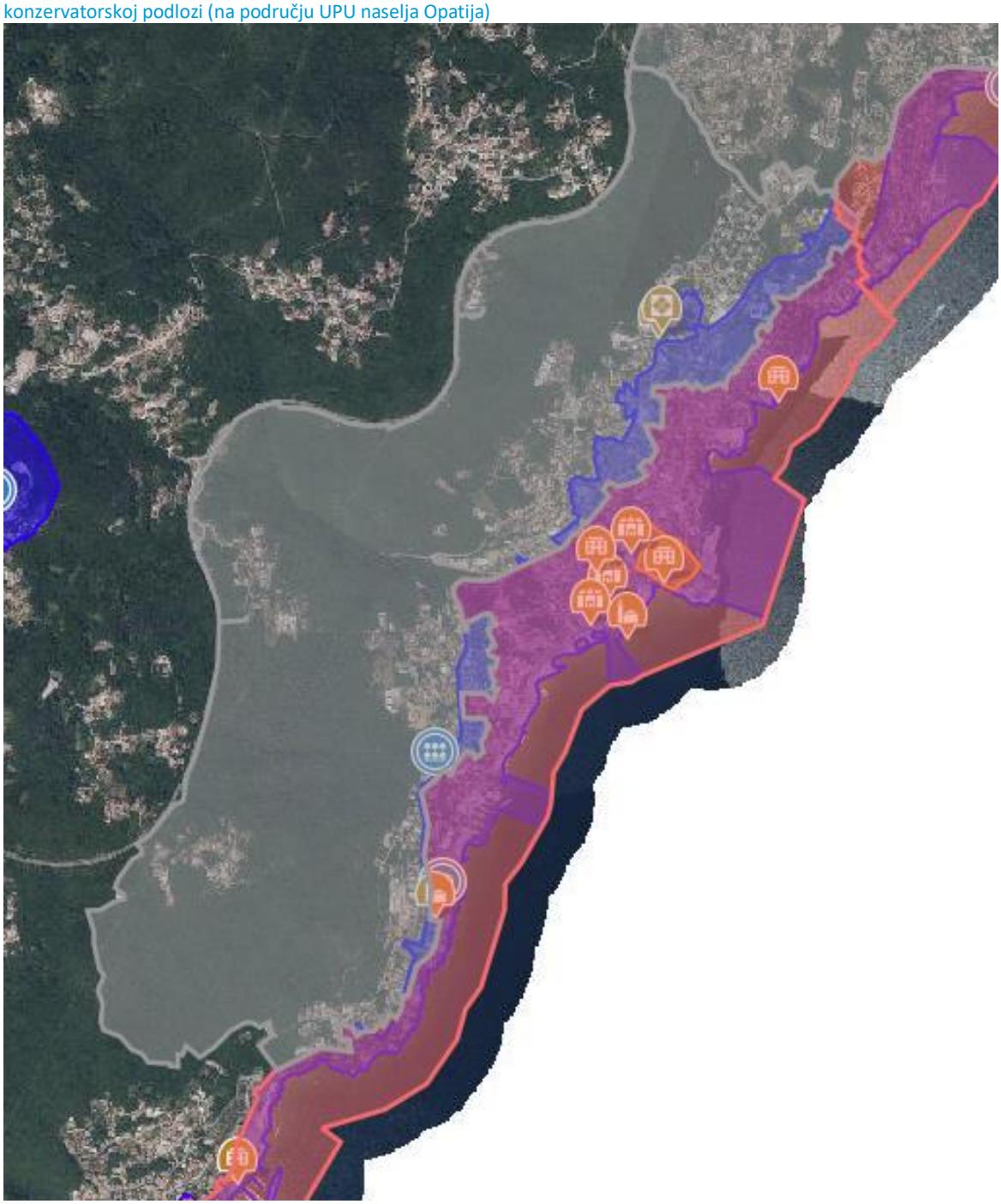


https://ebastina.kulturnadobra.hr/konzervatorske-podloge/#/prikaz/280/0/0

Na slici u nastavku prikazan je obuhvat zone zaštite prema Registru kulturnih dobara (plavom bojom) u odnosu na kulturno-povijesnu cjelinu kako je određena u digitalnoj konzervatorskoj podlozi (crvenom bojom) i kontaktna zona (SIVOM BOJOM)

U odnosu na registriranu kulturno-povijesnu cjelinu, prema podacima iz Registra kulturnih dobara, područje same kulturno-povijesne cjeline Grada Opatije je u novoj katastarskoj podlozi smanjeno, ali je utvrđen širok obuhvat kontaktne zone. Pri tome treba naglasiti da još nije izvršeno usklađenje službene zaštite u Registru kulturnih dobara s granicama iz nove konzervatorske podloge. Iz tog razloga u ovim izmjenama Plana još nije korigirana granica obuhvata kulturno-povijesne cjeline.

Slika 8: Obuhvat zaštićene cjeline prema Registru kulturnih dobara (plavom bojom) i obuhvati prema novoj digitalnoj konzervatorskoj podlozi (na području UPU naselja Opatija)

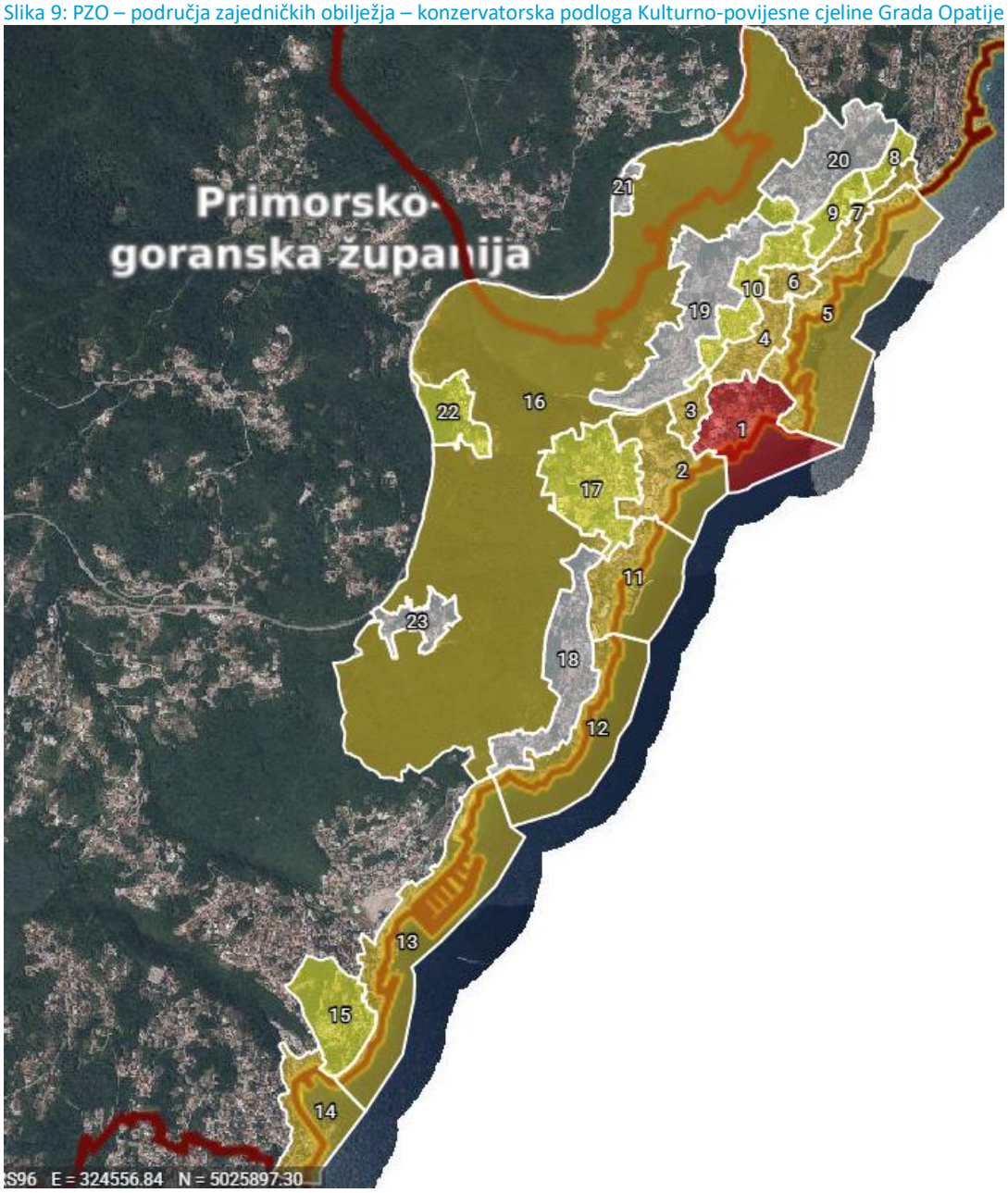


https://geoportal.kulturnadobra.hr/geoportal.html#/

Novom digitalnom konzervatorskom podlogom određena su PZO – područja zajedničkih obilježja te su za svako dane smjernice zaštite i očuvanja te prihvatljivih promjena.

Ovim izmjenama i dopunama sagledane su smjernice te je utvrđeno da se u velikom dijelu podudaraju sa smjernicama određenim u konzervatorskoj podlozi iz 2020.g.

Slika 9: PZO – područja zajedničkih obilježja – konzervatorska podloga Kulturno-povijesne cjeline Grada Opatije



https://ebastina.kulturnadobra.hr/konzervatorske-podloge/#/prikaz/280/0/0

Osim područja zajedničkih obilježja (PZO) konzervatorskom podlogom su unutar prepoznate kulturno-povijesne cjeline detaljno opisani i vrednovani pojedinačni graditeljski sklopovi (GOPS) – tj. postojeće građevine te su za njih dane smjernice i mogućnosti. Ovim izmjenama i dopunama nisu preuzimane pojedinačne smjernice za svaku građevinu, već je, kao i do sada, određeno da se unutar zaštićene povijesne cjeline za zahvate potrebno pribaviti posebne uvjete nadležnog konzervatorskog ureda.

U nastavku se daje opis izmjena **izvršenih temeljem smjernica iz Konzervatorske podloge iz 2020g. i nove digitalne konzervatorske podloge iz svibnja 2026.**

- Na *području zajedničkih obilježja* oznake B-7 (konz. podloga iz 2020.), odnosno PZO 5 (digitalna konz .podloga), definirane konzervatorskom podlogom daje se preporuka da je potrebno uvjetovati obvezno očuvanje izvorne strukture vegetacije u perivoju vile Rosalia te preispitati 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).
  - Sukladno preporuci perivoj vile Rosalia uključen je u popis javnih zelenih površina koje su pod zakonskom zaštitom ili se Planom predlažu zaštititi kao posebna prirodna vrijednost u čl.93. Odredbi te na odgovarajućim kartografskim prikazima 3a.

- Na *području zajedničkih obilježja* oznake B-10 (konz. podloga iz 2020.), odnosno PZO 11 (digitalna konz .podloga) konzervatorskom se podlogom daje preporuka da se Planom uvjetuje da se na krovnim površinama dogradnji uz more hotela Lungo mare i hotela Kristal organiziraju zeleni vrtovi.
  - Sukladno preporuci u čl. 30 dodan je uvjet uređenja zelenih površinama na krovovima dogradnji predmetnih hotela

- Na *području zajedničkih obilježja* oznake B-11 (konz. podloga iz 2020.), odnosno PZO 12 (digitalna konz .podloga) konzervatorskom se podlogom daje preporuka da se Vila Ariston, vile Alma, Vera i Julija te vila Karoly moraju održavati i obnavljati u okviru izvornih obilježja oblikovanja pročelja i interijera.
  - Sukladno preporuci izmijenjena je zona uvjeta gradnje za vile Alma i Julija u zonu $M1_3$ u kojoj je moguća rekonstrukcija postojećih građevina isključivo u postojećim gabaritima i GBP. Za preostale vile već je prethodnim izmjenama definirana zona $M1_3$.

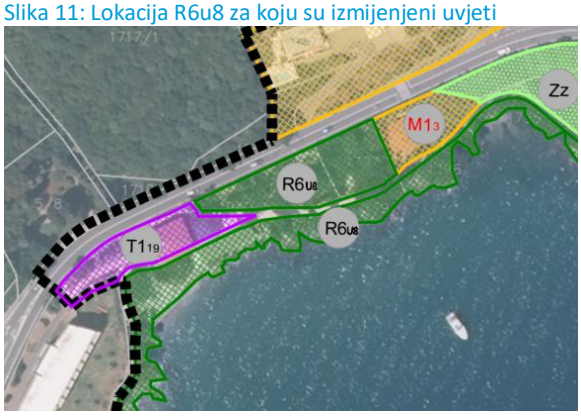
Slika 10: Lokacija vila Alma i Julija, važeći UPU (lijevo) i prikaz izmjena i dopuna (desno)



- Na *području zajedničkih obilježja* oznake B-11 (konz. podloga iz 2020.), odnosno PZO 12 (digitalna konz .podloga) konzervatorskom se podlogom daje preporuka da se treba zadržati prirodnost obale uz hotel Mali Raj.

- Planom je bilo predviđena mogućnost uređenja rekreacijskih površina na proširenju iznad šetnice. Ovim Izmjenama ukida se mogućnost uređenja rekreacijskih površina te se omogućava uređenje isključivo kao parkovne površine. Uvjeti su određeni u čl.100, stavak 8.

Slika 11: Lokacija R6u8 za koju su izmijenjeni uvjeti



➢ Na *području zajedničkih obilježja* oznake B-13 (konz. podloga iz 2020.), odnosno PZO 1 (digitalna konz .podloga) konzervatorskom se podlogom daje preporuka da smanji UPU-om dozvoljena katnost za zonu oznake $M1_{13}$ unutar koje se nalazi zgrada hitne pomoći

- Sukladno preporuci ovim izmjenama za zonu $M1_{13}$ je smanjena katnost i visina građevina na dvije etaže visine 7 (9) metara.

➢ Na *području zajedničkih obilježja* oznake B-13 (konz. podloga iz 2020.), odnosno PZO 1 (digitalna konz .podloga) daje se preporuka da je potrebno uvjetovati obvezno očuvanje izvorne strukture vegetacije u perivoju Nazorova

- Sukladno preporuci perivoj Nazorova uključen je u popis javnih zelenih površina koje su pod zakonskom zaštitom ili se Planom predlažu zaštititi kao posebna prirodna vrijednost u čl.93. Odredbi te na odgovarajućim kartografskim prikazima 3a.

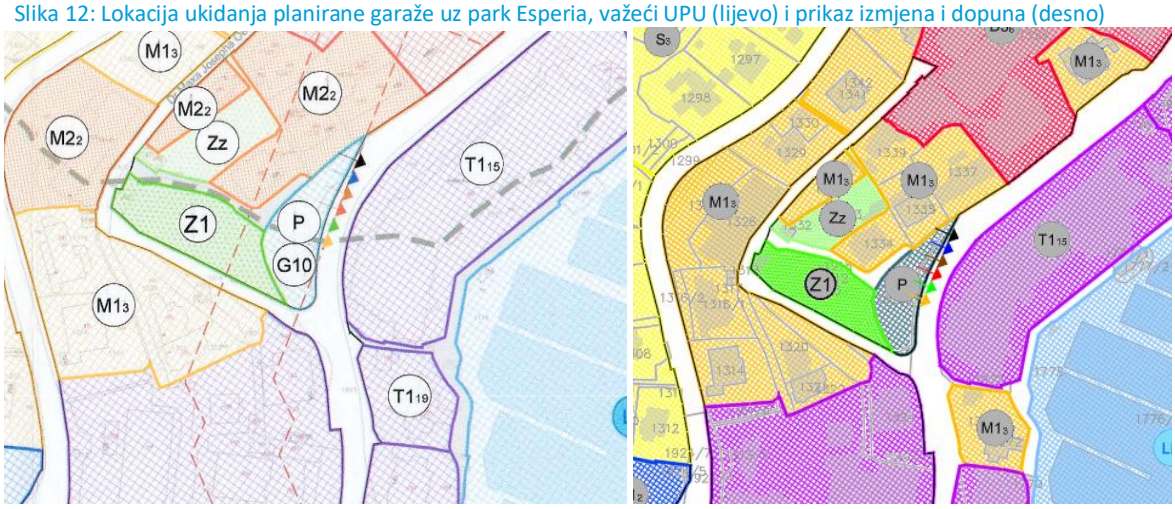
➢ Na *području zajedničkih obilježja* oznake B-18 (konz. podloga iz 2020.), odnosno PZO 2 (digitalna konz .podloga) konzervatorskom se podlogom daje preporuka da se u zoni $T1_{21}$ uvjetuje rekonstrukcija uz zadržavanje povijesnih gabarita i oblikovanja.

- Sukladno preporuci, za zonu $T1_{21}$ (lokacija nekadašnjeg Doma zdravlja) su izmijenjeni uvjeti te je uvjetovano zadržavanje postojećih gabarita (članak 30).

➢ Na *području zajedničkih obilježja* oznake B-21 (konz. podloga iz 2020.), odnosno PZO 11 (digitalna konz .podloga) konzervatorskom se podlogom daje preporuka da se usklade gabariti planirane garaže Esperia uvažavajući pejsažni i urbani uzorak.

- Sukladno preporuci, ovim izmjenama i dopunama ukida se mogućnost gradnje garaže oznake G10 na predmetnoj lokaciji te se površina mijenja u parkirališne površine, bez mogućnosti gradnje garaže. Potrebne izmjene izvršene su i u odredbama za provedbu – briše se lokacija garaže G10.

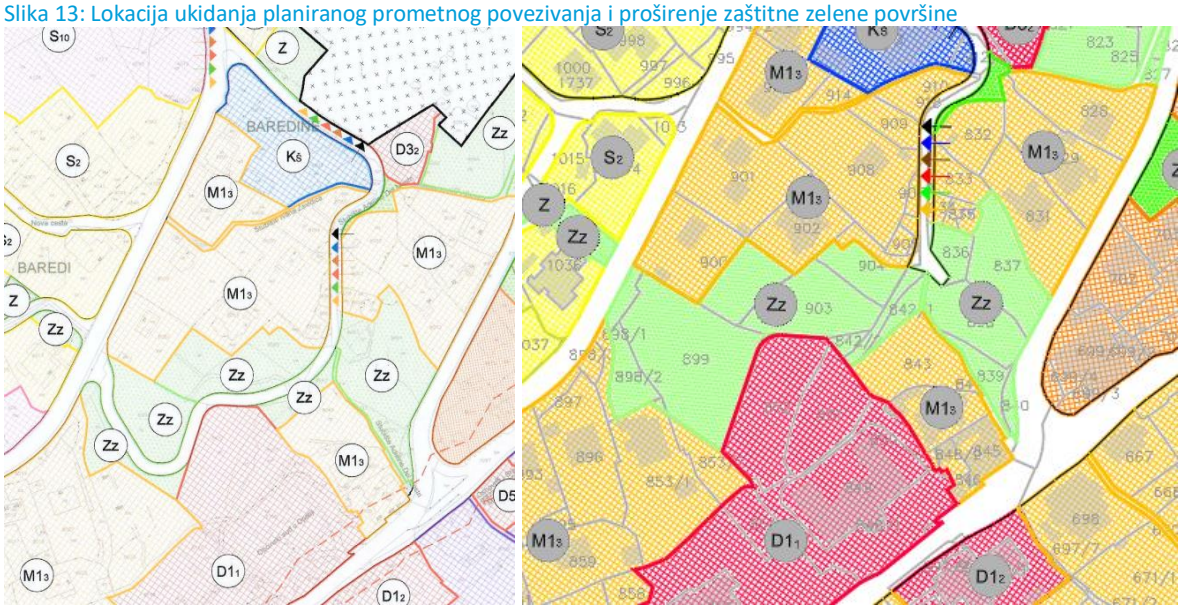
Slika 12: Lokacija ukidanja planirane garaže uz park Esperia, važeći UPU (lijevo) i prikaz izmjena i dopuna (desno)



- Na *području zajedničkih obilježja* oznake B-26 (konz. podloga iz 2020.), odnosno PZO 8 (digitalna konz .podloga) konzervatorskom podlogom dana je preporuka da se preispita 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) s ciljem očuvanja pojasa šume kao prirodnog krajolika.

- Sukladno preporuci konzervatorske podloge ukinuto je planirano trasiranje ceste – produžetka ulice te je zadržana zelena površina

Slika 13: Lokacija ukidanja planiranog prometnog povezivanja i proširenje zaštitne zelene površine



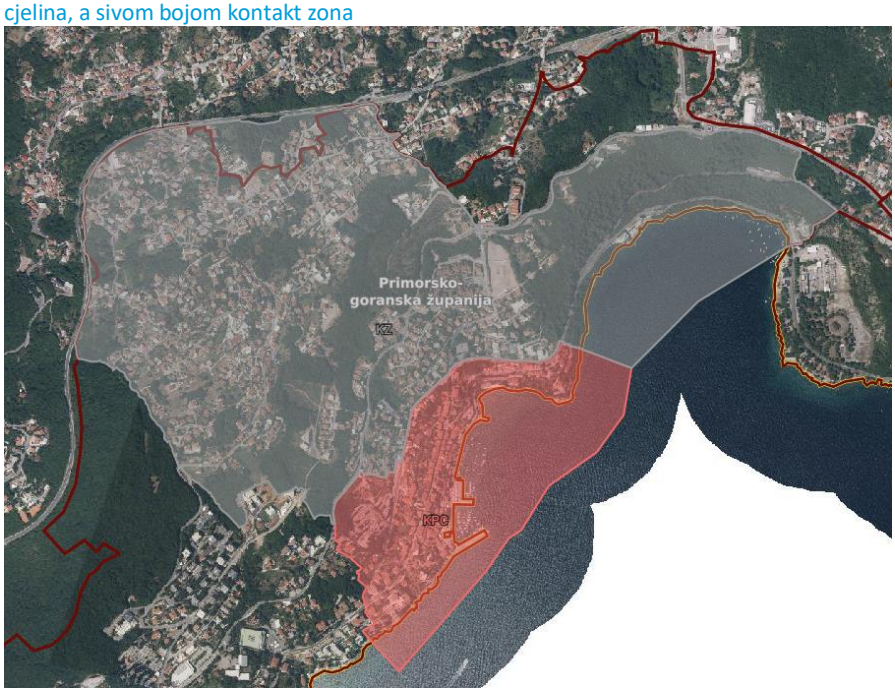
- Na *području kontaktne zone,* konzervatorskom se podlogom (digitalnom) daju smjernice za gradnju novih građevina na način da se preporuča izgradnja zgrada pravilnih izduženih formi s min. 60% prirodnog terena (bez iskopa) odnosno hortikulturno uređenih površina (u tu površinu ne ulaze parkirališta, pomoćne zgrade, paviljoni i bazeni). Preporuča se izvedba pravokutnih tlocrta, s krovnim plohama položenim paralelno sa slojnicama itd. Ovim izmjenama Plana znatno su izmijenjeni uvjeti gradnje i oblikovanja građevina, a pogotovo u dijelu kontaktne zone. Navedeno je detaljno obrazloženo u prethodnom poglavlju – *Izmjene s ciljem smanjenja pritiska buduće izgradnje na prostor.*

- Na *području kontaktne zone,* konzervatorskom je podlogom šetališta Carmen Sylva prepoznato kao vrijednost, a ovim se izmjenama i dopunama Plana šetalište dodatno štiti. Zaštita je detaljnije prikazana u poglavlju *Izmjene s ciljem zaštite svih pješačkih komunikacija i javnih prostora.*

Urbanističko-povijesna cjelina Volosko

U lipnju 2026. dovršena je izrada nove konzervatorske podloge za područje cjeline Volosko. Kao i prethodno, konzervatorskom podlogom je utvrđena granica kulturno-povijesne cjeline te područje kontaktne zone.

Slika 14: Digitalna konzervatorska podloga kulturno povijesne cjeline naselja Volosko – crvenom bojom kulturno-povijesna cjelina, a sivom bojom kontakt zona



https://ebastina.kulturnadobra.hr/konzervatorske-podloge/#/prikaz/357/0/0

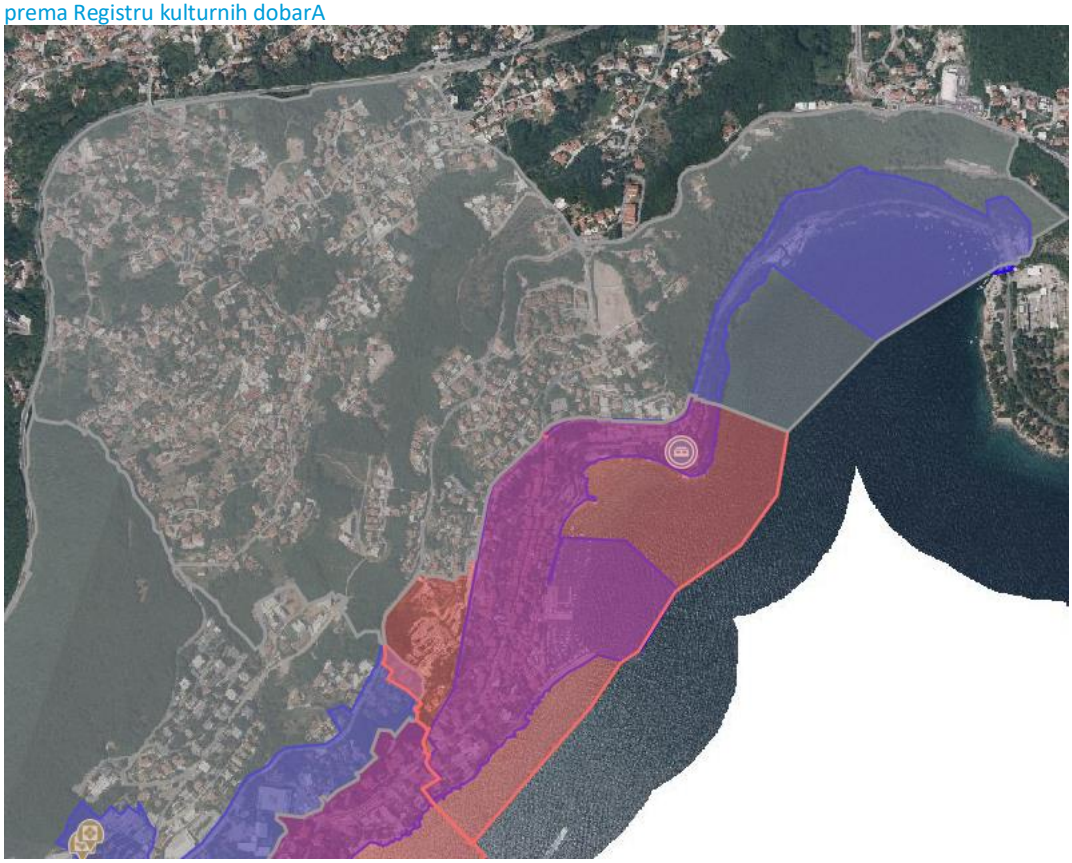
Slika 15: Granica zaštićene kulturnopovijesne cjeline naselja Volosko – prema Registru kulturnih dobara



Izvor: https://geoportal.kulturnadobra.hr/geoportal.html#/

Kao i prethodno, područje kulturno-povijesne cjeline je u novoj digitalnoj katastarskoj podlozi definirano drugačije od granica koje su definirane u Registru kulturnih dobara. Konzervatorskom podlogom se područje Preluka nalazi unutar kontaktne zone, a ne zaštićene cjeline, dok se zaštita predlaže proširiti na područje groblja i bivše osnovne škole.

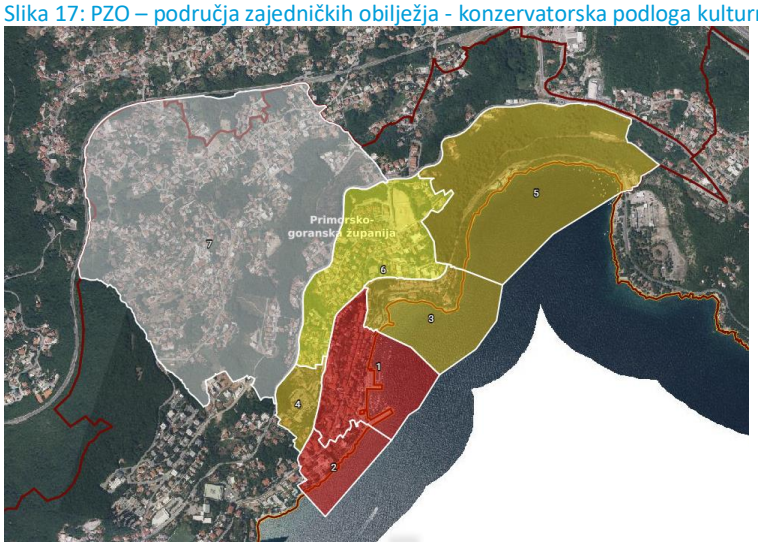
Slika 16: Preklop – kulturno-povijesna cjelina prema digitalnoj konzervatorskoj podlozi (crveno) i plavom bojom – cjelina prema Registru kulturnih dobarA



Izvor: https://geoportal.kulturnadobra.hr/geoportal.html#/

Konzervatorskom podlogom definirana su područja zajedničkih obilježja (PZO) te su ocijenjeni pojedinačni graditeljski sklopovi (GOPS) – postojeće građevine. Analizom je utvrđeno da je važeći UPU je usklađen s većinom smjernica određenim konzervatorskom podlogom.

Slika 17: PZO – područja zajedničkih obilježja - konzervatorska podloga kulturno-povijesne cjeline naselja Volosko

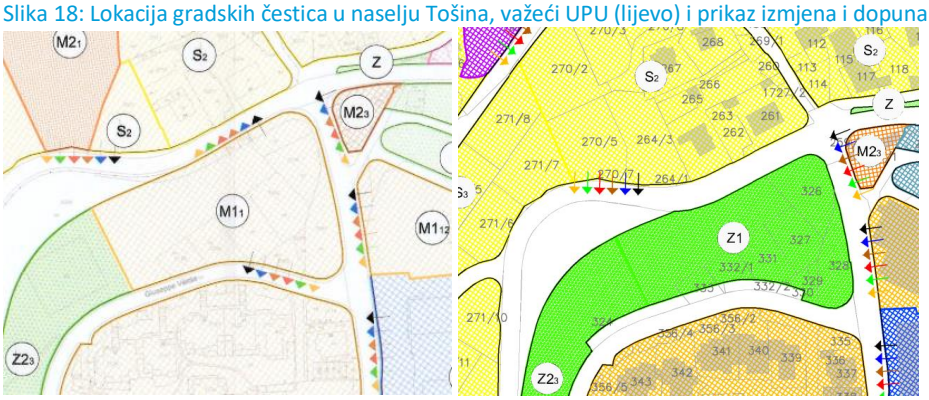


https://ebastina.kulturnadobra.hr/konzervatorske-podloge/#/prikaz/357/0/0

U nastavku se daje opis izmjena **izvršenih u skladu sa smjernicama iz nove digitalne konzervatorske podloge iz lipnja 2026.**

- Ovim izmjenama i dopunama, u skladu sa smjernicama konzervatorske podloge je za lokaciju Amfore uvjetovano očuvanje visokog zelenila zelenilo na istočnom dijelu parcele prema vili Minach, kao cezuru između slobodnostojećih zgrada. Također propisano je da je potrebno očuvati visoko zelenilo (stabla pinija, borova i čempresa na rubnim dijelovima parcele prema ulici Črnikovica.) (čl. 30.). Također, smanjeni su uvjeti gradnje na lokaciji, a temeljem usklađenja sa novim Zakonom o prostornom uređenju – koeficijent izgrađenosti smanjen je na 0,4 te je uvjetovano da na čestici treba biti najmanje 40% zelenila.
- Područje između Nove ceste i Ul. G. Verdija ovim izmjenama i dopunama prenamjenjuje se u javne parkovne površine.

Slika 18: Lokacija gradskih čestica u naselju Tošina, važeći UPU (lijevo) i prikaz izmjena i dopuna (desno)



- Redefiniranje uvjeta gradnje na području iznad Nove ceste koje je izvršeno ovim izmjenama Plana, kao i zaštita šetnice Carmen Sylve također je u skladu sa smjernicama konzervatorske podloge kulturno-povijesne cjeline Volosko.

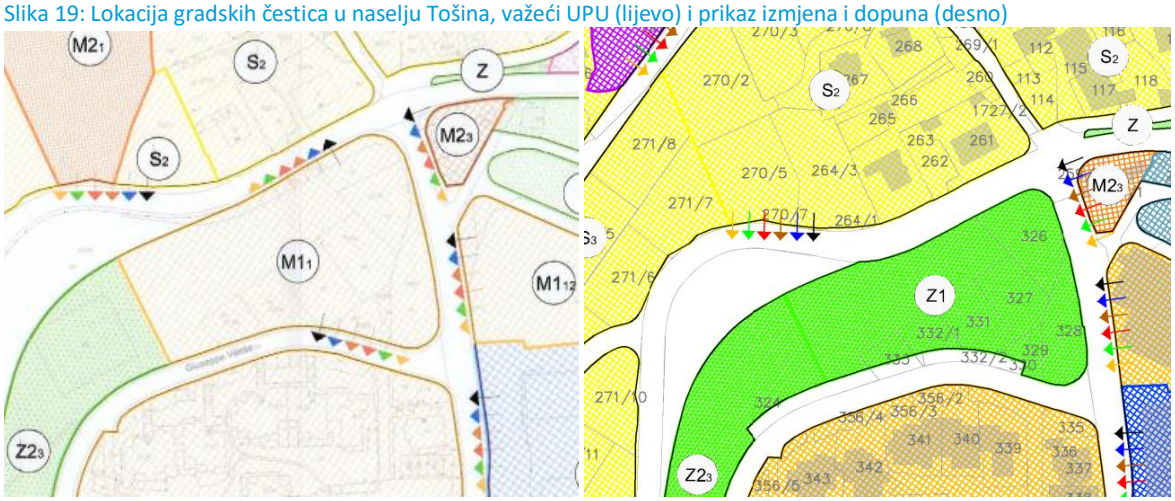
Izmjene s ciljem omogućavanja realizacije planiranih projekata koji su važni za daljnji razvoj i poboljšanje kvalitete života građana

Pri izradi Plana izvršena je analiza mogućnosti poboljšanja uvjeta života u Gradu Opatiji u odnosu na važeću prostorno-plansku dokumentaciju. Analizom su utvrđeni pojedini projekti koji bi pozitivno utjecali na kvalitetu života građana i omogućili daljnji razvoj, ali za koje je potrebna izmjena prostorno-planske dokumentacije, prvenstveno izmjena u Urbanističkom planu uređenja naselja Opatija. U nastavku je dan pregled izmjena urbanističkog plana u cilju omogućavanja realizacije planiranih projekata.

Omogućavanje uređenja zelenih površina na gradskim česticama u naselju Tošina

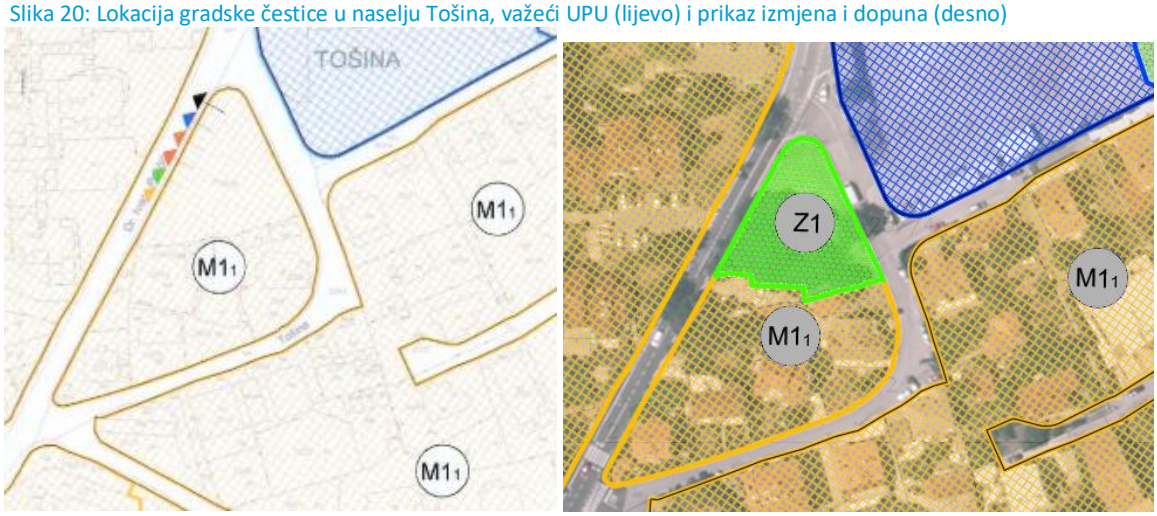
U cilju omogućavanja uređenja zelenih površina gradske čestice na lokaciji u naselju Tošina ovim su izmjenama i dopunama prenamijenjene u površine Z1 – javne zelene površine. Granice područja usklađene su s izvedenim stanjem prometnica te su izgrađene parkirališne površine uključene u prometnu površinu. Manji dio površine $Z2_3$ također je namijenjen za omogućavanje uređenja parkirališne površine u sklopu prometnice.

Slika 19: Lokacija gradskih čestica u naselju Tošina, važeći UPU (lijevo) i prikaz izmjena i dopuna (desno)



Osim prethodne lokacije izvršene su i izmjene na lokaciji u blizini, na k.č. 256/1, k.o. Volosko, također u vlasništvu Grada. Čestica je prenamijenjena iz mješovite namjene u namjenu Z1 – javne zelene površine.

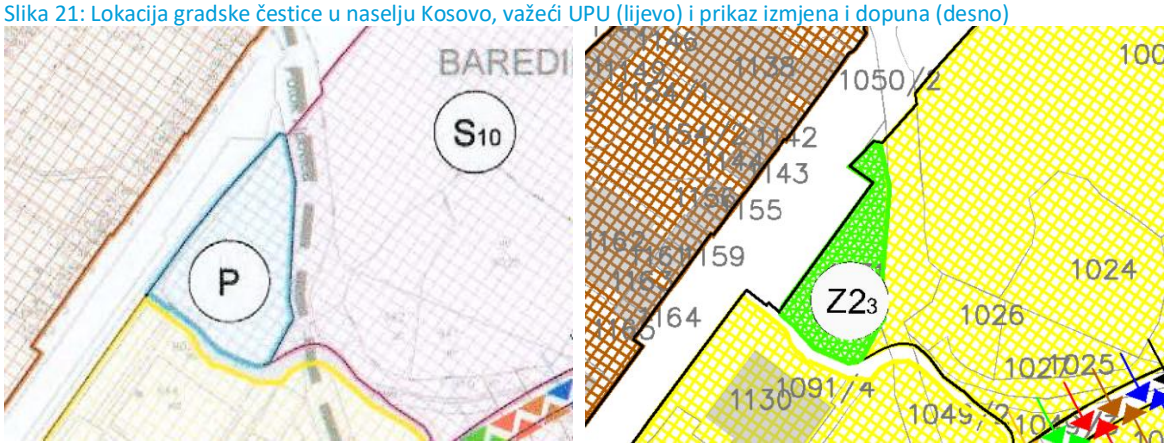
Slika 20: Lokacija gradske čestice u naselju Tošina, važeći UPU (lijevo) i prikaz izmjena i dopuna (desno)



Omogućavanje uređenja dječjeg igrališta u naselju Kosovo

U cilju omogućavanja uređenja dječjeg igrališta u naselju Kosovo, gradska čestica k.č. 1131 k.o. Volosko prenamijenjena je iz površina planiranih kao parkirališne površine u namjenu $Z2_3$ – dječje igralište za uzrast 7 do 15 godina. Granice područja usklađene su s izvedenim stanjem prometnice te su izgrađene parkirališne površine uključene u prometnu površinu.

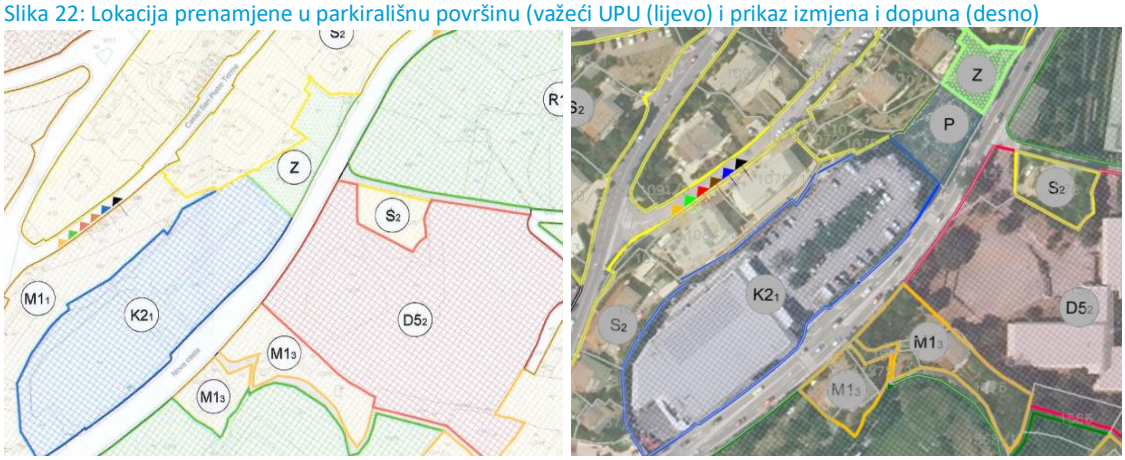
Slika 21: Lokacija gradske čestice u naselju Kosovo, važeći UPU (lijevo) i prikaz izmjena i dopuna (desno)



Omogućavanje uređenja parkirne površine na česticama u vlasništvu Grada

U cilju omogućavanja formiranja pakirne površine čestice 1068, 1067 i 1069, prenamijenjene su namjene zaštitnih zelenih površina u namjenu javno parkiralište. Lokacija je ocijenjena kao povoljna za planiranje javnog parkirališta s obzirom na društvene sadržaje u neposrednoj blizini.

Slika 22: Lokacija prenamjene u parkirališnu površinu (važeći UPU (lijevo) i prikaz izmjena i dopuna (desno)



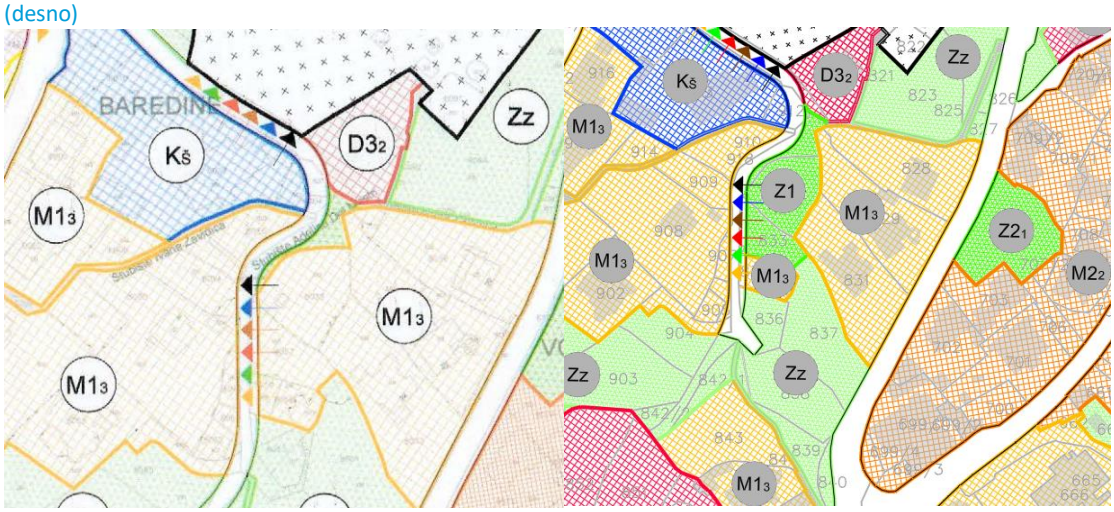
Omogućavanje rekonstrukcije postojeće trgovine i gradnje suterenske etaže s garažom

Ovim izmjenama i dopunama dani su uvjeti za rekonstrukciju postojeće trgovine (trenutno SPAR), u zoni oznake $K2_1$, na način da se zadržava postojeća visina građevine, ali se dozvoljava gradnja suterenske etaže u koju se obavezno smještaju parkirna mjesta za otvorenu javnu upotrebu. Ovakvom rekonstrukcijom postojeće trgovine također bi se izmjestio postojeći prometni i pješački pristup sjevernije, prema parkirališnoj površini koja je opisana u prethodnoj točki. Planom je određeno da se postojeća visina građevine mora zadržati a iznimno je dozvoljeno da se podzemna ili suterenska etaža (namijenjena za parkiranje) gradi na udaljenosti najmanje 0m od regulacijskog pravca i da može zauzeti najviše 60% površine građevne čestice. Cilj je omogućiti smještaj dodatnih parkirnih prostora koji će moći biti u upotrebi kao dodatna parkirališna mjesta kod događanja u sportskoj dvorani i budućem bazenu koji su smješteni u blizini.

Omogućavanje uređenja zelenih površina na gradskim česticama

U cilju omogućavanja očuvanja postojećih i uređenja zelenih površina gradske čestice na lokaciji u blizini zgrade škole u Voloskom, čestice u vlasništvu Grada k.č. 832 i 833 k.o. Volosko prenamijenjene su iz mješovite u namjenu Z1 – javne zelene površine – javni park.

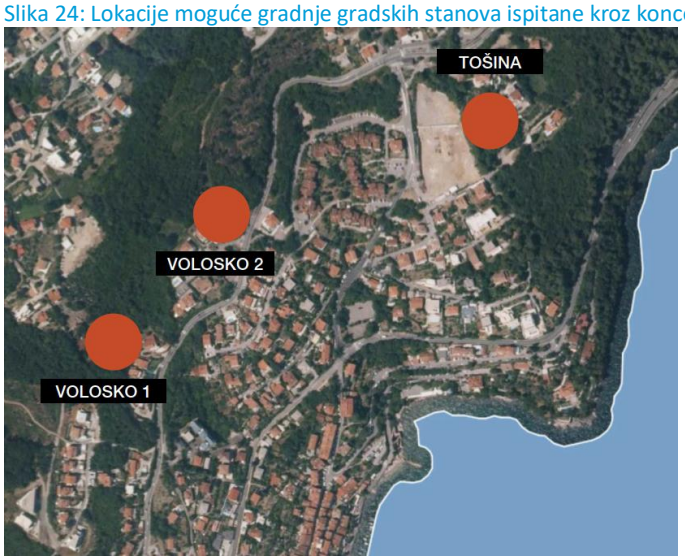
Slika 23: Lokacija gradskih čestica u blizini zgrade osnovne škole u Volosku - važeći UPU (lijevo) i prikaz izmjena i dopuna (desno)



Omogućavanje gradnje višestambenih građevina (za potrebe osiguranja priuštivog stanovanja) na lokacijama u vlasništvu Grada

U cilju omogućavanja gradnje stanova (za potrebe osiguranja priuštivog stanovanja) izvršena je analiza potencijalnih lokacija u vlasništvu Grada. Izrađene su idejne konceptualne analize[1], a potom i idejni projekti[2] na tri lokacije kojima su preispitane mogućnosti izgradnje višestambenih građevina. Konceptom je utvrđena mogućnost realizacije do 56 stambenih jedinica na lokaciji Tošina te do 40 stambenih jedinica na lokaciji Volosko 1.

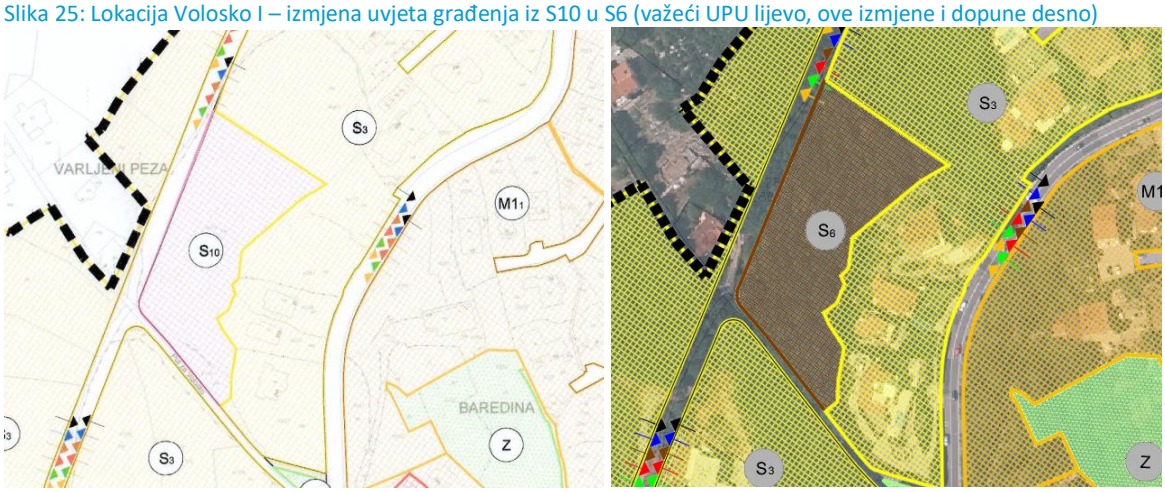
Slika 24: Lokacije moguće gradnje gradskih stanova ispitane kroz konceptualne analize



[1] Grad Opatija – Upravni odjel za prostorno uređenje, 2019.g., 2021. i 2022.g.,
[2] Lokacija Tošina – idejni projekt: matija x sipina x turato d.o.o., ožujak 2025.,
Lokacija Volosko 2 – idejni projekt: matija x sipina x turato d.o.o., srpanj 2024.,
Volosko 1 – idejni projekt: matija x sipina x turato d.o.o., srpanj 2024

Daljnjom analizom pri izradi plana je utvrđeno da je za potrebu realizacije predviđenog broja stanova na lokaciji Volosko 1 potrebno izmijeniti uvjete građenja jednake uvjetima koji su već određeni na lokaciji Tošina, tj. uvjetima za zonu S6. U skladu s navedenim, na lokaciji Volosko 1 izvršena je izmjena te je na kartografskom prikazu 4.1.A na predmetnoj lokaciji izmijenjena zona uvjeta građenja iz S_{10} u S_6. Na taj način na lokaciji Volosko I dozvoljena je gradnja sukladno uvjetima prikazanim u tablici u nastavku.

Slika 25: Lokacija Volosko I – izmjena uvjeta građenja iz S10 u S6 (važeći UPU lijevo, ove izmjene i dopune desno)



Za lokaciju Tošina, s ciljem omogućavanja realizacije priuštive gradnje, utvrđeno je da bi veći dio potrebnih parkirnih mjesta bilo potrebno smjestiti u podzemne etaže. Takvo rješenje značajno povećava troškove investicije i dovodi u pitanje stvarnu „priuštivost“ gradnje.

Stoga se ovim izmjenama Plana dvije manje površine određene kao Z, koje se nalaze neposredno uz lokaciju planirane priuštive stanogradnje Tošina, prenamjenjuju u zonu za uređenje parkirališnih površina. Na taj način omogućuje se da se dio ili sva potrebna parkirna mjesta realiziraju na tim površinama, umjesto u podzemnim etažama čime omogućava financijski pristupačnija gradnja. Osim navedenog, izvršena je korekcija granice susjedne površine stambene namjene S1 prema granici postojeće katastarske čestice.

Za lokacije S6, namijenjene priuštivom stanovanju, dodatno je omogućena gradnja 5 nadzemnih etaža kako bi se osigurala izgradnja što većeg broja stambenih jedinica. Povećanjem nadzemnog volumena stvara se preduvjet za ekonomsku održivost projekta priuštivog stanovanja.

Oznaka zone	Min. PČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Max. T (m^2)	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
S_6	1200	0,30	~~4~~ 5	~~13 (15)~~ 16(18)	~~1,20~~ 1,50	-	8,00	8,00	40

Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

(1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4.A: Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje u kojoj se gradi/rekonstruira višestambena građevina.

(2) Minimalna površina građevne čestice.

(3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice, nadzemno.

(4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine

(5) Vrijednost izvan zagrade: visina građevine (v) Vrijednost u zagradi: ukupna visina građevine (V)

(6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.

(7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.

(8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

(9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

(10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice.

Na temelju izrađenih idejnih koncepata te daljnjom analizom u izradi Plana za lokaciju Volosko II utvrđeno je da bi zbog male ukupne površine čestice (cca. 2.200 m^2) bilo neprimjereno povećati mogućnosti građenja te su zadržani uvjeti građenja koji su dani i u važećem Planu – tj. uvjeti za gradnju u zonama S_{10}.

Prikaz izvršenih izmjena u grafičkom dijelu dan je na slikama u nastavku.

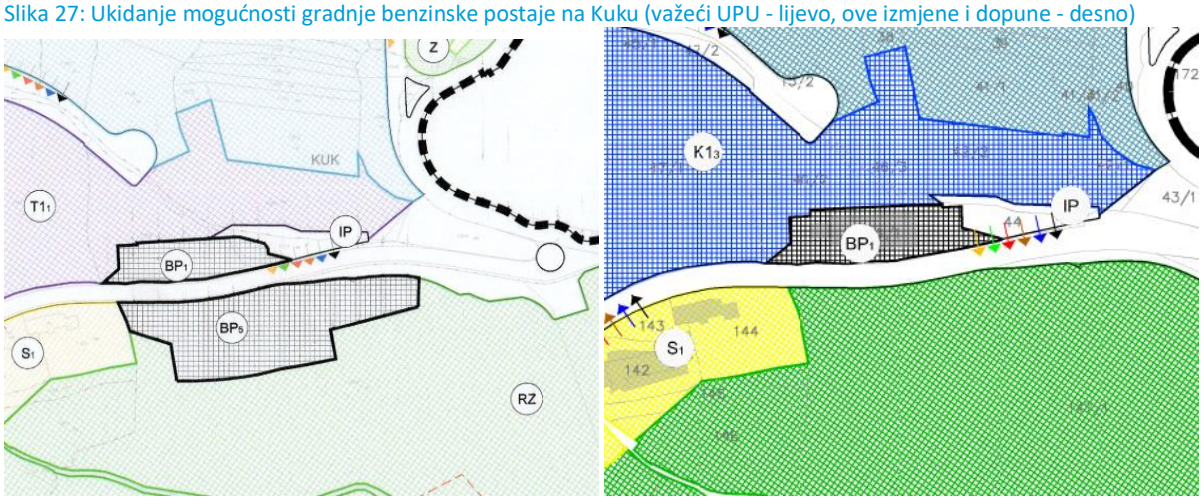
Slika 26: Lokacija Tošina – prenamjena površina Z u parkirališne površine i korekcija granice zone S1 (važeći UPU lijevo, ove izmjene i dopune desno)



Ukidanje mogućnosti gradnje benzinske postaje na Kuku u cilju očuvanja park šume Preluk i planiranje nove lokacije

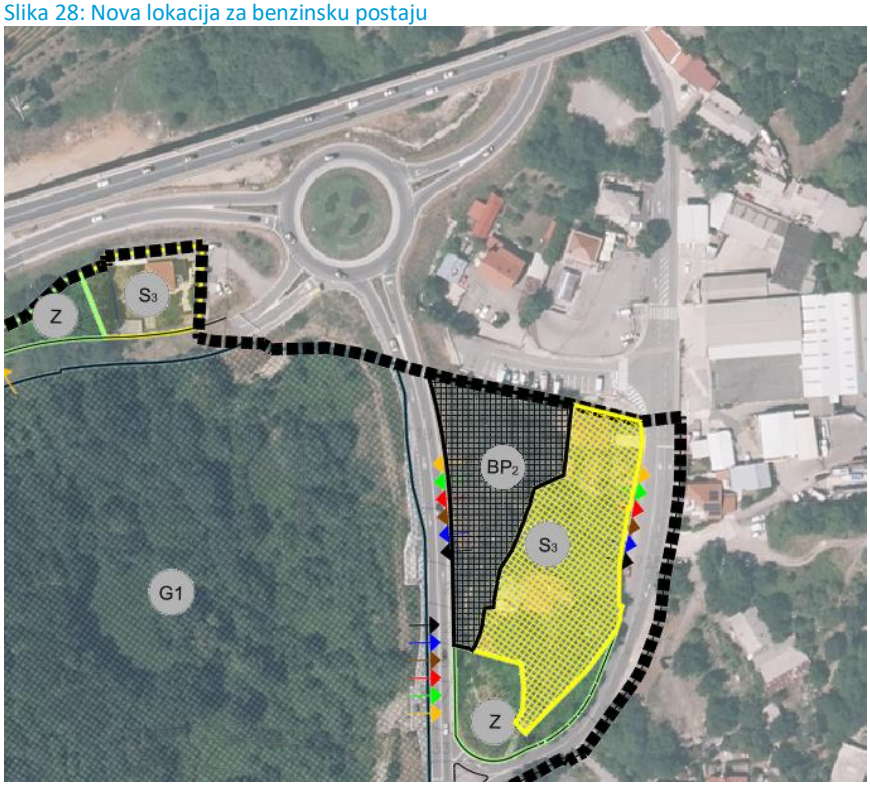
Ovim izmjenama i dopunama ukida se mogućnost gradnje benzinske postaje oznake BP5 (na području Kuka uz Novu cestu, nasuprot BP1, uz planirani vidikovac) u cilju očuvanja krajobraza i park šume Preluk.

Slika 27: Ukidanje mogućnosti gradnje benzinske postaje na Kuku (važeći UPU - lijevo, ove izmjene i dopune - desno)



Nova lokacija planira se na samom izlazu iz Opatije, neposredno prije uključivanja na Istarski ipsilon na području rotora prema Matuljima. Pozicija prije samog ulaska na autocestu (Ipsilon) pogodna je za opskrbu gorivom tranzitnog prometa, putnika koji napuštaju Opatijsku rivijeru.

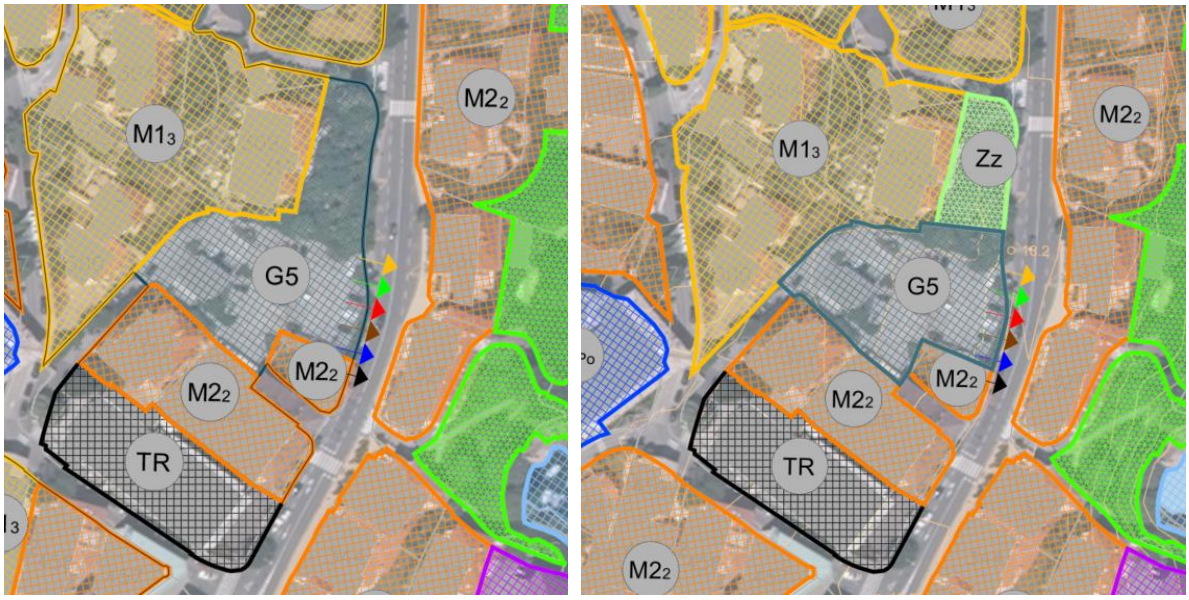
Slika 28: Nova lokacija za benzinsku postaju



Propisivanje uvjeta za građenje na lokaciji G5, prenamjena dijela u zaštitno zelenilo

Važećim Planom propisana je obaveza provedbe urbanističko-arhitektonskog natječaja za gradnju garaže na lokaciji oznake G5. Ovim izmjenama i dopunama ukida se obaveza provođenja natječaja te su određeni uvjeti za neposredno provođenje. Uvjetima je dozvoljena gradnja građevine s najviše 3 nadzemne etaže. Dodatno je obuhvat površine na kojoj se može graditi garaža korigiran na način da je iz površine izuzeta uređena zelena površina u sjevernom dijelu čestice (nekada funkcionalno perivoj vile Jenny). Očuvanje nekadašnjeg perivoja vile Jenny u skladu je i sa uvjetima konzervatorske podloge. Kako bi se prostor obogatio sa dodatnih sadržajima, uvjetovano je da se sklopu građevine garaže na lokaciji G5, na jednoj ili dvije nadzemne etaže mogu smjestiti društveno-zabavni, sportsko-rekreacijski sadržaji, ugostiteljski i/ili poslovni sadržaji isključivo u funkciji trgovine, odnosno prodajnih prostora (trgovina, prodavaonica, robne kuće i sl.), dok uredske i druge poslovne djelatnosti nisu dopuštene.

Slika 29: Lokacija garaže G5 za koju su definirani uvjeti te korigiran obuhvat, važeći UPU -lijevo, ove izmjene i dopune – desno



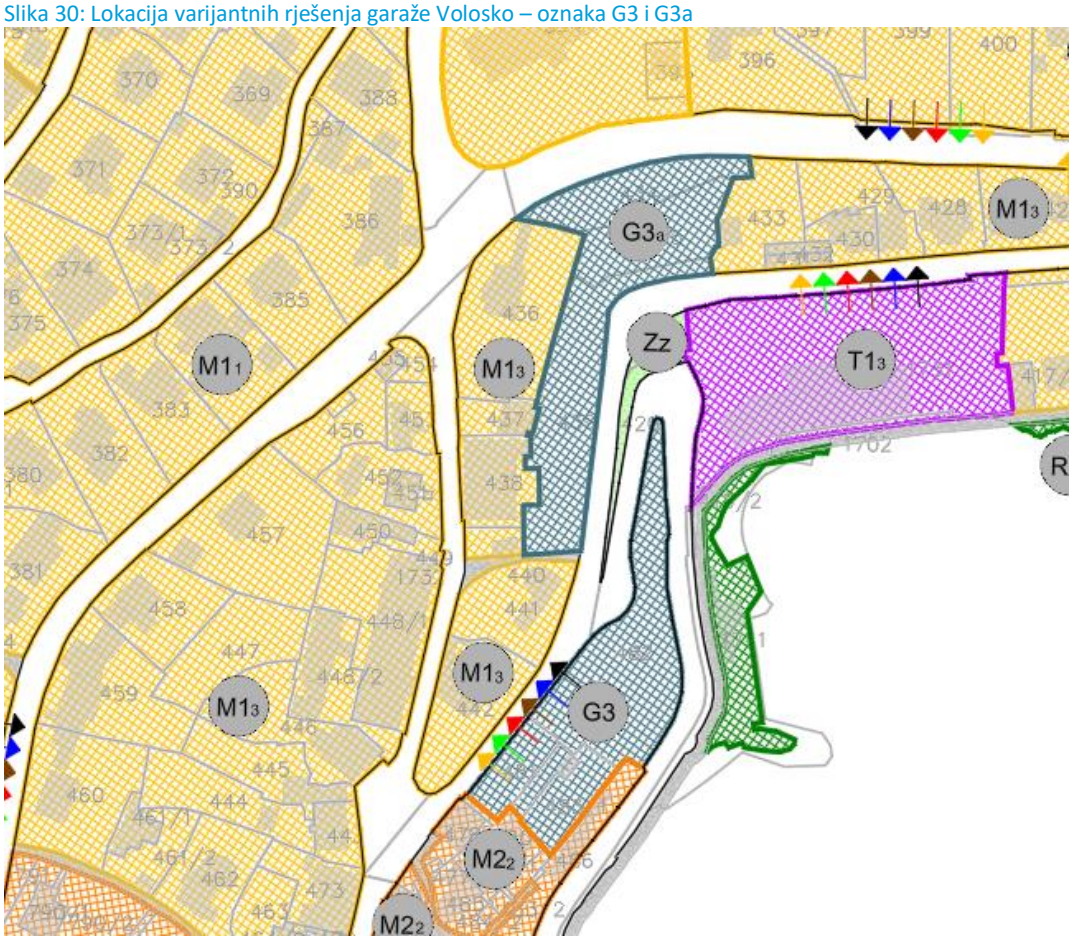
Planiranje varijantne lokacije za garažu u Voloskom

U cilju iznalaženja optimalnog rješenja, ovim se Planom uz postojeću lokaciju (G3) za garažu u naselju Volosko uvodi i alternativna lokacija (G3a). Navedena dopuna uvedena je u svrhu otvaranja mogućnosti iznalaženja prihvatljivijeg rješenja smještaja garaže koja je u dosadašnjoj provedbi Plana naišla na značajna ograničenja u pogledu usklađenosti sa smjernicama konzervatorske zaštite.

Predmetnim varijantnim rješenjem ne odustaje se od prvotno planirane lokacije (G3) ukoliko se kroz daljnju razradu projektne dokumentacije i usuglašavanje s nadležnim tijelima uspije postići zadovoljavajuće rješenje, već se otvara prostor za ispitivanje alternativne lokacije (G3a) na kojoj vi se potencijalno mogla ostvariti volja uklopljenost u zatečenu strukturu i manji utjecaj na vizualni identitet zaštićene cjeline.

Predmetnim varijantnim rješenjem Planom je izričito određeno da se može realizirati samo jedna od ovih lokacija, a za a preostalu neizgrađenu lokaciju utvrđuje se namjena uređene zelene površine i/ili javnog parka.

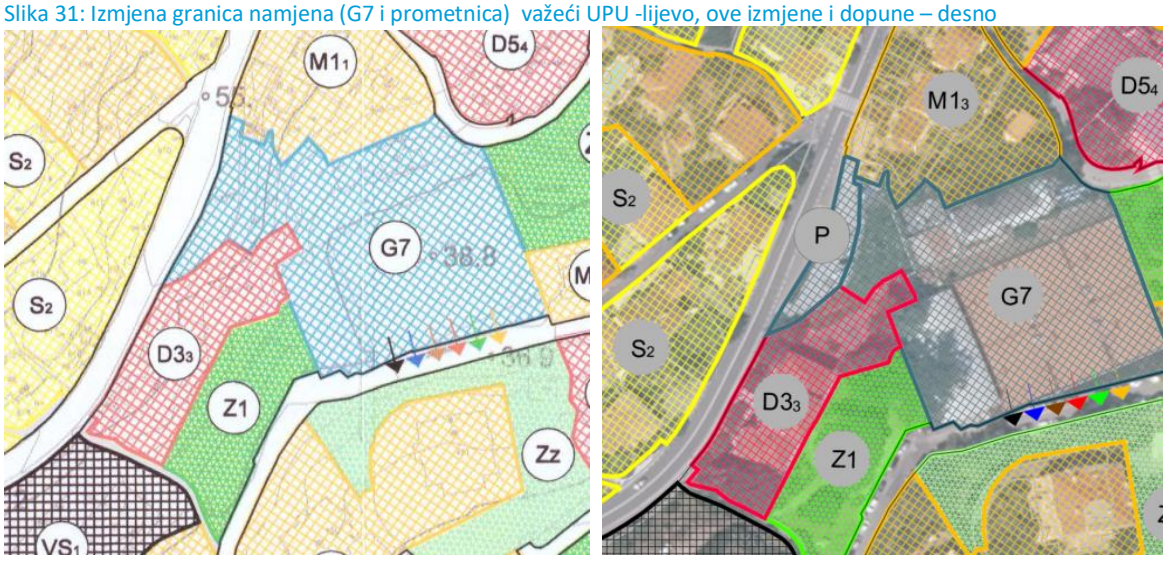
Slika 30: Lokacija varijantnih rješenja garaže Volosko – oznaka G3 i G3a



Korekcija granica namjena vezano za Novi Dom zdravlja PGŽ

S obzirom na izrađeni projekt rekonstrukcije i dogradnje Doma zdravlja čija je izgradnja u tijeku, izvršene su korekcije granica namjena na predmetnoj lokaciji. Granica planirane namjene G7 važećim je PPUO obuhvaćala i postojeću izgrađenu parkirališnu površinu uz prometnicu (Nova cesta). Ovim izmjenama i dopunama, površina postojećeg parkirališta planira se kao parkirališna površina čime se omogućava da se u dograđeni dio Doma zdravlja može pristupiti neposredno s javno-prometne površine.

Slika 31: Izmjena granica namjena (G7 i prometnica) važeći UPU -lijevo, ove izmjene i dopune – desno



Preispitivanje uvjeta gradnje garaže uz hotel Ambasador

Ovim izmjenama i dopunama omogućeno je da se na lokaciji planirane garaže oznake G4 gradi ukupno najviše 5 etaža pri čemu visina građevine ne smije biti viša od 4 m iznad kote ulice Feliksa Peršića. U okviru zadnje etaže mogu se smještati isključivo poslovni – trgovački sadržaji te se oblikovanjem građevine mora omogućiti providnost prema morskoj strani fizičkim procjepima ili otvorima u najmanje 40% površine pročelja prema ulici Feliksa Peršića i južnog/jugozapadnog pročelja. U slučaju da se ne gradi etaža s poslovnim-trgovačkim sadržajima, krovna površina građevine mora biti prohodna te uređena zelenilom i odgovarajućom urbanom opremom.

Na ovaj se način želi omogućiti bolje korištenje prostora i uvođenje dodatnih sadržaja, uz zadržavanje vizura i osjećaja otvorenosti prostora.

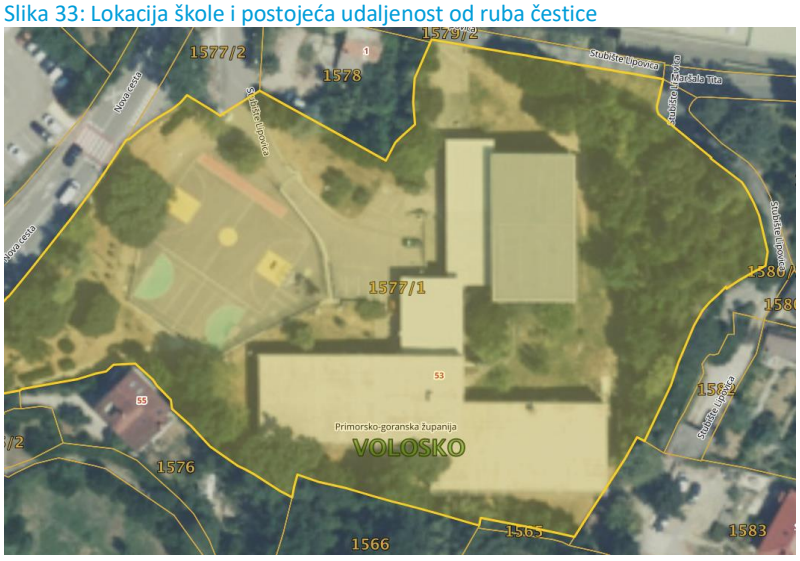
Slika 32: Lokacija garaže G4 za koju su definirani uvjeti



Korekcija uvjeta za gradnju i rekonstrukciju građevine osnovne škole

Ovim izmjenama i dopunama korigirani su uvjeti za građenje građevine osnovne škole određeni u čl. 37., tablici 8, a vezano za udaljenost građevine od ruba građevne čestice. Naime, važećim je UPU-om određena minimalna udaljenost od ruba građevne čestice iznosi 5 m, međutim već je postojeća udaljenost građevine manja od propisane. Kako bi se omogućila rekonstrukcija škole, udaljenost od ruba čestice je korigirana te je omogućena gradnja na rubu čestice.

Slika 33: Lokacija škole i postojeća udaljenost od ruba čestice



Preispitivanje namjena, uvjeta i načina gradnje na cijelom obuhvatu Plana

Ovim izmjenama i dopunama preispitale su se planirane namjene, uvjeti i načini gradnje utvrđeni u važećem UPU-u, u odnosu na postojeće stanje u prostoru te u cilju postizanja bolje funkcionalnosti naselja i korištenja prostora te očuvanja prirodnih i ambijentalnih vrijednosti. U nastavku se daje pregled učinjenih izmjena temeljem ovog cilja:

Promjena namjene zona planiranih kao ugostiteljsko-turistička namjena T1, a u kojoj se nalaze građevine koje nisu ugostiteljsko-turističke namjene

Osnovnim urbanističkim planom uređenja (iz 2009.g.) u koncepciji uređenja prostora bilo je određeno da se čitav uži priobalni prostor uz i ispod Ul. Maršala Tita, uključivo i druge raspoložive prostore treba prvenstveno koristiti za turističku namjenu.

U okvirima razvitka ugostiteljsko-turističke djelatnosti težište je bilo stavljeno na visoke kategorije (sa četiri ili više zvjezdica) uz bogatu opremljenost pratećim sadržajima, ali i specifičnu ponudu turističkih kapaciteta manje veličine lociranih u atraktivnim objektima opatijskih vila.

Tada se Planom željela poticati prenamjena postojećih stambenih građevina, prvenstveno atraktivnih opatijskih vila (ali i drugih sadržajno-namjenski neadekvatnih građevina) u manje obiteljske hotele visoke kategorije.

Međutim, u više od 16 godina koliko je prošlo od donošenja plana, planirana prenamjena postojećih stambenih građevina i vila u manje obiteljske hotele nije se realizirala. Navedeno jasno pokazuje da planirani koncept nije zaživio, bilo zbog tržišnih razloga, vlasničkih struktura, veličine čestica, ili komercijalne neisplativosti.

Umjesto rekonstrukcije objekata u hotele, građevine se i dalje koriste u funkciji stambene namjene ili povremenog stanovanja, a velikim dijelom i kao pojedinačni ugostiteljsko-turistički smještaj (apartmani).

S obzirom na navedeno, ocijenjeno je opravdanim preispitati planirani režim korištenja prostora u zonama ugostiteljsko-turističke namjene u kojima se nalaze postojeće građevine koje su trenutno u stvarnosti stambene namjene, a djelomično se koriste i u funkciji turizma, ali u obliku individualnih smještajnih kapaciteta (apartmani).

Umjesto planiranja kao isključivo ugostiteljsko-turističke namjene, predlaže se određivanje mješovite namjene (stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene namjene s mogućnošću registriranja pojedinačnih ugostiteljsko-turističkih kapaciteta, ali i dalje uz mogućnost prenamjene u hotelski smještaj). Time bi se omogućilo korištenje prostora u skladu s postojećim stanjem, bez potrebe za odstupanjem od plana.

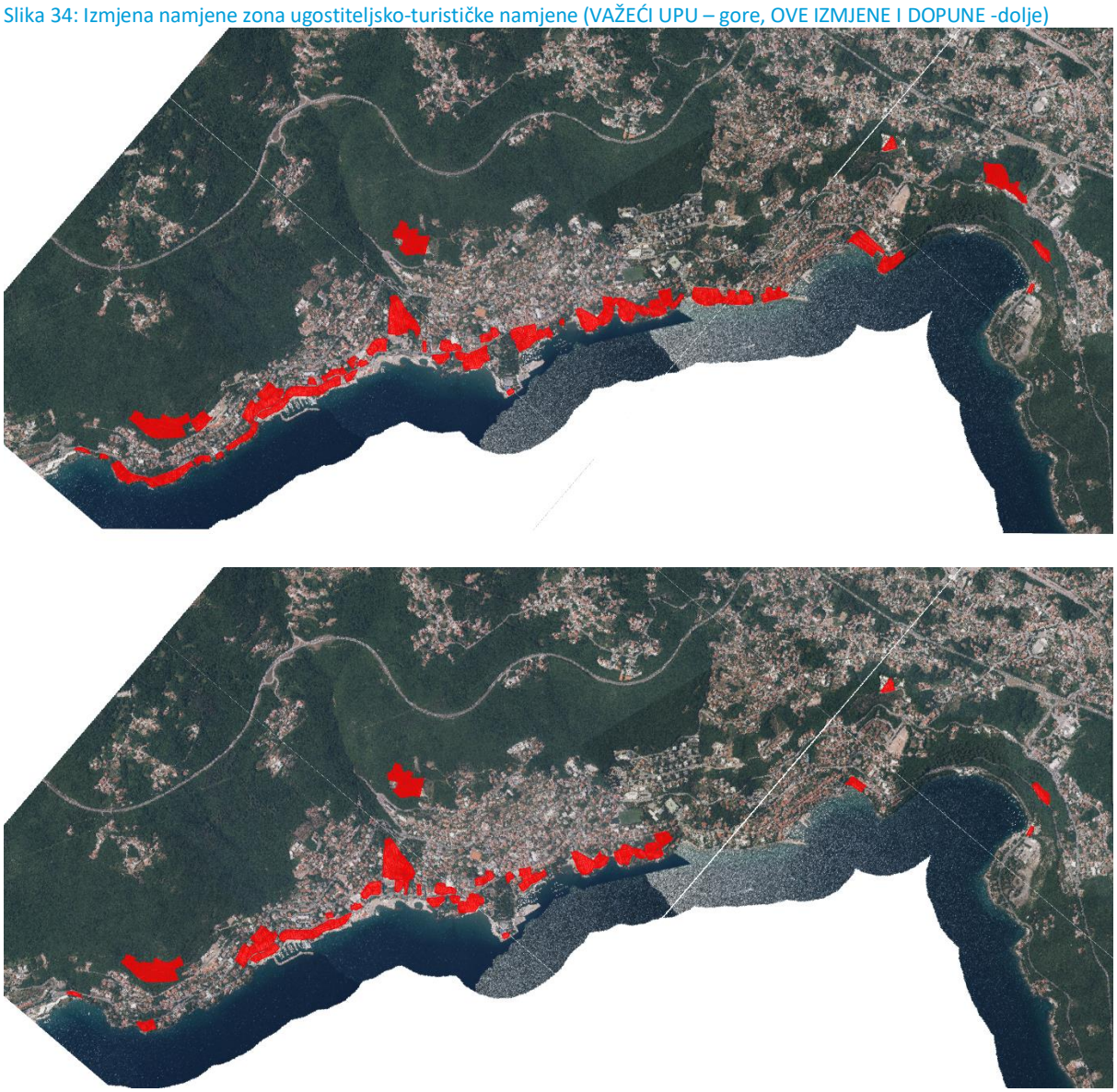
Zaključno, preispitivanje ovih planskih zona predstavlja prilagodbu plana stvarnim razvojnim okolnostima i suvremenim trendovima u turizmu, uz očuvanje temeljnih vrijednosti prostora i identiteta Opatije kao turističke destinacije.

Najveći dio takvih područja, koja su planirana kao ugostiteljsko-turističke namjene, a trenutno se koriste kao višestambena s individualnim smještajnim kapacitetima, trenutno su planirana kao zone $T1_{19}$.

Ovim izmjenama i dopunama izvršena je analiza stvarnog korištenja svih zona T1 određenih u urbanističkom planu uređenja. Zone u kojima su smještene građevine postojećih hotela i dalje se planiraju kao namjena T1, a zone u kojima su smještene građevine koje su trenutno u funkciji stanovanja ili poslovne namjene te nisu privedene namjeni hotela, ovim se izmjenama i dopunama planiraju kao mješovite namjene.

Pri tome se, zonama koje su bile planirane kao $T1_{19}$ te su imale mogućnost isključivo rekonstrukcije u postojećim gabaritima, odnosno postojećoj GBP i dalje daje samo ta mogućnost. Zone $T1_{19}$ prenamijenjene su u zone mješovite namjene stambeno-poslovne $M1_3$ ili poslovno-stambene $M2_2$ u kojima je također dozvoljena samo rekonstrukcija u postojećim gabaritima i postojećoj GBP.

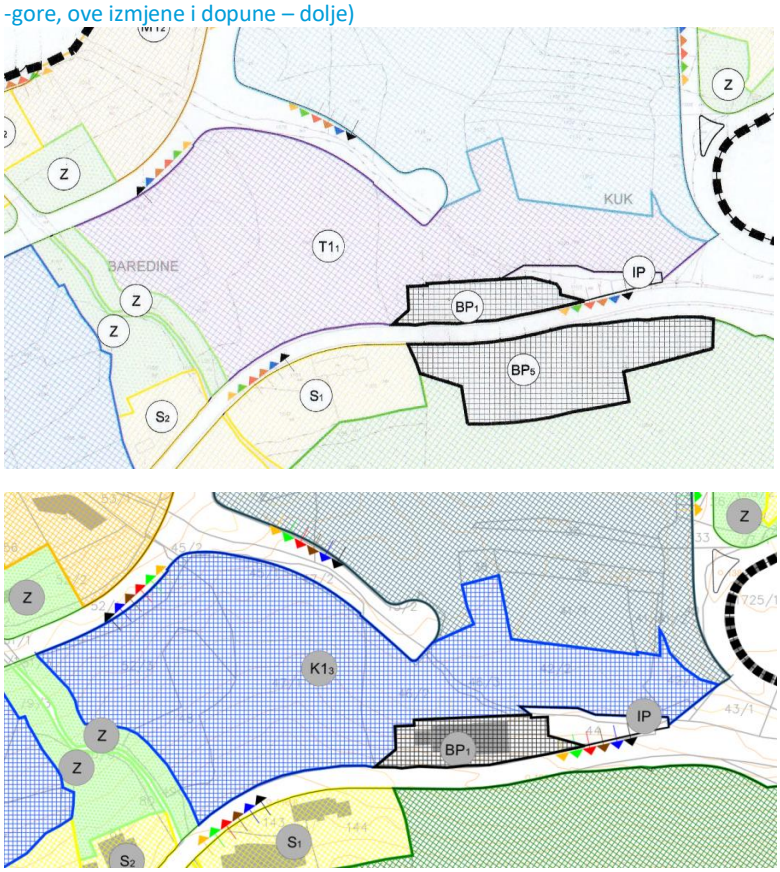
Slika 34: Izmjena namjene zona ugostiteljsko-turističke namjene (VAŽEĆI UPU – gore, OVE IZMJENE I DOPUNE -dolje)



Promjena namjene zona planiranih kao ugostiteljsko-turistička namjena T1

Na lokaciji na Kuku važećim je prostornim planom planirana zona ugostiteljsko-turističke namjene oznake $T1_1$. Ovim izmjenama i dopunama predmetna se zona prenamjenjuje u poslovnu namjenu gdje se omogućava gradnja poslovnih građevina u kojima se obavljaju djelatnosti iz područja zdravstvene zaštite (npr. privatne poliklinike, specijalističke ordinacije, centar dentalne medicine, dijagnostički centar i sl.). Propisana minimalna građevna čestica za gradnju ovih građevina je 3000 m^2, a najveći broj nadzemnih etaža je 3 , a potrebno je 60% površine čestice urediti kao krajobrazno uređeni dio.

Slika 35: Prenamjena zone $T1_1$ u zonu $K1_3$ (Kartografski prikaz 4.4 A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU -gore, ove izmjene i dopune – dolje)



Na lokaciji u blizini parka Angiolina i hotela Kvarner izvršena korekcija granica zona ugostiteljsko turističke namjene oznake $T1_8$ i $T1_{19}$. te je dio postojećeg parka uključen u namjenu Z1, a postojeći prodajni paviljoni su definirani kao poslovna namjena Kp te je propisana samo rekonstrukcija u gabaritu. Također, izvršena je korekcija granice zona $T1_8$ sukladno granicama katastarskih čestica.

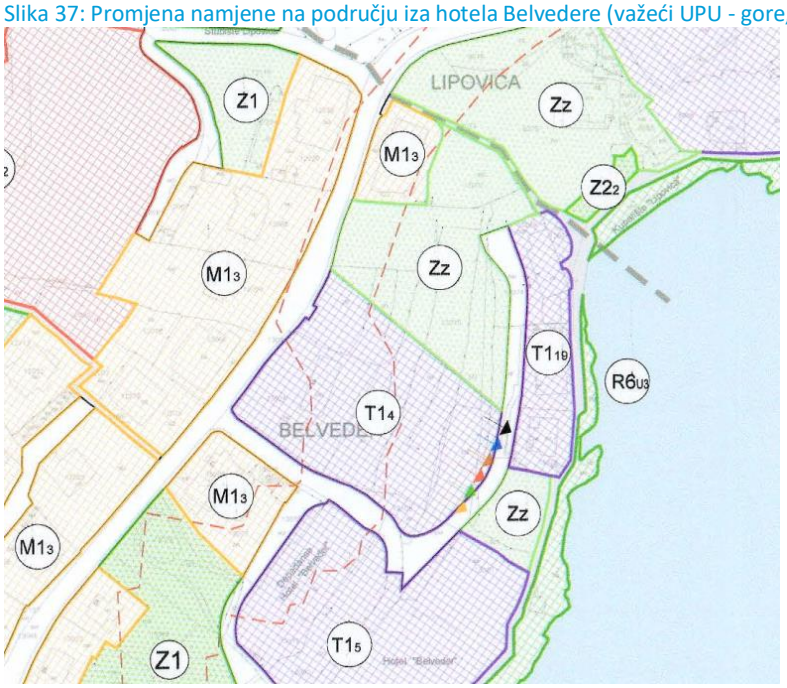
Izvršene korekcije prikazane su na slikama u nastavku.

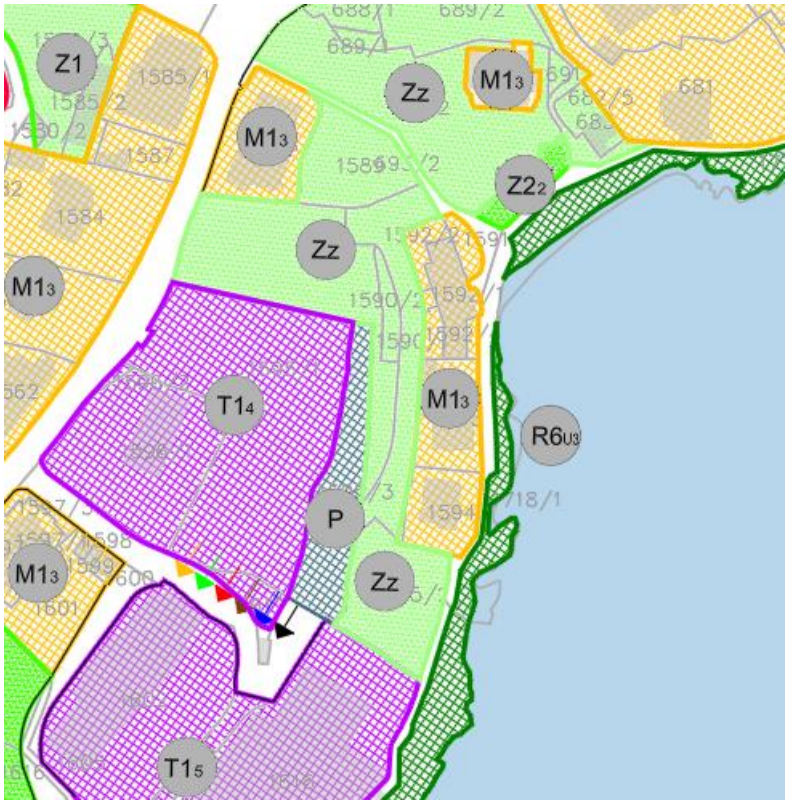
Slika 36: Korekcije granica zone T18 (Kartografski prikaz 4.4 A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU - gore, ove izmjene i dopune – dolje)



Na lokaciji iza hotela Belvedere izvršena je izmjena namjene prema sadašnjem korištenju prostora. Planirana cesta se ukida, a postojeća parkirališna površina se unosi u plan. Izvršena je korekcija granice zone ugostiteljsko-turističke namjene na način da se zadržava jednak odnos zelenila i površine ugostiteljsko-turističke namjene.

Slika 37: Promjena namjene na području iza hotela Belvedere (važeći UPU - gore, ove izmjene i dopune - dolje)

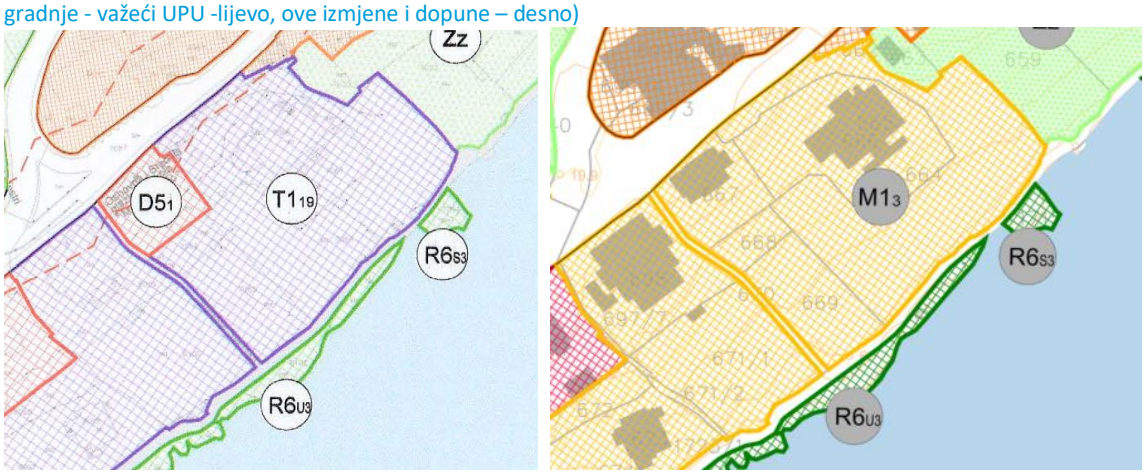




Promjena namjene zona planiranih kao društvene namjene u skladu sa stvarnim stanjem korištenja prostora i planiranom mrežom društvenih građevina

Područje nekadašnje glazbene škole važećim je urbanističkim planom određeno kao namjene $D5_1$ – društvene namjene – školske ustanove. S obzirom da već duži niz godina na predmetnoj lokaciji ne djeluje školska ustanova, područje je prenamijenjeno u namjenu $M1_3$, u kojoj je također moguća realizacija društvene namjene, ali i drugih namjena. Cijelo susjedno područje važećim je planom određeno kao ugostiteljsko-turističke namjene, međutim ovim izmjenama prenamjenjuje se u mješovitu namjenu $M1_3$ kako je objašnjeno u prethodnom poglavlju.

Slika 38: Prenamjena zone $D5_1$ i susjedne zone $T1_{19}$ u zonu $M1_3$ (Kartografski prikaz 4.4 A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU -lijevo, ove izmjene i dopune – desno)

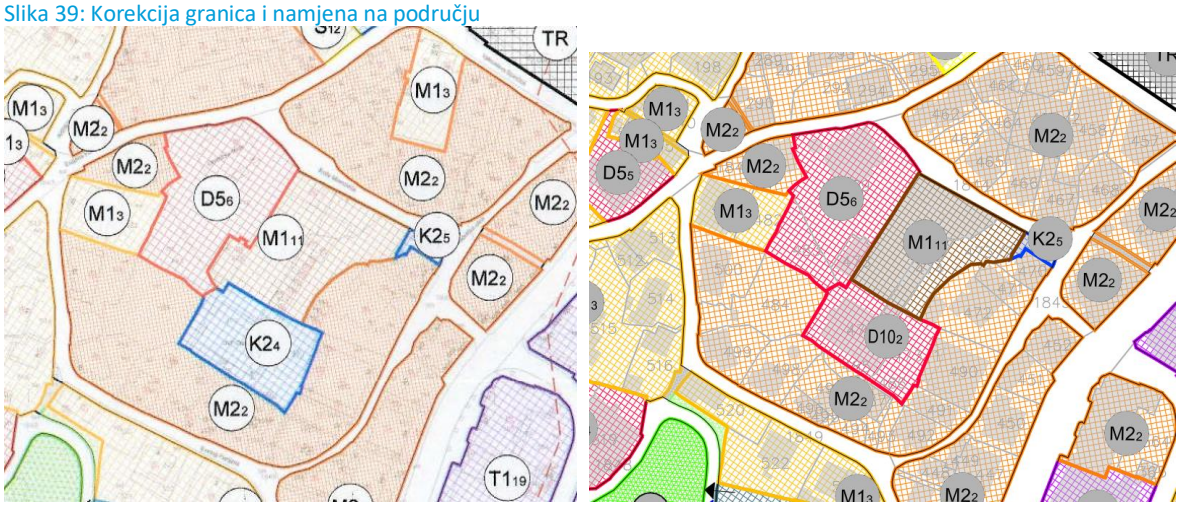


Na lokaciji ruševnog objekta u blizini obrtničke škole, na k.č. 476, 474, 473/2 k.o. Opatija, ovim izmjenama i dopunama izvršena je korekcija granice zone $D5_5$ i $M1_{11}$ na način da se k.č. 478 priključuje zoni društvene namjene, s obzirom da je ta građevina i sada u funkciji škole.

Uz predmetnu lokaciju nalazi se i postojeća građevina koja je trenutno u funkciji javne vatrogasne postrojbe, a za koju je važećim planom određena poslovna namjena $K2_4$. Ovim izmjenama i dopunama ukida se poslovna namjena te se područje prenamjenjuje u društvenu namjenu oznake $D10_2$ te se omogućava smjestiti sadržaje školske i predškolske ustanove, kulturne ustanove (npr. muzej vatrogastva), građevine za potrebe javne vatrogasne postrojbe. Također, dozvoljava se kao prateće sadržaje osnovne društvene namjene (osim uz školske i predškolske ustanove) smještati i prodavaonice za svakodnevnu potrošnju, specijalizirane prodavaonice te ugostiteljske sadržaje.

Na slici u nastavku prikazane su izvršene izmjene na predmetnom području.

Slika 39: Korekcija granica i namjena na području



Na lokaciji nekadašnjeg hotela Zagreb je važećim Planom bio planiran smještaj zasebne građevine kongresnog centra. Međutim, u suvremenoj turističkoj praksi kongresni sadržaji u pravilu se planiraju kao sastavni dio hotelskih kompleksa, gdje su kongresne i konferencijske dvorane funkcionalno povezane sa smještajnim, ugostiteljskim i drugim pratećim sadržajima. Takav model omogućuje učinkovitiju organizaciju događanja te održivije korištenje prostora i sadržaja.

Također, na području Opatije već djeluje Centar Gervais, koji predstavlja značajan gradski kongresni i kulturni prostor, čime je funkcija već osigurana na razini Grada.

S obzirom na navedeno, ovim izmjenama Plana odustaje se od planiranja zasebne građevine kongresnog centra, a kongresne i konferencijske sadržaje moguće je realizirati u sklopu planiranog hotela Opatija. Na taj se način i dalje omogućuje razvoj kongresnog turizma, ali kroz funkcionalno povezan sustav smještajnih i pratećih sadržaja.

Istovremeno se na lokaciji hotela Zagreb u prizemlju i prvoj etaži građevine omogućuje smještaj trgovačkih sadržaja (trgovina, prodavaonica, robne kuće i sličnih sadržaja maloprodaje), čime se upotpunjuje ponuda centralnog gradskog prostora te ostvaruje funkcionalna veza s planiranim uređenjem trga. Na taj se način želi doprinijeti formiranju centralnog dijela naselja.

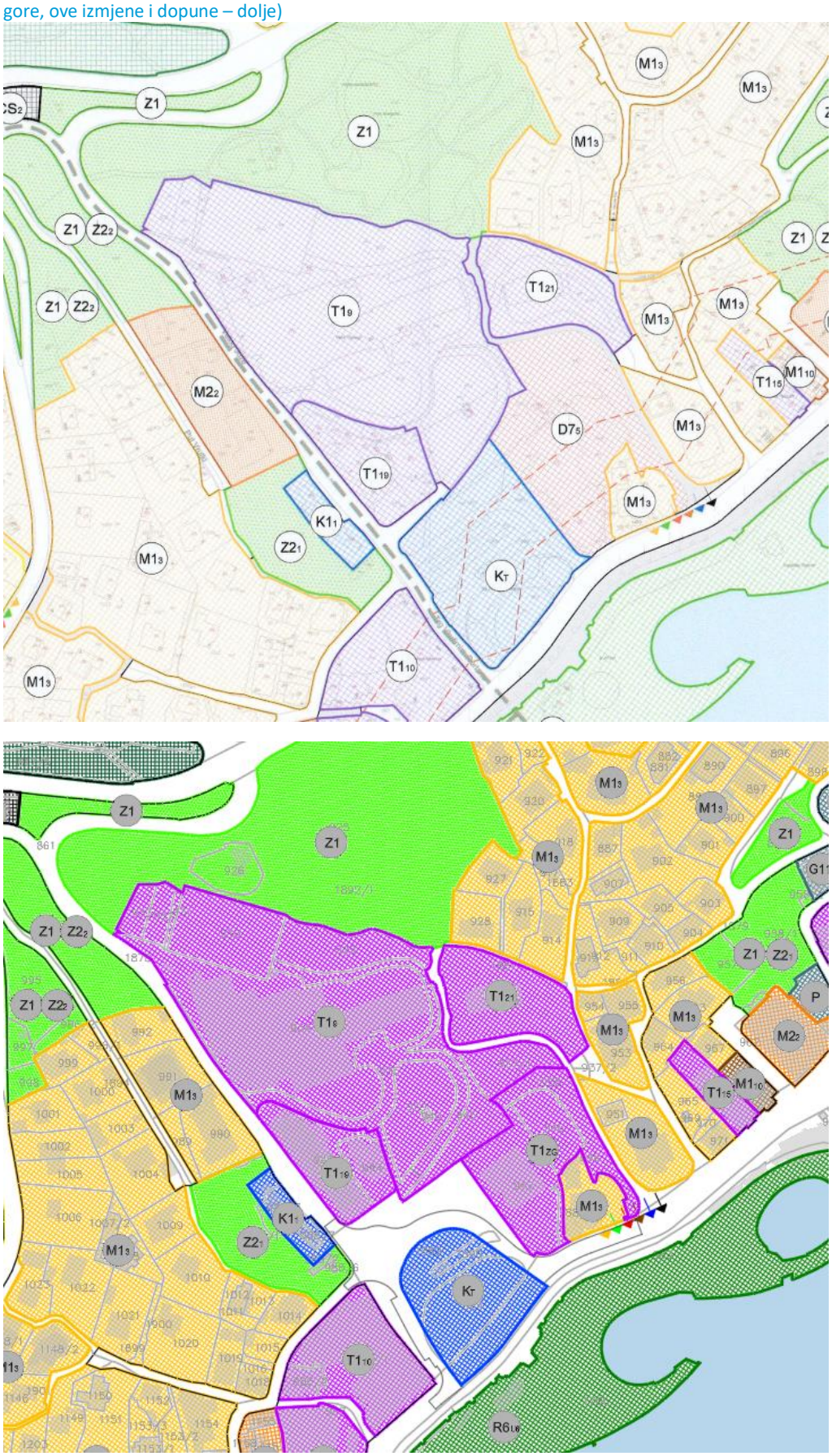
Pri tome treba naglasiti da ukupni planirani smještajni kapacitet na predmetnom području ovim izmjenama nije povećan.

Naime, na području zona $T1_9$, $T1_{21}$ ukupni kapacitet određen u važećem UPU bio je 600 + 250 ležajeva, odnosno ukupno 850 ležajeva. Ovim je izmjenama određeno da je na području zone $T1_9$ moguće smjestiti ukupno 410 ležajeva, u zoni $T1_{21}$ 24 ležaja te u zoni $T1_{ZG}$ (nekadašnji hotel Zagreb) najviše 200 ležajeva -dakle ukupno 634 ležaja.

Na slikama u nastavku su prikazane izvršene izmjene namjene.

Kako je i u ranijim poglavljima navedeno ovim izmjenama i dopunama izmijenjeni su maksimalni koeficijenti izgrađenosti i minimalni udio površina zelenila u zonama koje su Planom određene kao ugostiteljsko-turističke namjene. Naime, Zakonom o prostornom uređenju (NN 155/25) je u čl.66. određeno da se površine ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja u ZOP-u, planiraju se tako da: najveća izgrađenost pojedine građevne čestice iznosi 40 %, a najmanje 40 % površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Za sve zone koje su imale veći koeficijent izgrađenosti i manji udio zelenila od određenog Zakonom izvršilo se usklađenje. Naime, iako formalno postupak izrade ovog Plana ide prema „starom“ Zakonu o prostornom uređenju, pri izdavanju akata za građenje temeljem ovog Plana primjenjivati će se ograničenje iz „novog“ Zakona. Iz tog je razloga već ovim izmjenama izvršeno usklađenje kako bi uvjeti bili transparentni.

Slika 40: Prenamjena zone D75 u zonu T19 (Kartografski prikaz 4. A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU - gore, ove izmjene i dopune – dolje)

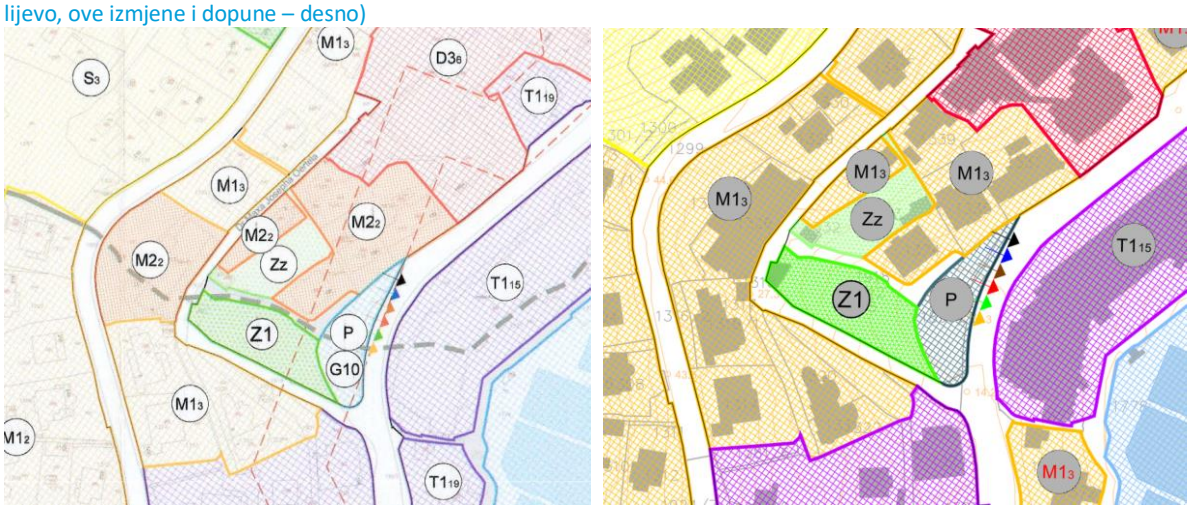


Promjena namjene zona planiranih kao poslovno-stambene i stambeno-poslovne namjene u skladu s postojećim i planiranim korištenjem prostora

Važećim su urbanističkim planom pojedine zone planirane kao poslovno-stambene, što znači da je u njima predviđena gradnja prvenstveno poslovno-stambenih građevina te je moguća izgradnja pojedinačnih isključivo poslovnih građevina, a nije moguća gradnja isključivo stambenih građevina. S obzirom da se u nekim od tih zona, definiranih kao M2 nalaze postojeće stambene građevine, te nije planirana gradnja poslovnih građevina, takve su zone ovim izmjenama Plana prenamijenjene u zone M1 – mješovite stambeno-poslovne namjene kako bi se Plan uskladio sa stvarnim i namjeravanim načinom korištenja prostora.

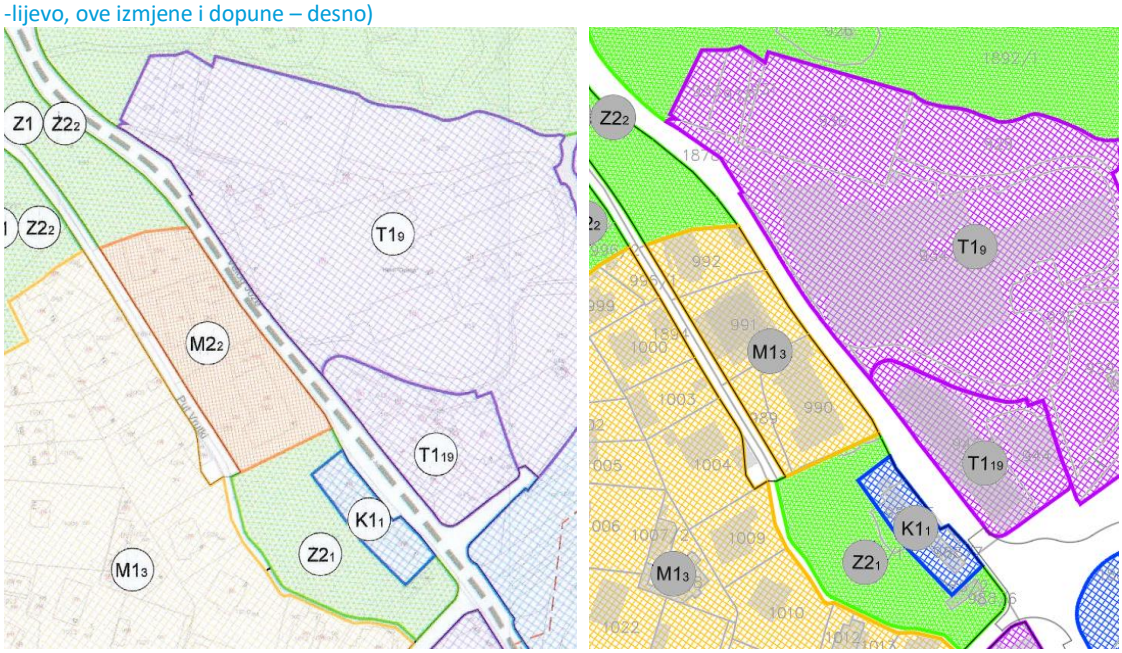
Jedna od tih lokacija je na području uz zgradu Thallasoterapije i Parka Esperia – planirane su zone poslovno-stambene namjene $M2_2$ – s mogućnosti rekonstrukcije isključivo u postojećim gabaritima. S obzirom da nije planirana gradnja i prenamjena građevina u poslovno-stambene ili isključivo poslovne građevine, zone su prenamijenjene u stambeno-poslovnu namjenu $M1_3$ u kojoj je također moguća isključivo rekonstrukcija građevina u postojećim gabaritima. Izvršene izmjene na predmetnoj lokaciji prikazane su na slikama u nastavku.

Slika 41: Prenamjena zona $M2_2$ u zonu $M1_3$ (Kartografski prikaz 4. A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU - lijevo, ove izmjene i dopune – desno)



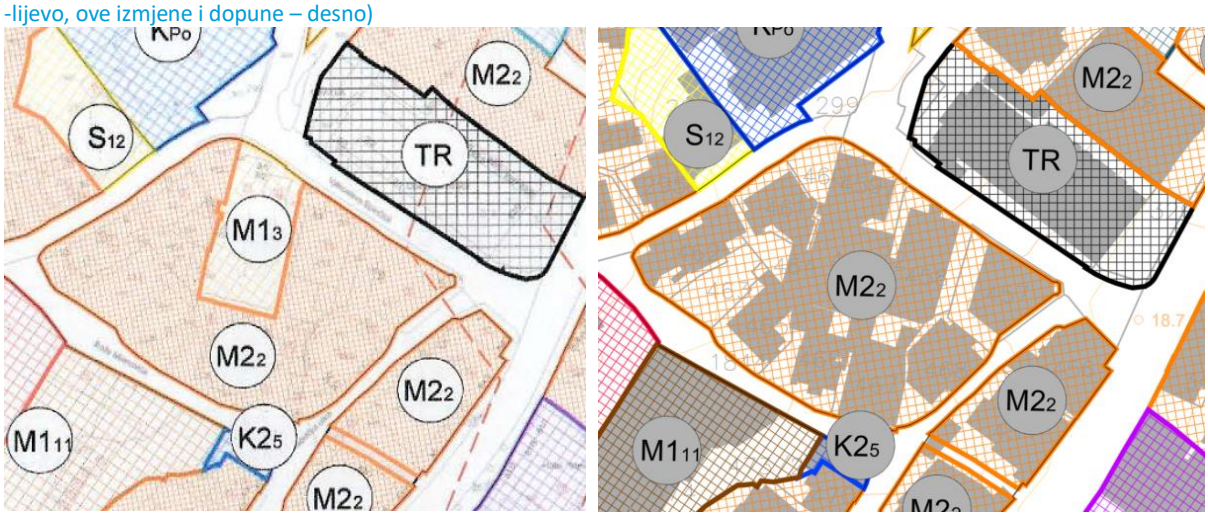
Još jedna od lokacija na kojoj je učinjena jednaka prenamjena iz poslovno-stambene u stambeno poslovnu je na lokaciji uz ul. Velog Jože, nasuprot hotela Opatija, gdje se nalaze izgrađene stambene građevine (s apartmanskim jedinicama) bez poslovne namjene. Prikaz izmjena dan je na slikama u nastavku.

Slika 42: Prenamjena zone $M2_2$ u zonu $M1_3$ (Kartografski prikaz 4.4 A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU -lijevo, ove izmjene i dopune – desno)



Na lokaciji u blizini tržnice također je izvršena korekcija gdje je cijelo područje definirano kao poslovno-stambene namjene oznake $M2_2$.

Slika 43: Prenamjena zone $M1_3$ u zonu $M2_2$ (Kartografski prikaz 4.1 A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU -lijevo, ove izmjene i dopune – desno)



Promjena namjene zona mješovite namjene (stambeno-poslovne i poslovno-stambene namjene) na području „iznad Nove ceste“

S obzirom da je utvrđeno da su najveće neizgrađene površine smještene na području „iznad Nove ceste“ u tim su zonama preispitane planirane namjene i uvjeti građenja. Osnovno opredjeljenje izmjene Plana je da se na tom području preferira gradnja individualne gradnje, prvenstveno stambene namjene. Stoga su u tom dijelu zone mješovite namjene ovim izmjenama prenamijenjene u stambenu namjenu. To znači da u tim zonama više neće biti moguća gradnja isključivo poslovnih građevina, građevina hotela te poslovno-stambenih građevina. I dalje će biti moguće smjestiti poslovnu namjenu na ukupno 33% građevinske bruto površine nadzemnog dijela stambene građevine, ili na 49% građevinske bruto površine nadzemnog dijela stambeno-poslovne građevine. Iznimno od navedenog,

u području oko planirane garaže oznake G1 i dalje je planirana zona mješovite namjene $M1_2$ s obzirom da se na širem okolnom području planira smještaj poslovnih sadržaja.

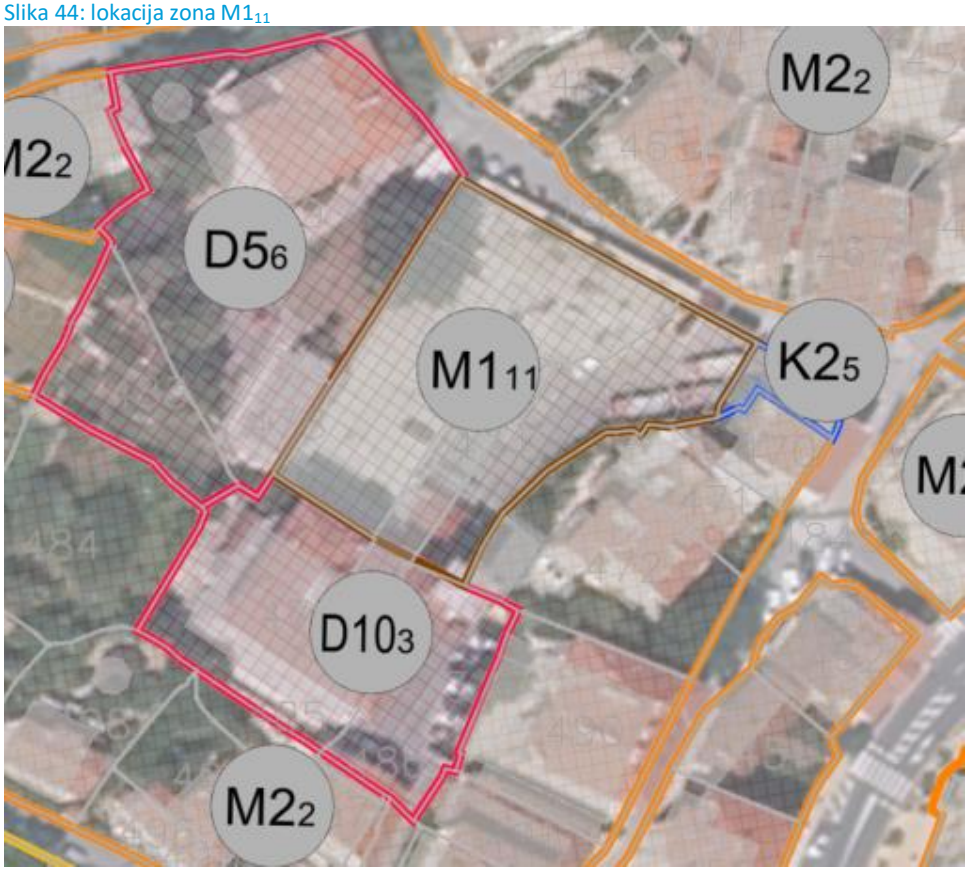
Izmjena uvjeta građenja u centru naselja Opatija – zona $M1_{11}$

Izmijenjeni su uvjeti građenja u zoni oznake $M1_{11}$ u središtu naselja Opatija, u blizini postojećeg vatrogasnog doma izmijenjeni su uvjeti za građenje. Naime, u važećem Planu određena je rekonstrukcija u postojećim gabaritima. Međutim trenutno se radi o ruševnom objektu. S obzirom na to da se radi o prostoru u samom središtu naselja, cilj je omogućiti uređenje i revitalizaciju ove lokacije te njezino ponovno stavljanje u funkciju. Iz tog razloga ponovno su propisani uvjeti građenja koji su bili na snazi u Urbanističkom planu uređenja prije posljednjih izmjena i dopuna, čime se omogućava realizacija građevine prema sljedećim uvjetima:

Oznaka zone	Min. PČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Max. T (m^2)	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
$M1_{11}$	~~Postojeća~~ 1500	~~Postojeći~~ 0,4	~~Postojeći~~ 4	~~Postojeća~~ 12(13)	~~Postojeći~~ 1,5	~~Postojeća~~ -	~~Postojeća~~ 5,0	~~Postojeća~~ 0,0	~~Postojeći~~ 30

Dodatno je dozvoljena iznimka da vanjski zid podrumske etaže može od rubova građevne čestice biti udaljen najmanje 1m, a podrumska etaža može zauzeti najviše 65% površine građevne čestice kako bi se omogućio smještaj propisanog broja parkirnih mjesta.

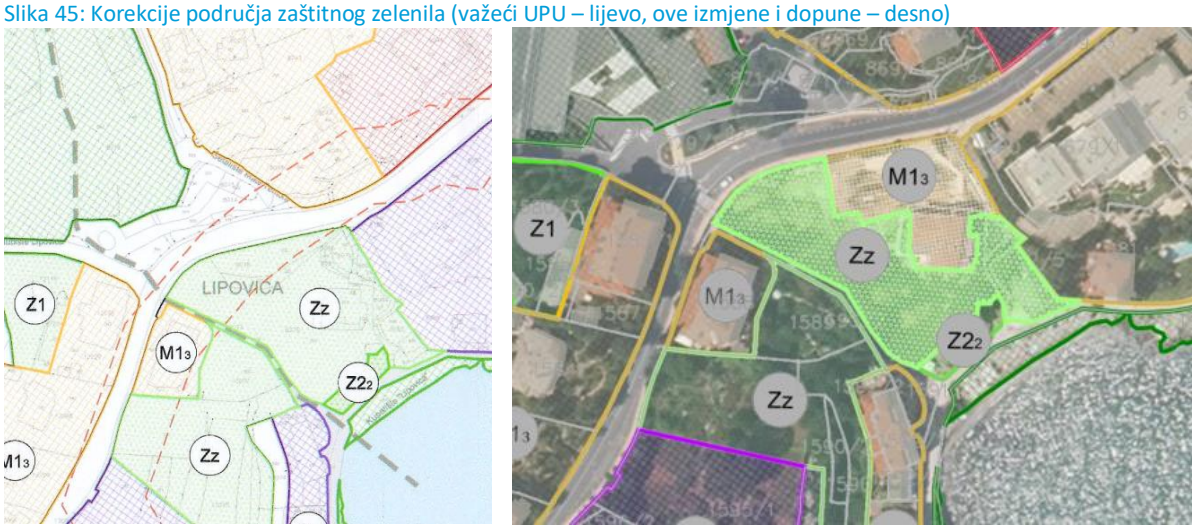
Slika 44: lokacija zona $M1_{11}$



Korekcija namjene zaštitnog zelenila u skladu sa stvarnim stanjem

U blizini sportske dvorane M.Cvetković, na lokaciji postojeće vile, a koja je trenutno unutar površine zaštitnog zelenila izvršena je korekcija u skladu sa stvarnim stanjem, te je postojeća građevina utvrđena kao zona mješovite namjene $M1_3$ u kojoj je moguća isključivo rekonstrukcija u okviru postojećih gabarita. Izvršene izmjene prikazane su na slikama u nastavku.

Slika 45: Korekcije područja zaštitnog zelenila (važeći UPU – lijevo, ove izmjene i dopune – desno)



Još jedna lokacija koja je u urbanističkom planu određena kao zona zaštitnog zelenila, a u naravi se na njoj nalaze već izgrađene građevine, nalazi se na Črnikovici. Ovim je izmjenama Plana prenamijenjena u zonu M13 u okviru koje je moguća isključivo rekonstrukcija u okviru postojećih gabarita.

Slika 46: Korekcije područja zaštitnog zelenila (važeći UPU – gore, ove izmjene i dopune – dolje)



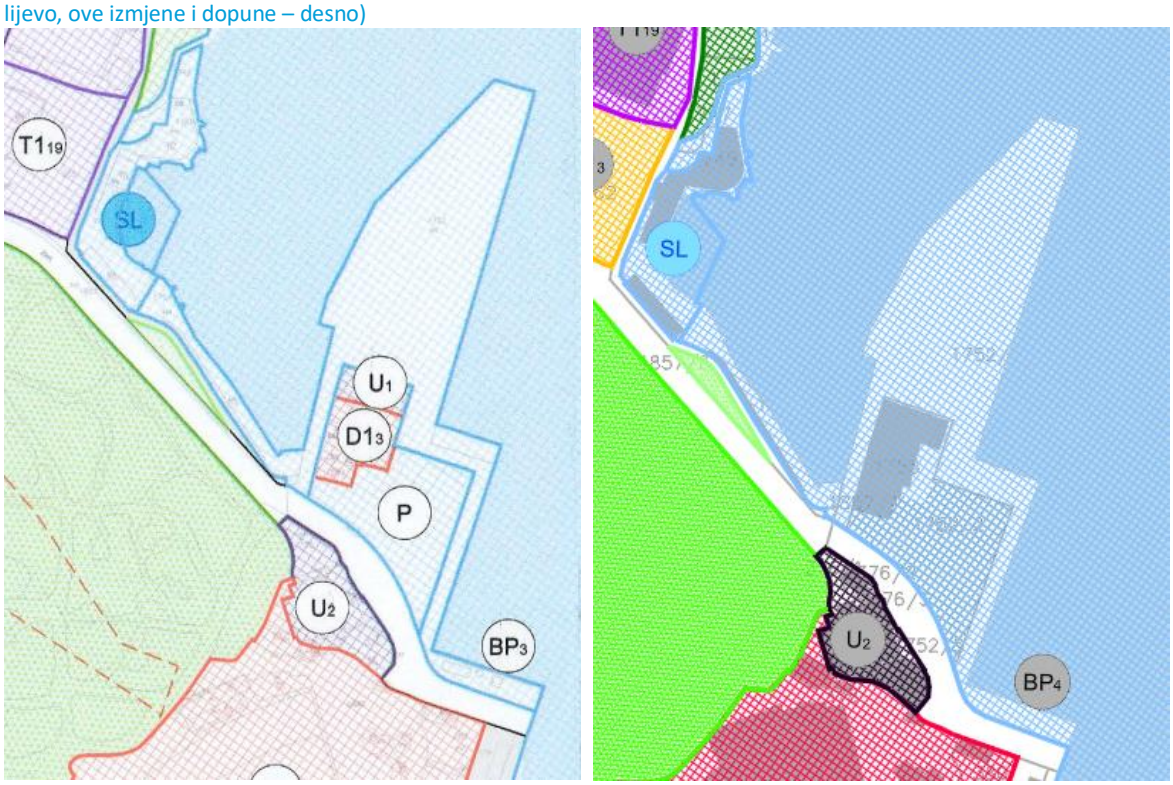
Promjena namjene unutar lučkog područja Luke otvorene za javni promet županijskog značaj Opatija – usklađenje sa stvarnim stanjem

Važećim su urbanističkom planom, unutar lučkog područja, određene zasebne namjene za smještaj građevine lučke uprave (oznake $D1_3$) te za smještaj sadržaja ugostiteljstva (oznake U_1) te parkirališna površina P.

S obzirom da se u naravi radi o sastavnim dijelovima luke koji čine lučko područje, a ne izdvojenim sadržajima izvan lučkog područja, ovim je izmjenama urbanističkog plana uređenja izvršeno usklađenje sa stvarnim stanjem te su predmetne lokacije prikazane kao dio luke otvorene za javni promet, a ne površine drugih namjena. Također, izvršena je korekcija oznake za benzinsku postaju, u Planu je bila je pogrešna oznaka (sada je označena s BP_4, u skladu s Odredbama Plana).

Izvršene izmjene prikazane su na slikama u nastavku.

Slika 47: Izmjene u lučkom području - (Kartografski prikaz 4.3 A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU - lijevo, ove izmjene i dopune – desno)



Redefiniranje prometnog sustava i površina prometne namjene

U tijeku izrade ovih Izmjena i dopuna Plana dovršena je izrada Prostorno-prometne studije Opatije (Rijekaprojekt d.o.o., listopad 2025.) kojom je izvršena analiza postojećeg stanja i prostorno – planske planirane prometne mreže te su dane preporuke za poboljšanja i korekcije u prostorno- planskoj dokumentaciji.

Cilj studije je bio da se u okvirima već planirane mreže prometnica u važećim prostornim planovima Grada Opatije, Primorsko-goranske županije i Republike Hrvatske pronađu nova prometna rješenja koja će omogućiti bolje funkcioniranje prometa.

Najistaknutija izmjena predložena je za „Liburnijsku obilaznicu“ koja je u prostorno-planskim dokumentima određena već više od 40 godina. Studijom je predloženo smanjenje kategorije „Liburnijske obilaznice“ iz kategorije brze ceste u državnu cestu manjeg profila, čime bi se smanjio obuhvat zahvata i negativni utjecaj na prostor te smanjila potreba gradnje skupih objekata poput mostova i vijadukata, a istovremeno omogućilo lakše povezivanje sa postojećom mrežom cesta. Također, time bi se izbjegla potreba za gradnjom velikih deniveliranih raskrižja prilikom spajanja na „Liburnijsku obilaznicu“. Ipak, riječ je o državnoj cesti o kojoj konačnu odluku donose država i Hrvatske ceste, a izmjene u prostorno-planskoj dokumentaciji bi trebalo prvenstveno izvršiti u Prostornom planu Primorsko-goranske županije, a tek potom moguće ju je izvršiti u prostorno-planskoj dokumentaciji Grada Opatije.

Studijom su predložene i izmjene trase tzv. „Treće opatijske ceste“ te njeno bolje povezivanje na „Liburnijsku obilaznicu“, ali pod uvjetom njene prekategorizacije u državnu cestu, a sve kako bi se rasteretio promet kroz centar Opatije.

Ipak, s obzirom da je Prostornim planom Primorsko-goranske županije „Liburnijska obilaznica“ trenutno planirana kao brza cesta, planiranje drugačijeg spoja kako je predloženo u Prostorno-prometnoj studiji nije moguće učiniti kroz ove izmjene prostorno-planske dokumentacije.

Jedno od poboljšanja prometnog sustava koje je predloženo u prostorno-prometnoj studiji je i prijedlog nove prometne koncepcije za Trg Vladimira Gortana (Trg Slatina). Ocijenjeno je da ukidanje prometa preko trga, kako je trenutno planirano, može imati negativne posljedice na protočnost prometa, a također utvrđena je i potreba da se javni prijevoz putnika mora zadržati.

Prometnom studijom predloženo je izmještanje ulice M. Tita na sjeverno područje trga, uz formiranje manjeg kružnog toka koji ujedno služi i kao okretište za vrijeme zatvaranja ulice M. Tita. Autobusna stajališta predlaže se grupirati na sjeveru trga na mjestu postojećeg parkirališta za turističke autobuse.

Slika 48: Prijedlog nove prometne koncepcije za Trg Vladimira Gortana (trg Slatina) prema Prostorno-prometnoj studiji (Rijekaprojekt, 2025.)



Kako bi se u urbanističkom planu uređenja mogla utvrditi potrebna površina za smještaj adekvatnog kružnog raskrižja, izrađena je *Stručna podloga - Prometno-građevinsko rješenje za izmjenu i dopunu UPU Opatija u zoni Trga V. Gortana* (Rijekaprojekt, veljača 2026.).

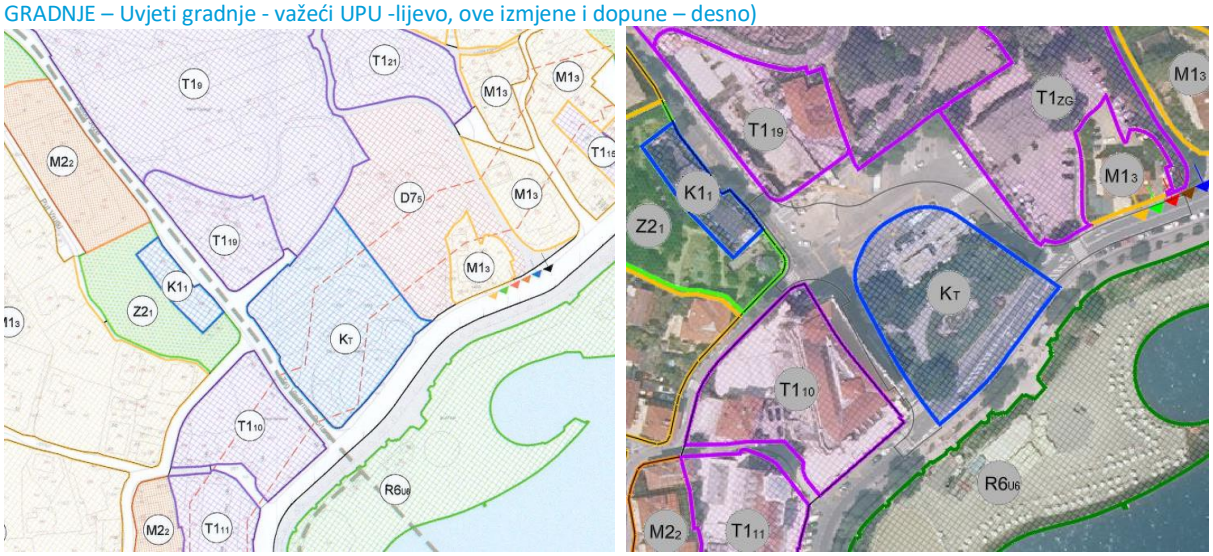
Projektnim rješenjem predlaže se nova koncepcija sa ukidanjem dijela ulice M. Tita između parka i obalne šetnice sa kupalištem Slatina. Na taj način je moguće spojiti ove dvije pješačke zone. Sav promet se izmješta sjeverno preko trga i planiranog novog kružnog toka na križanju sa ulicom V. Jože i Rakovčevom ulicom. U sjeveroistočnom dijelu trga se planiraju autobusna stajališta za veliki zglobni autobus (linija 32) i ostale autobuse.

Preduvjet za realizaciju te koncepcije je izmještanje benzinske pumpe i parkirališta za autobuse, a novim rješenjem se u potpunosti zadržava postojeće zelenilo.

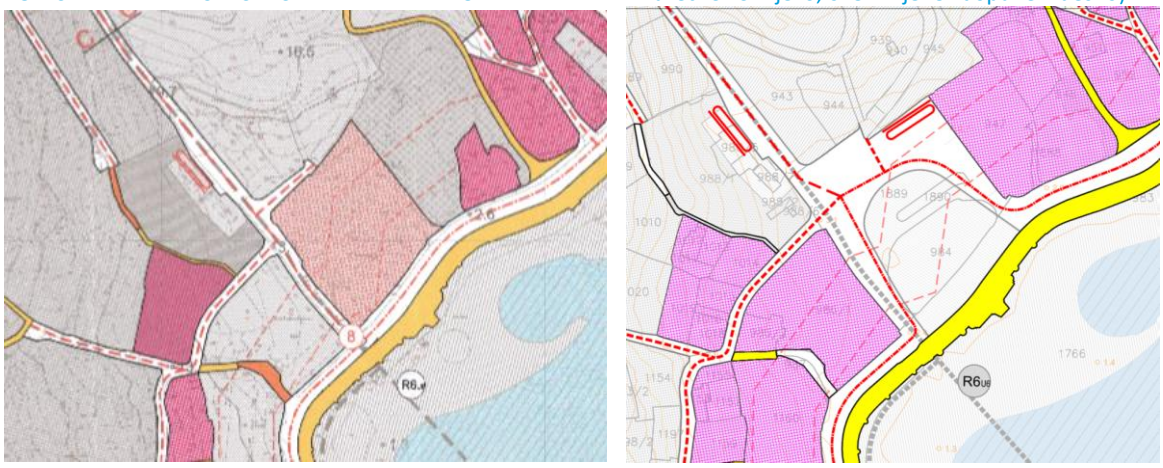
Kružni tok kao i radijusi planiranih prometnica dimenzionirani su za mjerodavno vozilo: zglobni autobus. Uređenje pješačkih površina i samog trga treba obraditi kroz arhitektonsko rješenje.

Temeljem izrađene stručne podloge izvršene su potrebne izmjene u Planu kako bi se omogućilo predloženo prometno rješenje, a time je ujedno ostvarena i izravna veza budućeg trga na Slatini s postojećom obalnom šetnicom i područjem plaže.

Slika 49: Izmjene za potrebe omogućavanja kružnog raskrižja i uređenja trga (Kartografski prikaz 4. A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU -lijevo, ove izmjene i dopune – desno)

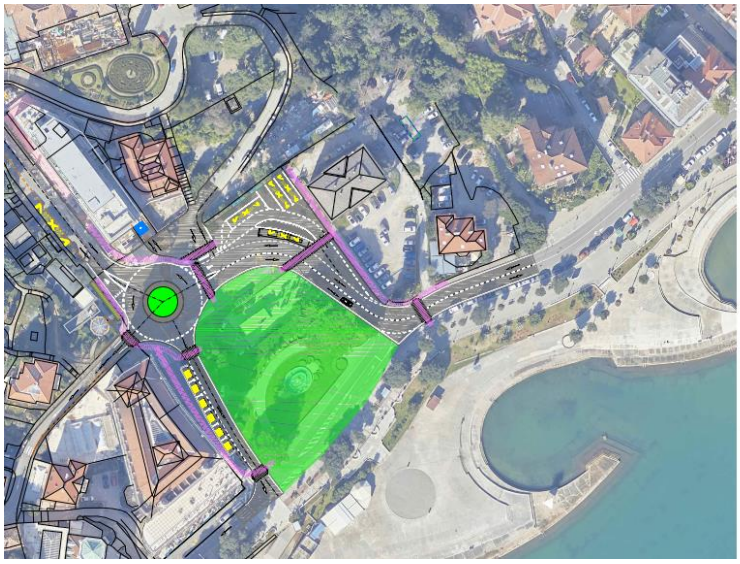


Slika 50: Izmjene za potrebe omogućavanja kružnog raskrižja i uređenja trga (Kartografski prikaz 2. A. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMETNA MREŽA - važeći UPU -lijevo, ove izmjene i dopune – desno)



Slika 51: Izvod iz Stručne podloge Prometno-građevinsko rješenje za izmjenu i dopunu UPU Opatija u zoni Trga V. Gortana, (Rijekaprojekt, veljača 2026.)S





Još jedna lokacija na kojoj su preispitane prometne površine, a ujedno i mogućnost očuvanja pješačkih tokova je lokacija ispod ulice Kosićevo. Prvenstveno, na području je umjesto planiranih višestambenih građevina u zoni oznake S_{10} izvršena prenamjena u zonu gradnje individualnih stambenih i stambeno-poslovnih građevina oznake S_3.

Ovim izmjenama i dopunama izvršene su korekcije prometnog povezivanja. Važećim prostornim planom bila je predviđena kolno-pješačka površina s priključkom na Novu cestu. Međutim, radi osiguravanja kvalitetnijeg prometnog pristupa i primjerenog povezivanja na postojeću cestu, utvrđeno je da je planirana prometnica nepovoljno položena u odnosu na konfiguraciju terena.

Naime, kolno-pješačka površina bila je planirana preko postojećeg stubišta, a njezino izvođenje i priključak na postojeću cestu imali bi nezadovoljavajuće tehničke karakteristike, pri čemu bi takvo raskrižje predstavljalo potencijalnu opasnost za sudionike u prometu.

Razmotrena je mogućnost drugačijeg trasiranja prometnice te je izvršena odgovarajuća korekcija.

U većem dijelu svoje dužine prometnica je proširena kako bi se omogućila izvedba ceste sukladno planu, s profilom širine 7 m. Također je planirano okretište na dijelu gdje završava prometnica predviđena u punoj širini, radi osiguravanja sigurnog i nesmetanog odvijanja prometa.

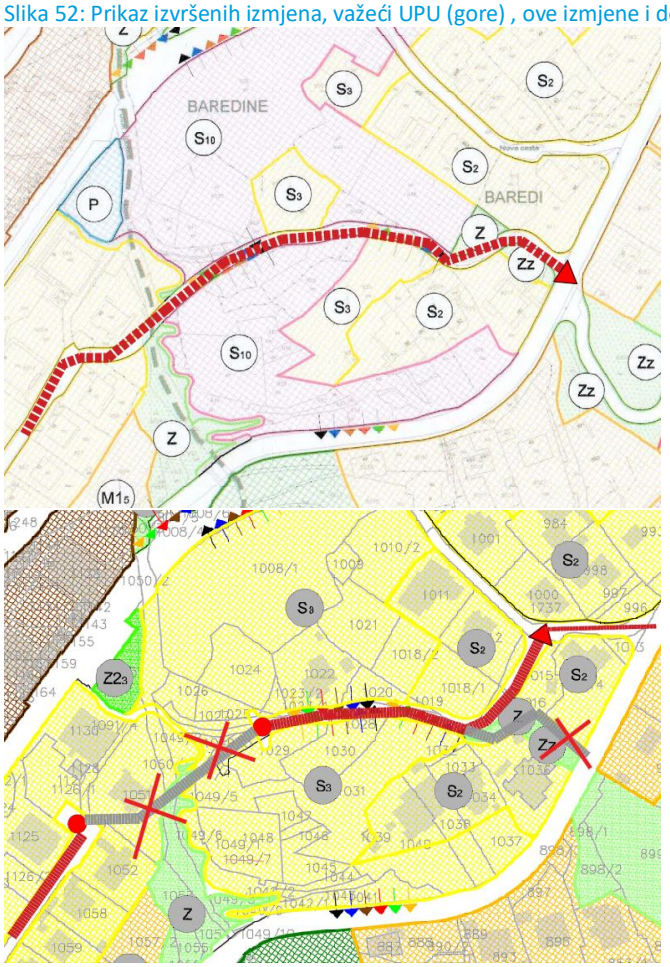
Prometnica se sada planira preko katastarske čestice k.č. 1015, k.o. Volosko i dijelom preko k.č. 1018/1 k.o. Volosko, s priključenjem na postojeći kolno-pješački put, čime se osiguravaju zadovoljavajuće tehničke karakteristike prometnice.

Na zapadnoj strani, važećim UPU-om planirano je povezivanje prometnice sa Ul. Castel San Pietro Terme čime bi se također prekinuo postojeći pješački put, cesta bi se morala izvoditi preko bujičnog vodotoka, a i postojeća zelena površina bi se uništila.

Stoga je ovim izmjenama izvršena korekcija prometnih površina. Na zapadnoj strani je u Ul.Castel San Pietro Terme planirano okretište te završetak prometnice kako bi se ukinuo prelazak preko vodnog dobra i očuvao pješački put.

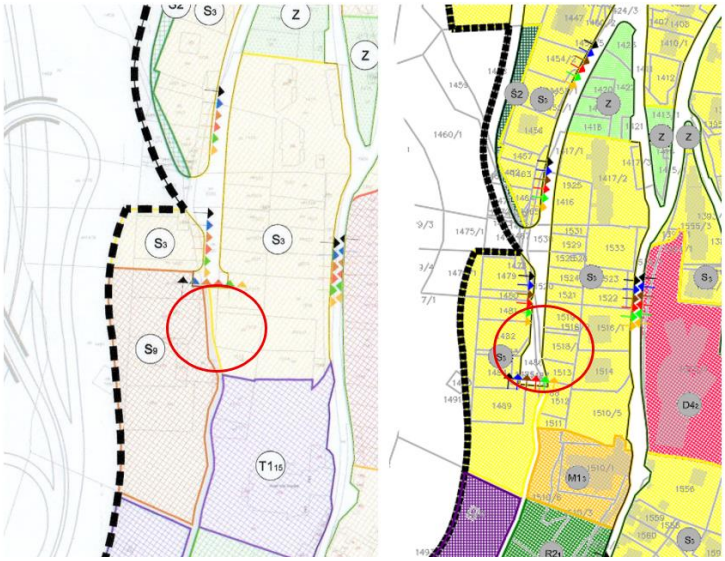
Izvršene izmjene prikazane su na slikama u nastavku.

Slika 52: Prikaz izvršenih izmjena, važeći UPU (gore) , ove izmjene i dopune (dolje) – prikaz korekcija planirane prometnice



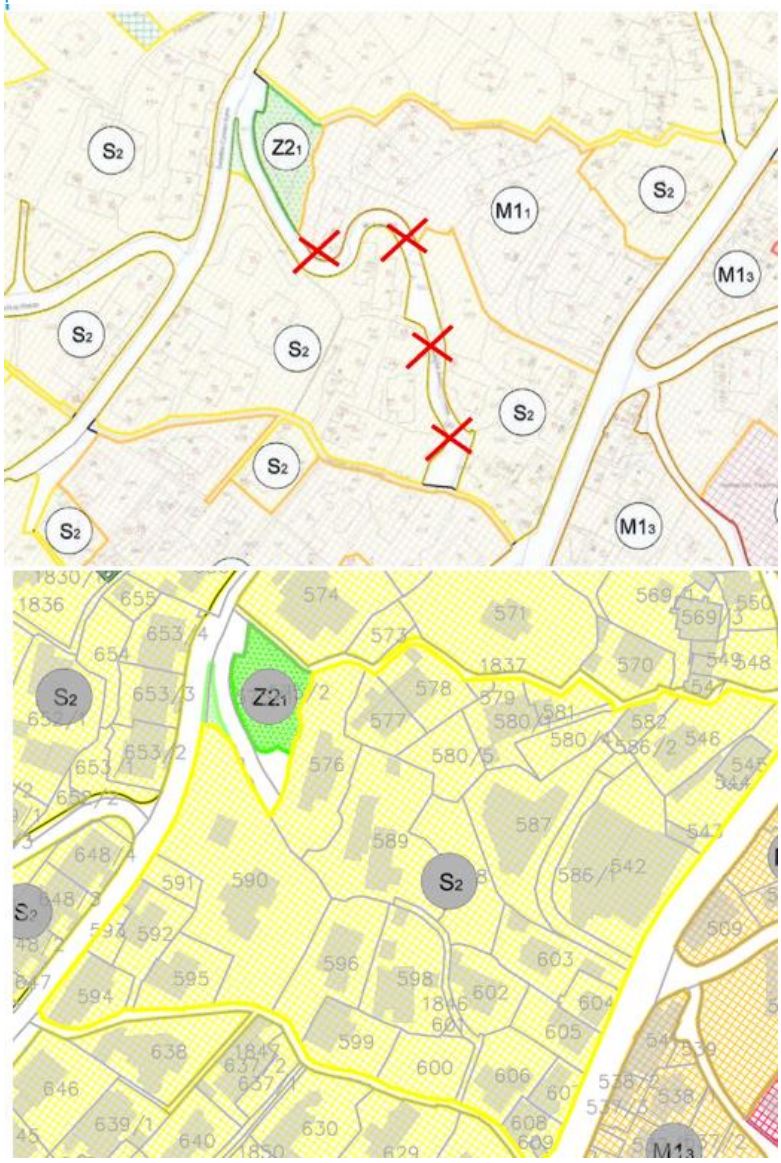
Osim navedenog, na lokaciji na kojoj je također isključena mogućnost planiranja višestambene građevine izvršena je prenamjena u zonu S3 za gradnju individualnih stambenih i stambeno-poslovnih građevina. Pri tome je izvršena i minimalna korekcija prometnice na način da je planirana prometnica produžena kako bi se omogućio pristup na sve građevne čestice koje se mogu formirati unutar zone S3, a na kraju je planirano okretište.

Slika 53: Prikaz izvršenih izmjena, važeći UPU (lijevo) , ove izmjene i dopune (desno) – prikaz korekcija planirane prometnice



Na lokaciji u ul. Friedricha Juliusa Schülera ukinut je planirani dio prometnice s obzirom da cestu zbog karakteristika terena te vlasničke strukture neće biti moguće izvesti, a radi se o izgrađenom dijelu naselja. Ukidanje predmetnog dijela ceste prikazano je na slikama u nastavku:

Slika 54: Prikaz izvršenih izmjena, važeći UPU (gore) , ove izmjene i dopune (dolje) – prikaz ukidanja planiranog dijela prometnice



U cilju preispitivanja prometnog sustava, korigirani **su uvjeti za broj parkirnih mjesta i omogućavanje parkirališnih površina.**

U članku 62. su postroženi uvjeti za parkiranje za poslovne sadržaje (osim trgovina) na način da je potrebno ostvariti minimalno 2 parkirna mjesta, a dalje u odnosu na površinu poslovnog prostora primijeniti standard za još jedno parkirno mjesto na svakih 25-40 m2 površine.

Također, s obzirom da je planirana gradnja velike garaže na području nekadašnjeg hotela Opatija, omogućeno je da postojeći hoteli u blizini, koji nemaju mogućnosti gradnje vlastitih garažnih prostora (hotel Zagreb, vila Lido, hotel Pallace i Kristal te hotel Istra) koriste parking na drugoj lokaciji u krugu 500 m te je tako korigiran i kartografski prikaz 2a.

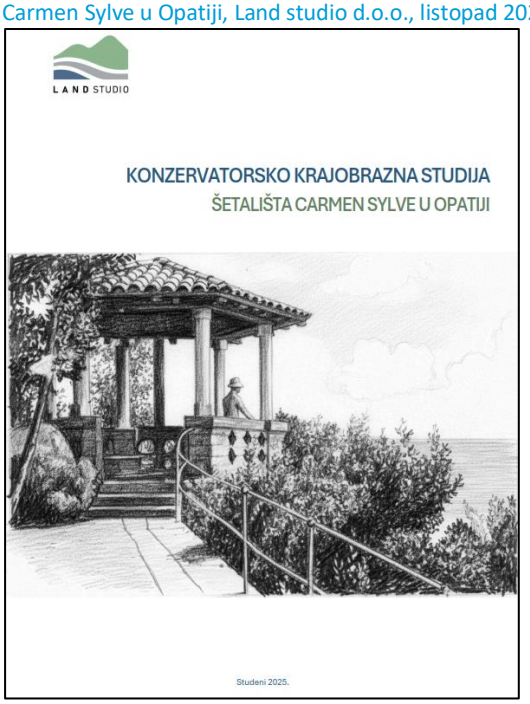
S obzirom da hotel Istra, također na vlastitoj lokaciji nema mogućnost dogradnje za garažu, a nalazi se na udaljenosti većoj od 700 m od planirane garaže za hotel Opatije, za tu lokaciju omogućeno je da udaljenost parkinga na drugoj čestici bude 700 m.

Također, mogućnost ostvarenja parkirališnih površina na drugoj lokaciji dana je i za gradnju na lokaciji u vlasništvu Grada – Tošina za gradnju stanova za priuštivo stanovanje - lokacija S6. Smanjeni su uvjeti za broj parkirališnih mjesta za zone S6 i S10 na način da potreban broj parkirališnih, odnosno garažnih mjesta za stambenu namjenu iznosi najmanje 1 parkirališno mjesto na svakih započetih 50 m² neto stambene površine.

Izmjene s ciljem zaštite svih pješačkih komunikacija i javnih prostora, s osobitim naglaskom na priobalnu šetnicu (lungomare) i šetalište Carmen Sylva

Na temelju izrađene stručne podloge – *Konzervatorsko-krajobrazne studije šetališta Carmen Sylve u Opatiji, Land studio d.o.o., listopad 2025*., određene su mjere uređenja i mjere zaštite šetnice Carmen Sylve.

Slika 55: Stručna podloga izrađena za potrebe izmjene prostornog plana, Konzervatorsko-krajobrazna studija šetališta Carmen Sylve u Opatiji, Land studio d.o.o., listopad 2025.

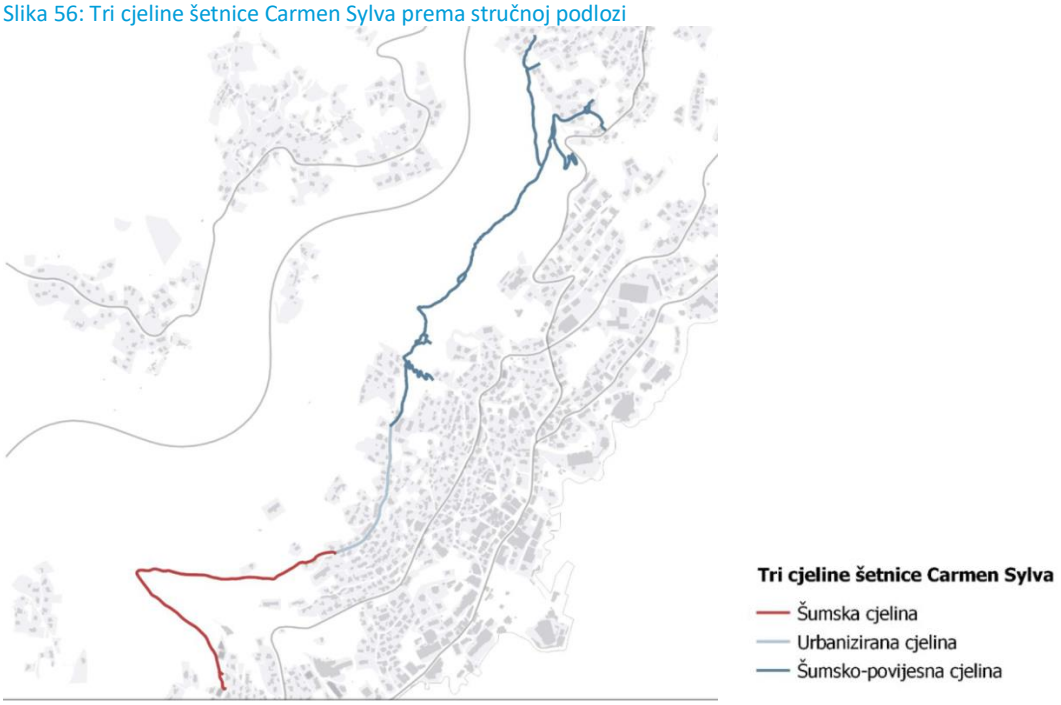


STUDIJA	Konzervatorsko krajobrazna studija šetališta Carmen Sylve u Opatiji
IZVRŠITELJ	**Land studio d.o.o.** Drenovačka 3, 10000 Zagreb
NARUČITELJ	**GRAD OPATIJA** Maršala Tita 3, 51410 Opatija
UGOVOR BROJ	U-25/06/03
VODITELJICA IZRADE STRATEGIJE	**Višnja Šteko,** mag. ing. prosp. arch.
ČLANOVI STRUČNOG TIMA	Land studio d.o.o. **Monika Jutrović,** mag. ing. prosp. arch. **Višnja Šteko,** mag. ing. prosp. arch.
VANJSKI SURADNICI	Agronomski fakultet Sveučilišta u Zagrebu doc.dr.sc. **Dora Tomić Reljić** Zelena infrastruktura d.o.o. **Mirjana Meštrić,** mag. ing. prosp. arch. **Ema Anđić,** mag. ing. prosp. arch.
Direktor	**Višnja Šteko,** mag. ing. prosp. arch.

Prema izrađenoj stručnoj podlozi obuhvat šetnice dijeli se na tri dijela:

- Šumsko-povijesna cjelina
- Urbanizirana cjelina
- Šumska cjelina

Slika 56: Tri cjeline šetnice Carmen Sylva prema stručnoj podlozi



Sukladno Studiji, kao najvrjedniji dio ocijenjena je šumsko-povijesna cjelina. Ovim izmjenama Plana je za predmetnu šumsko-povijesnu cjelinu određena zona ograničenja gradnje u pojasu 30 m sa svake strane šetnice. U tom pojasu je na dijelovima građevnih čestica stambene, mješovite i društvene namjene uz šetnicu, zabranjena gradnja – nije moguća gradnja niti osnovnih niti pomoćnih građevina, kao ni izvedba podzida ili potpornih zidova. Na tim je površinama moguće samo krajobrazno uređenje, a postojeću visoku vegetaciju je potrebno očuvati, ili ukoliko je uništena potrebno ju je nadomjestiti.

Za šumsku cjelinu šetnice ovom izmjenom Plana također je određena zona ograničenja, s istim uvjetima kao i za gore navedenu cjelinu. Međutim, zona je definirana na način da se oko šetnice predviđa prostor od 15 m sa svake strane. Uža zona ograničenja u ovom dijelu šetnice proizlazi iz činjenice da je ova cjelina šetnice ocijenjena nešto nižom ocjenom od šumsko-povijesne cjeline, a istovremeno je na području koridora širine 30 m već planirana izgradnja prometnice – tzv. „treće“ opatijske ceste. Stoga nije imalo smisla potpuno zabraniti gradnju građevina u ovom dijelu, jer će se gradnja planirane ceste već imati značajan utjecaj na krajobraz. Planiranjem užeg koridora osigurava se određena zaštita šetnice, dok se istovremeno omogućuje prometno povezivanje ovog dijela i realizacija ceste, što je ocijenjeno kao prioritet.

Osim prostora ograničenja izgradnje određeno je i šire područje zaštite unutar kojeg su propisani posebni uvjeti izgradnje na način da je omogućena gradnja, ali je ograničena visina građevina u cilju očuvanja vizura sa šetnice. Sve građevine u tom pojasu (100 m od šetnice) mogu imati najviše dvije nadzemne etaže, najveća im je dozvoljena visina 7 m, a ukupna visina ne smije prelaziti 9 m. Pomoćne građevine na česticama stambene i mješovite namjene grade se prema uvjetima Plana.

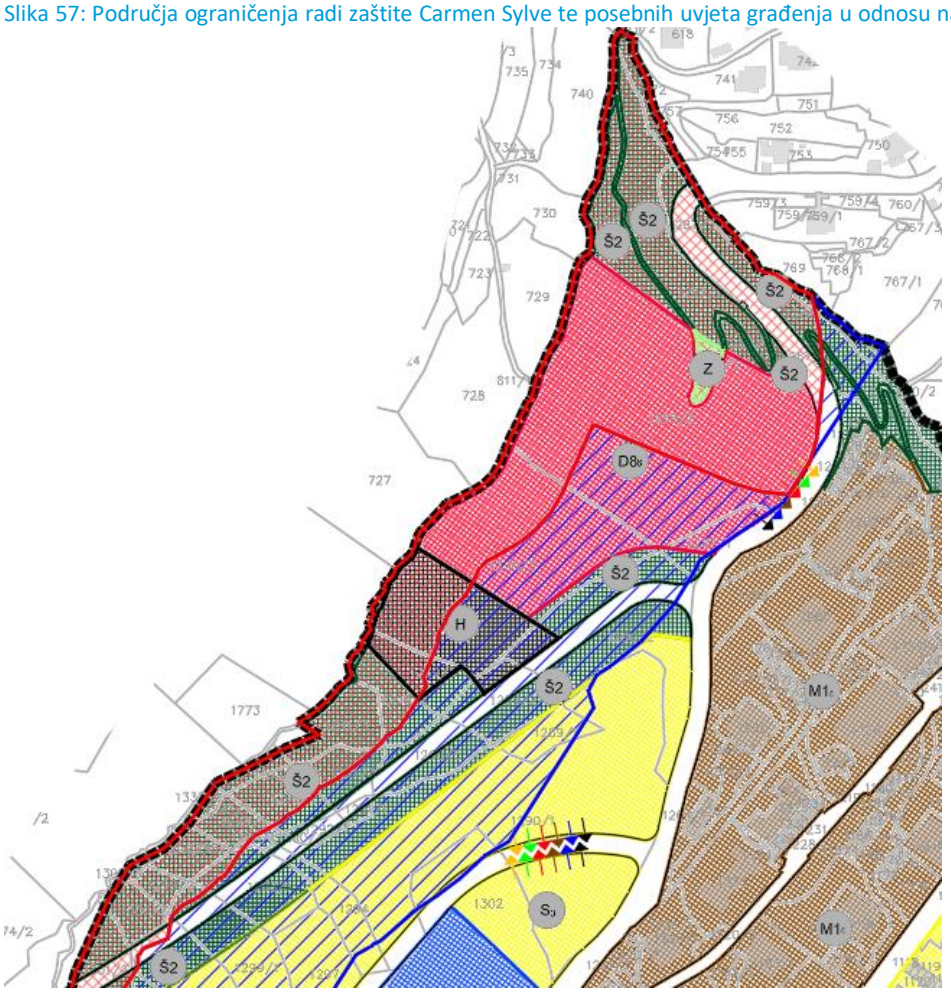
Osim opisanih ograničenja dodatno je ukinuta planirana benzinska postaja koja je bila planirana na budućoj pristupnoj cesti sa „Liburnijske obilaznice“ (lokacije BP2 i BP3 - uz trasu spojne prometnice Varljenska cesta - čvor Benčinići).

Za urbaniziranu cjelinu postojeće šetnice, koja je Studijom ocijenjena kao degradirana, bez vrijednosti i predloženih mjera zaštite, ovim izmjenama Plana nisu određene mjere zaštite.

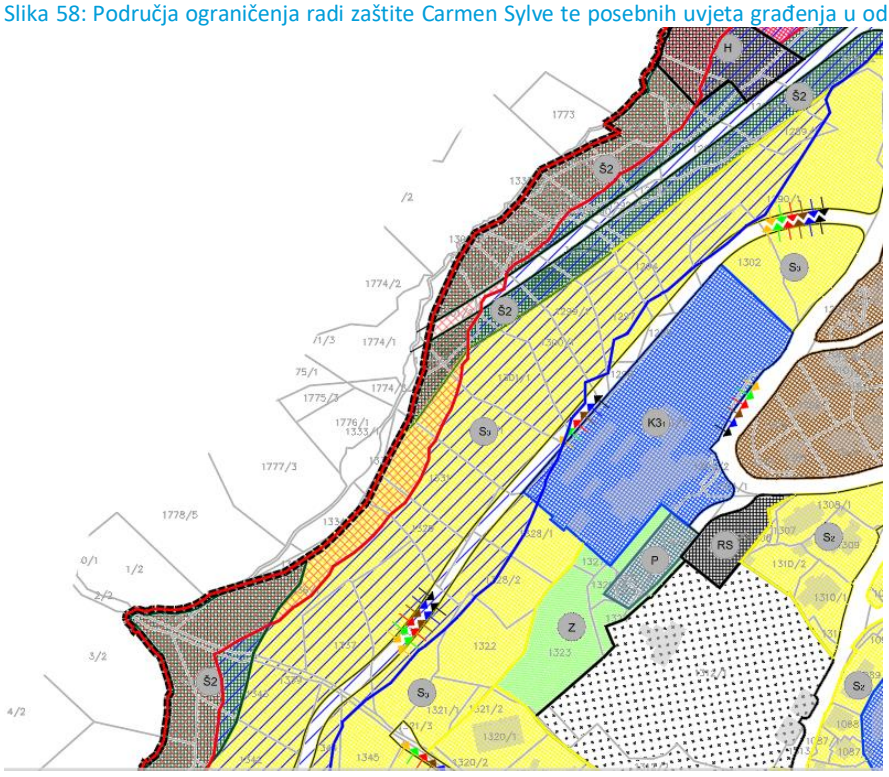
Opisane zone ograničenja i posebnih uvjeta građenja prikazane su u Planu na kartografskim prikazima 3.B. – Područja posebnih uvjeta korištenja – Područja primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju.

Radi jasnoće su na slikama u nastavku prikazane zone ograničenja građenja (crveno šrafirano) te zone posebnih uvjeta građenja (plavo šrafirano) u odnosu na kartografski prikaz 4.a.

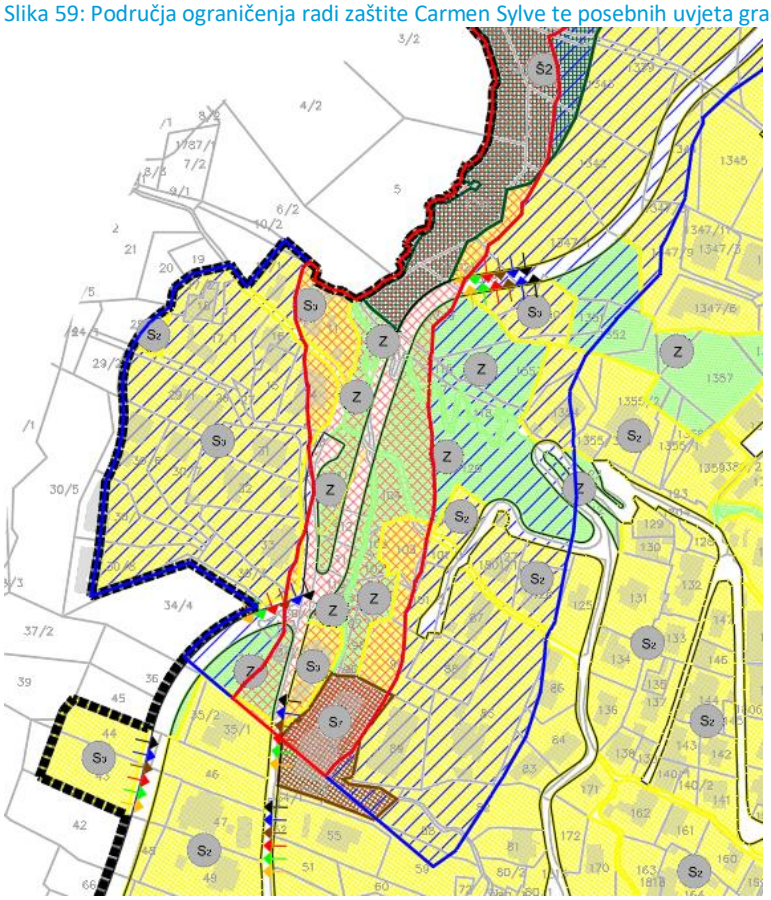
Slika 57: Područja ograničenja radi zaštite Carmen Sylve te posebnih uvjeta građenja u odnosu na kartografske prikaze 4.a.



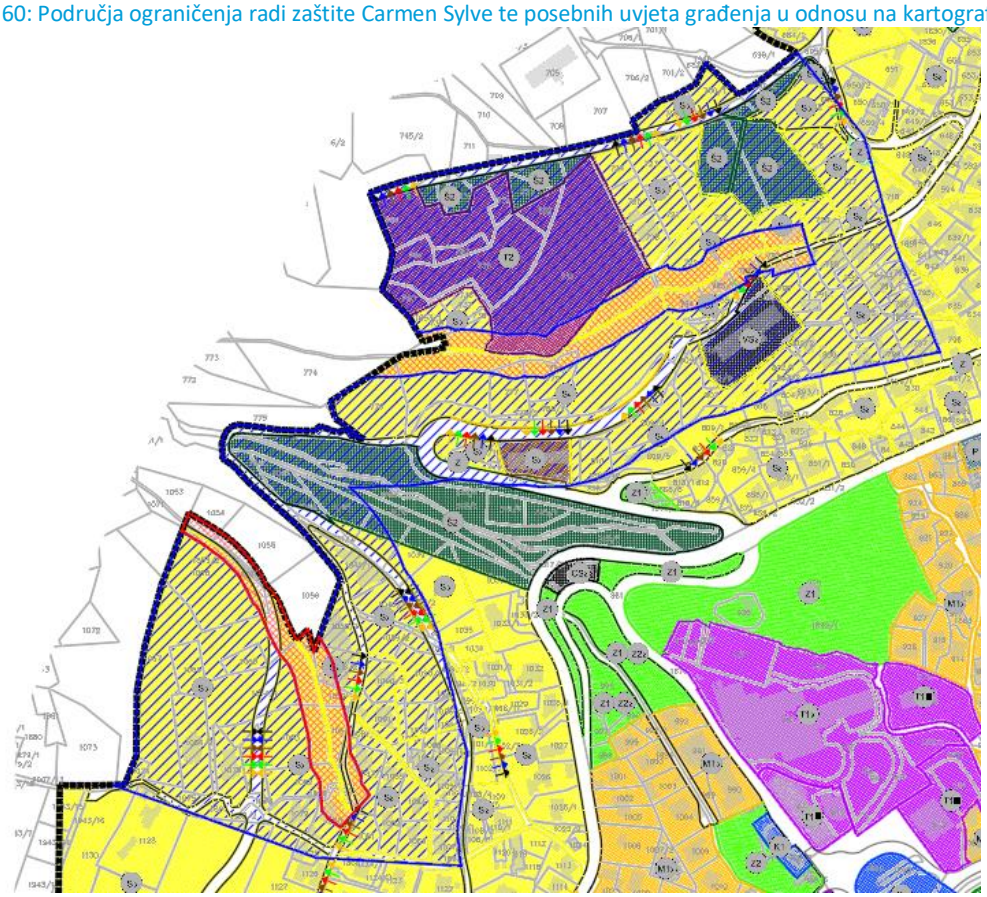
Slika 58: Područja ograničenja radi zaštite Carmen Sylve te posebnih uvjeta građenja u odnosu na kartografske prikaze 4.a



Slika 59: Područja ograničenja radi zaštite Carmen Sylve te posebnih uvjeta građenja u odnosu na kartografske prikaze 4.a



Slika 60: Područja ograničenja radi zaštite Carmen Sylve te posebnih uvjeta građenja u odnosu na kartografske prikaze 4.a



S obzirom na to da je važećim Planom već bilo predviđeno povezivanje postojećih dijelova šetnice na višoj koti, prolaskom kroz neizgrađeni dio građevinskog područja naselja, ta je mogućnost zadržana, uz definirane uvjete uređenja šetnice u tom dijelu.

Istovremeno, izmjenama PPUG omogućava se pronalaženje primjerenog povezivanja postojećih dijelova šetnice kroz šumski prostor. Ovim UPU-om dana je mogućnost da se, ukoliko se pronađe rješenje povezivanja šumskim putem, može odstupiti od realizacije planiranog dijela šetnice u ovom Planu.

Planom su dani uvjeti uređenja za postojeći dio šetnice u kojima je uvjetovano očuvanje i obnova svih povijesnih elemenata (staza, rubnjaka, odmorišta, paviljona, vidikovaca i kamenih struktura). Također, uvjetovana je zaštita izvorne šumske vegetacije, prirodne morfologije terena i karakterističnih vizura. Uređenje se mora temeljiti na projektu krajobraznog uređenja te se moraju koristiti autohtoni materijali te poštivati izvorno oblikovanje.

Planirani novi dio šetnice planira se tako da se nadovezuje na ambijent postojeće trase. Propisani su minimalni prostorni standardi (širina od 2,5 m te ozelenjivanje rubova drvoredom, živicom ili drugim prikladnim zelenilom gdje je moguće). Uz stazu se mogu postaviti klupe i druga diskretna urbana oprema, a rješenja odvodnje i oblikovanja trebaju biti prilagođena terenu.

Participativni proces proveden u toku izrade nacrta prijedloga plana

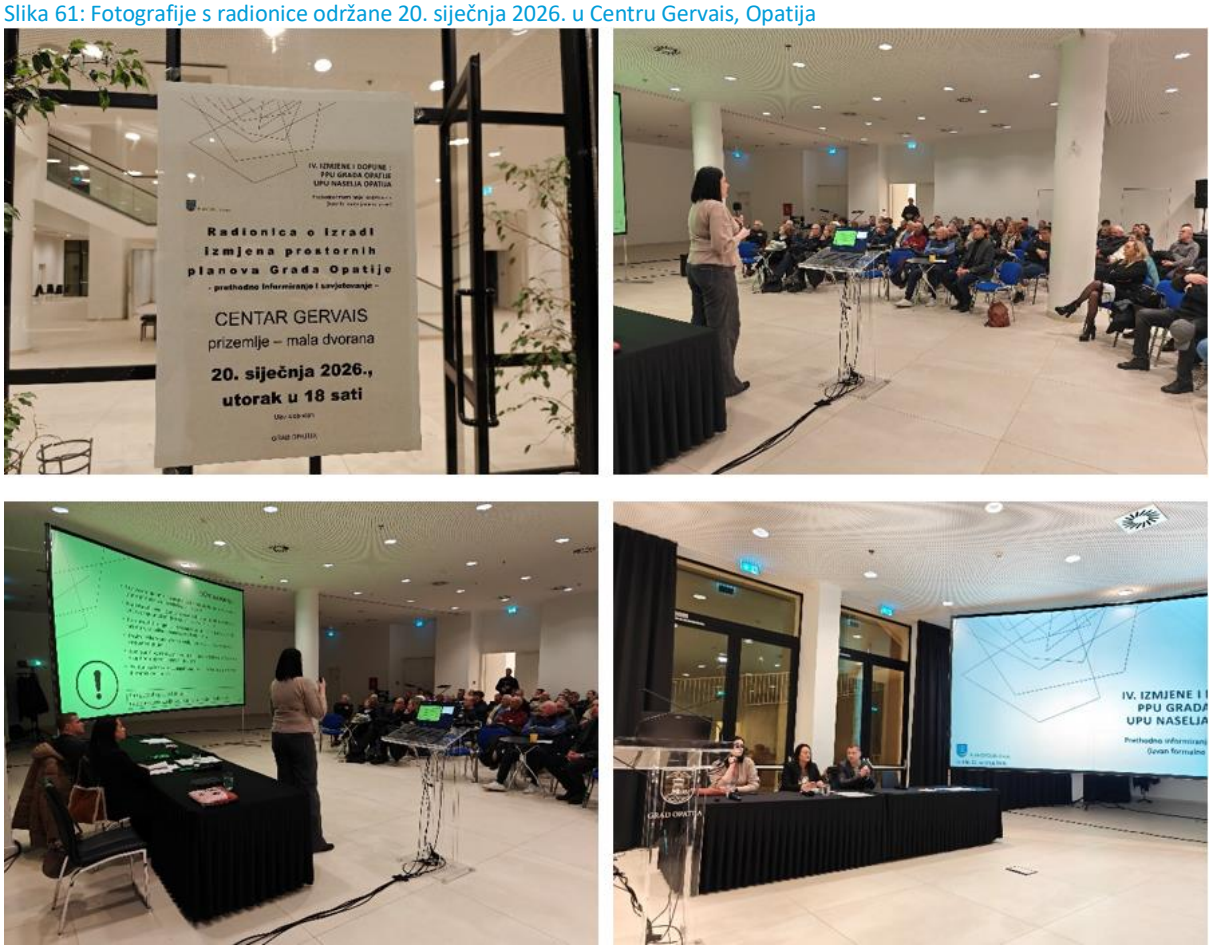
U postupku izrade Nacrta prijedloga Plana održano je prethodno informiranje i savjetovanje s javnosti, izvan postupka formalne javne rasprave, 20. siječnja 2026.g. u Centru Gervais u Opatiji.

U okviru događanja održana je prezentacija kroz koju su građani upoznati s ključnim pitanjima i smjerovima razmišljanja u izradi izmjena prostornih planova (UPU Opatija i PPUG Opatija). Cilj je bio na vrijeme objasniti glavne teme i pitanja prostornog plana kako bi se građani, u fazi javne rasprave, mogli lakše uključiti i sudjelovati s razumijevanjem.

Glavni fokus predstavljanja bila je izgrađenost prostora i uvjeti građenja i oblikovanja građevina. Željelo se ispitati što građanima smeta na postojećim i novim zgradama, a koje karakteristike smatraju prihvatljivima i poželjnima.

Predstavljanjem se željelo potaknuti zajedničko razumijevanje glavnih prostornih problema i dobiti uvid u to kako građani vide smjer budućeg prostornog razvoja te kroz rano uključivanje javnosti provjeriti opće smjernice i usmjerenja plana iz perspektive korisnika prostora.

Slika 61: Fotografije s radionice održane 20. siječnja 2026. u Centru Gervais, Opatija



U okviru predstavljanja naglašeni su prepoznati urbanistički problemi, prikazana su osnovna usmjerenja izmjena i dopuna PPUG Opatija te UPU Opatija, prikazana je potreba smanjenja pritiska potencijalne buduće izgradnje. Građanima je pojašnjeno i da se na području Grada Opatije velik dio nove gradnje i dalje odvija temeljem nekih ranije ishođenih akata za građenje, temeljem ranijih verzija prostorno-planske dokumentacije koja je bila manje restriktivna od one koja je već sada na snazi.

U nastavku su detaljno objašnjeni uvjeti oblikovanja građevina i uvjeti gradnje. Prikazani su i negativni primjeri iz prakse u prostoru, uz osnovno objašnjenje kako se planiraju izmijeniti uvjeti gradnje u prostornim planovima, kako bi se ubuduće spriječila pojava takvih primjera.

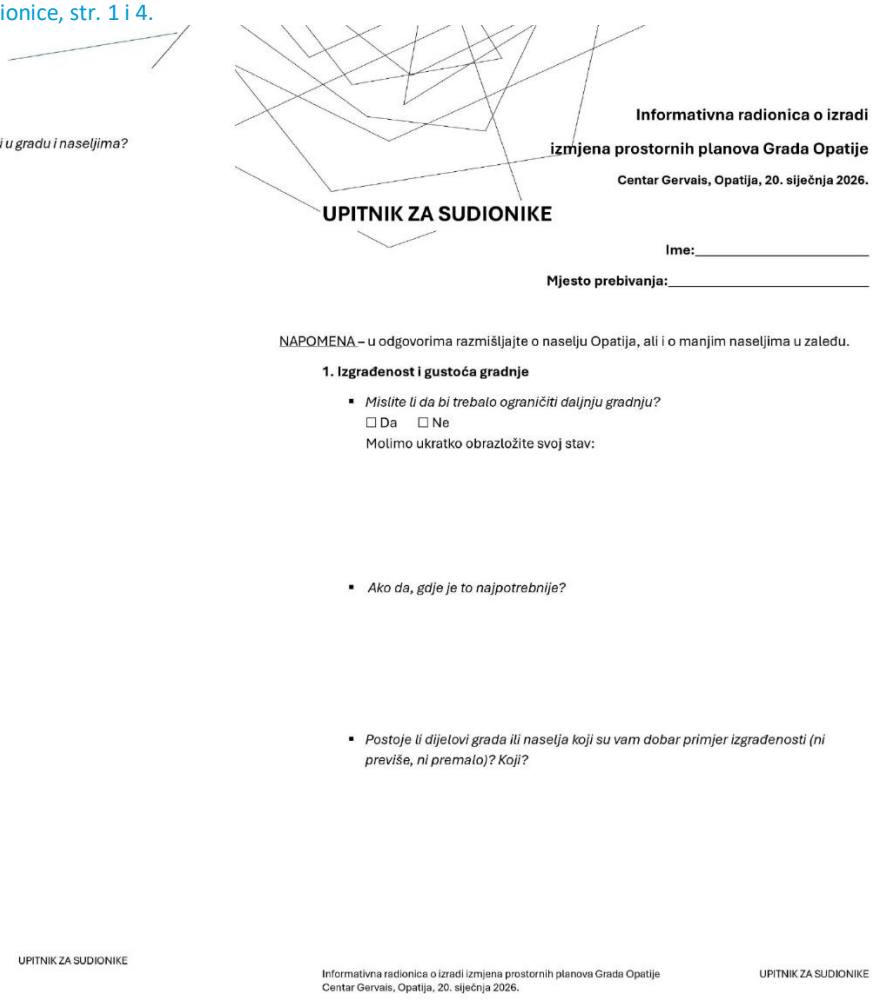
Ukratko su prikazani rezultati studije zaštite šetnice Carmen Sylve te je u osnovnim crtama dan kratak pregled ostalih tema izmjene prostorno-planske dokumentacije.

S obzirom na velik odaziv građana na prethodno sudjelovanje, kako bi se svima dala prilika izraziti mišljenje, pripremljen je upitnik koji je podijeljen građanima nakon predstavljanja.

S upitnikom se željelo prikupiti mišljenja i iskustva stanovnika o sadašnjem stanju prostora te o smjeru budućeg razvoja naselja Opatija i okolnih manjih naselja u zaleđu. Željelo se dobiti uvid kako građani doživljavaju razinu izgrađenosti, gustoću gradnje i izgled novijih zgrada, odnosno u kojoj mjeri smatraju da nove intervencije utječu na identitet i vizualni karakter mjesta. Nastojalo se utvrditi da li se javnost slaže da postoji potreba za boljom zaštitom prostora.

Kroz upitnik su građani imali priliku iznijeti svoje mišljenje o prostoru u kojem žive, prepoznati što u gradu nedostaje ili čega ima previše te predložiti ideje za njegov budući razvoj.

Slika 62: Upitnik za sudionike informativne radionice, str. 1 i 4.



4. Ideje za budući razvoj

- *Što bi se, po vašem mišljenju, trebalo poboljšati ili unaprijediti u gradu i naseljima?*

Informativna radionica o izradi izmjena prostornih planova Grada Opatije
Centar Gervais, Opatija, 20. siječnja 2026.

Informativna radionica o izradi izmjena prostornih planova Grada Opatije
Centar Gervais, Opatija, 20. siječnja 2026. UPITNIK ZA SUDIONIKE
4

UPITNIK ZA SUDIONIKE

Ime:_____

Mjesto prebivanja:_____

NAPOMENA – u odgovorima razmišljajte o naselju Opatija, ali i o manjim naseljima u zaleđu.

1. Izgrađenost i gustoća gradnje

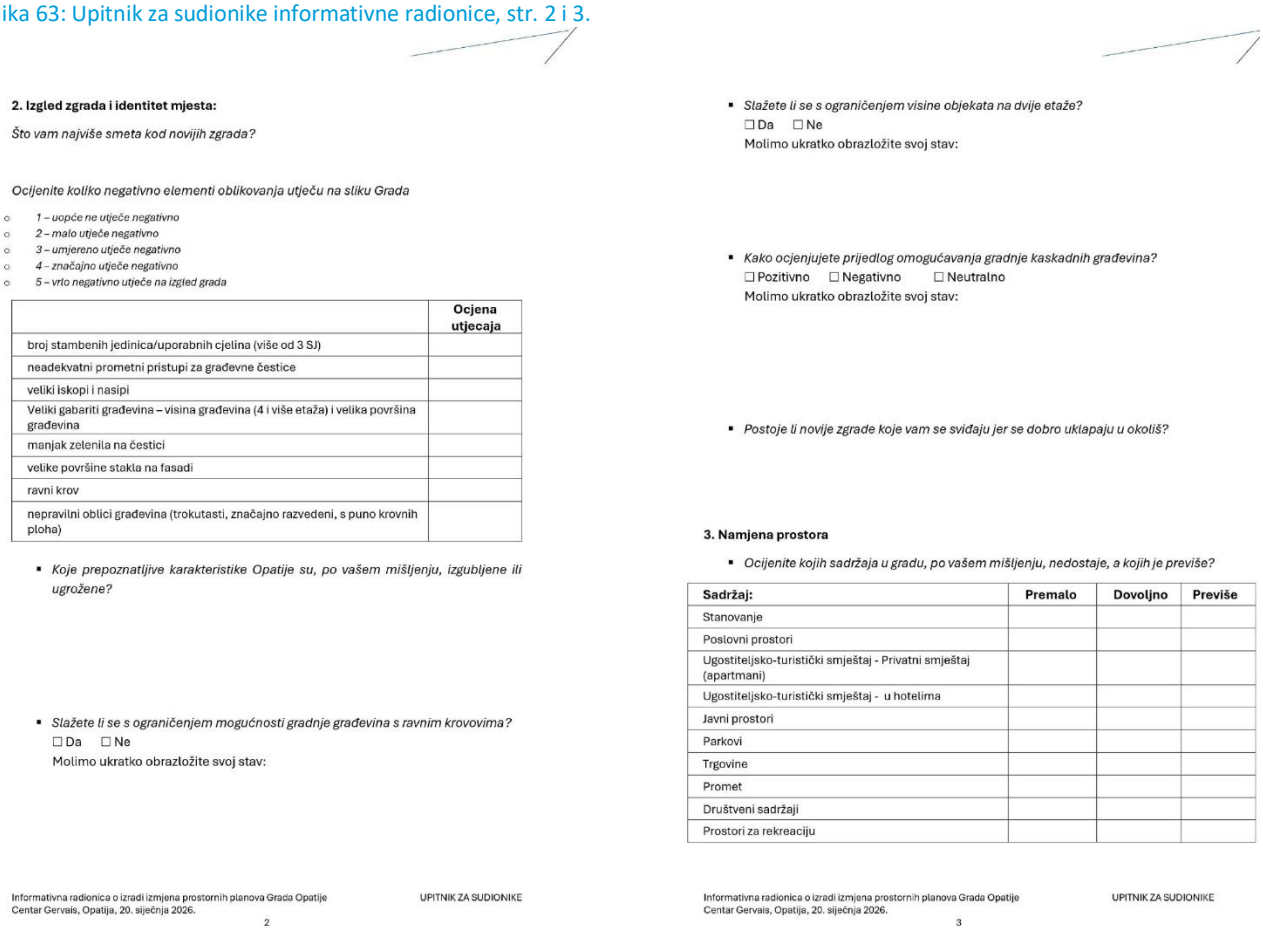
- *Mislite li da bi trebalo ograničiti daljnju gradnju?*
  ☐ Da ☐ Ne
  Molimo ukratko obrazložite svoj stav:

- *Ako da, gdje je to najpotrebnije?*

- *Postoje li dijelovi grada ili naselja koji su vam dobar primjer izgrađenosti (ni previše, ni premalo)? Koji?*

Informativna radionica o izradi izmjena prostornih planova Grada Opatije
Centar Gervais, Opatija, 20. siječnja 2026. UPITNIK ZA SUDIONIKE

Slika 63: Upitnik za sudionike informativne radionice, str. 2 i 3.



2. Izgled zgrada i identitet mjesta:

Što vam najviše smeta kod novijih zgrada?

Ocijenite koliko negativno elementi oblikovanja utječu na sliku Grada

- *1 – uopće ne utječe negativno*
- *2 – malo utječe negativno*
- *3 – umjereno utječe negativno*
- *4 – značajno utječe negativno*
- *5 – vrlo negativno utječe na izgled grada*

	Ocjena utjecaja
broj stambenih jedinica/uporabnih cjelina (više od 3 SJ)	
neadekvatni prometni pristupi za građevne čestice	
veliki iskopi i nasipi	
Veliki gabariti građevina – visina građevina (4 i više etaža) i velika površina građevina	
manjak zelenila na čestici	
velike površine stakla na fasadi	
ravni krov	
nepravilni oblici građevina (trokutasti, značajno razvedeni, s puno krovnih ploha)	

- *Koje prepoznatljive karakteristike Opatije su, po vašem mišljenju, izgubljene ili ugrožene?*
- *Slažete li se s ograničenjem mogućnosti gradnje građevina s ravnim krovovima?*
  ☐ Da ☐ Ne
  Molimo ukratko obrazložite svoj stav:

Informativna radionica o izradi izmjena prostornih planova Grada Opatije UPITNIK ZA SUDIONIKE
Centar Gervais, Opatija, 20. siječnja 2026.
2

- *Slažete li se s ograničenjem visine objekata na dvije etaže?*
  ☐ Da ☐ Ne
  Molimo ukratko obrazložite svoj stav:
- *Kako ocjenjujete prijedlog omogućavanja gradnje kaskadnih građevina?*
  ☐ Pozitivno ☐ Negativno ☐ Neutralno
  Molimo ukratko obrazložite svoj stav:
- *Postoje li novije zgrade koje vam se sviđaju jer se dobro uklapaju u okoliš?*

3. Namjena prostora

- *Ocijenite kojih sadržaja u gradu, po vašem mišljenju, nedostaje, a kojih je previše?*

Sadržaj:	Premalo	Dovoljno	Previše
Stanovanje			
Poslovni prostori			
Ugostiteljsko-turistički smještaj - Privatni smještaj (apartmani)			
Ugostiteljsko-turistički smještaj - u hotelima			
Javni prostori			
Parkovi			
Trgovine			
Promet			
Društveni sadržaji			
Prostori za rekreaciju			

Informativna radionica o izradi izmjena prostornih planova Grada Opatije UPITNIK ZA SUDIONIKE
Centar Gervais, Opatija, 20. siječnja 2026.
3

Iako prikupljeni broj ispunjenih upitnika (dvadesetak) u odnosu na ukupan broj stanovnika ne predstavlja statistički reprezentativan uzorak, rezultati ipak daju vrijedan uvid u stavove zainteresiranih građana koji su sudjelovali na predstavljanju i odlučili aktivno iznijeti svoje mišljenje.

Odgovori građana na pitanje iz upitnika o potrebi ograničavanja nove izgradnje pokazuju da je **većina prepoznala potrebu za određenim ograničavanjem.** Kao glavne razloge navode preveliku gustoću gradnje, gubitak identiteta prostora, opterećenje komunalne i prometne infrastrukture te potrebu očuvanja zelenila i prirodnih vrijednosti. Dio ispitanika posebno je istaknuo potrebu kontrole visine i veličine novih građevina te smanjenja apartmanske izgradnje u korist stanovanja za lokalno stanovništvo. Manji broj građana izrazio je bojazan da bi prevelika ograničenja mogla otežati gradnju za mlade i povećati troškove stanovanja, a naglašavali su i kako bi trebalo omogućiti umjerenu i kvalitetnu gradnju, osobito obiteljskih kuća.

Građani su najčešće isticali potrebu **ograničavanja izgradnje u užem i širem centru Opatije, osobito u starim gradskim jezgrama Voloska i Opatije** te na području Slatine, gdje smatraju da je pritisak gradnje već vrlo izražen. Dio ispitanika naglasio je i potrebu kontrole gradnje u cijelom gradu, dok su neki posebno upozorili na **osjetljivost zaleđa i ruralnih područja**, koja za sada nisu još pod tolikim pritiskom urbanizacije, ali u budućnosti bi mogla biti. Također prepoznali su potrebu ograničenja gradnje **na lokacijama gdje infrastruktura i prometnice ne mogu pratiti daljnju izgradnju.**

Odgovori pokazuju da građani kao dobre primjere umjerene izgrađenosti najčešće prepoznaju pojedine dijelove zaleđa, poput Veprinca, Poljana i naselja Kosovo, kao i naslje Ika–Oprič te Tošinu. Kao pozitivni primjeri navode se i pojedine starije zone, poput starog naselja Kosićevo gdje je izgrađenost

doživljena kao uravnotežena i uklopljena u prostor. Istodobno, dio ispitanika smatra da takvih primjera gotovo i nema ili ih je vrlo malo.

Odgovori građana **pokazuju da se većina ispitanika uglavnom slaže s prepoznatim elementima** koji negativno utječu na izgled i doživljaj prostora. Posebno se ističu veliki gabariti i visina građevina, veliki iskopi i nasipi, neadekvatni prometni pristupi te manjak zelenila na građevnim česticama, koji se najčešće doživljavaju kao značajan negativan utjecaj. Kao problem se često prepoznaju i nepravilni oblici građevina, ravni krovovi te veći broj stambenih jedinica u jednoj građevini. S druge strane, dio ispitanika smatra da pojedini elementi, poput većih staklenih površina na fasadama, ravnih krovova te broj stambenih jedinica ne moraju nužno imati negativan utjecaj na izgled grada.

Na pitanje što koje im se **karakteristike čine da su ugrožene ili izgubljene**, građani osjećaju da Opatija polako gubi ono po čemu je prepoznatljiva kao npr. **zelenilo, parkove i visoku vegetaciju, ali i austro-ugarski stil gradnje** s karakterističnim krovovima i fasadama. Navode da nestaju obiteljske vile i povijesni objekti, da se vizura grada mijenja, a mediteranski identitet i ugodna klima nestaju. Masovna gradnja "od ruba do ruba" na čestici smanjuje zeleni prostor i stvara dodatne probleme s infrastrukturom i oborinskim vodama.

Što se tiče predloženih izmjena uvjeta građenja, građani se **uglavnom slažu s prijedlogom ograničenja ravnih krovova i visine objekata na dvije etaže**, posebno ističući da takve mjere bolje čuvaju vizuru grada i uklapaju se u postojeći karakter Opatije. Ipak, neki su izrazili **bojazan da stroga ograničenja mogu otežati gradnju ili povećati cijene,** te da moderna gradnja s ravnim krovovima može biti prihvatljiva ako se dobro uklopi. Prijedlog gradnje kaskadnih građevina većini se čini pozitivnim, dok manji dio smatra da bi takve zgrade mogle narušiti stil grada ili donijeti probleme s vlagom i kvalitetom prostora.

Što se tiče namjena u prostoru, kod ocjenjivanja čega je previše, a čega nedostaje, odgovori građana pokazuju kako se **najveći višak prepoznaje u privatnom turističkom smještaju**, odnosno apartmanima, dok se za hotelski smještaj mišljenja dijele između onih koji smatraju da ga je dovoljno i onih koji ga vide kao previše. S druge strane, građani najčešće ističu manjak javnih prostora, društvenih sadržaja i prostora za rekreaciju. Za parkove, trgovine, promet i poslovne prostore većina smatra da su uglavnom zastupljeni u zadovoljavajućoj mjeri, iako dio ispitanika navodi da bi ih u nekim dijelovima trebalo biti više. Kod stanovanja su mišljenja podijeljena – dio građana smatra da ga nedostaje, dok drugi upozoravaju da ga već ima previše.

Građani su u svojim prijedlozima za budući razvoj naglasili potrebu **za poboljšanjem komunalne infrastrukture i prometne povezanosti** te primjerenim prometnim pristupima i dovoljnim brojem parkirnih mjesta po stambenim jedinicama.

Naglašavaju **važnost očuvanja lokalnog identiteta, vizure i zelenih površina, uključujući očuvanje i korištenje autohtonog bilja,** očuvanje i poticanje maslinika i voćnjaka, te planiranje gradnje u skladu s okolišem i postojećim standardima, uključujući ograničenje visine i broja etaža. **Istaknuli su i potrebu za ravnotežom između turizma i života lokalnog stanovništva,** pristup rekreacijskim i parkirališnim površinama bez naplate, šetnicama, uređenjem okoliša i pravilnim planiranjem namjene prostora prema trenutnim potrebama.

Ukratko, građani žele razvoj koji je uravnotežen i koji prije svega zadovoljava potrebe lokalne zajednice, a istovremeno poštuje tradiciju i čuva okoliš.

Izmjena grafičkih priloga

Za potrebe izrade Izmjena i dopuna Plana korištene su službene prostorne podloge: digitalni katastarski planovi (DKP) u HTRS96/TM koordinatnom sustavu. S obzirom da je izvorni plan izrađen u Gauss-Kruegerovom sustavu bilo je potrebno sve namjene planirane na području obuhvata UPU-a prenijeti na digitalne katastarske podloge u HTRS96/TM koordinatnom sustavu.

Osim navedenih prilagodba grafičkih priloga Plana na novu kartografsku projekciju **izvršene su i sve potrebne izmjene grafičkih priloga sukladno opisanim izmjenama plana u ranijim poglavljima.**