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 Prostornog plana uređenja Grada Opatija

- PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU -

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Listopad 2026.

Naziv plana:	**IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatija** ODREDBE ZA PROVOĐENJE
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 PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OPATIJA	
Naziv kartografskog prikaza: **ODREDBE ZA PROVOĐENJE – prijedlog plana za javnu raspravu**	
Broj kartografskog prikaza	**Mjerilo kartografskog prikaza**
Odluka o izradi: S.N. PGŽ br. 49/2023, od 22.12.2023. S.N. Grada Opatije br. 07/2025, od 10.04.2024.	**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.	
Pečat predstavničkog tijela:	**Predsjednik predstavničkog tijela:** Kristian Tončić, mag.iur.
Istovjetnost ovog Plana s izvornikom ovjerava:	**Pečat nadležnog tijela:**

NAPOMENA:

u tekstu su izmjene označene na sljedeći način:

~~abcdefg~~ tekst koji se briše

abcdefg tekst koji se dodaje

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Donose se IV. izmjene i dopune Prostornog plana 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).

(2) Elaborat IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije iz stavka 1. ovog članka izradila je tvrtka PLANOPOLIS d.o.o. iz Rijeke.

Članak 2.

(1) Elaborat IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije iz stavka 1. prethodnog članka sadržan je u elaboratima koji se sastoje od:

1. **Tekstualni dio:**
   - izmjena i dopuna odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Opatije
2. **Grafički dio** koji sadrži sljedeće kartografske prikaze u mjerilu:

1A. Korištenje i namjena površina – dio kartografskog prikaza	1:25000
4A 2 Građevinska područja – dio kartografskog prikaza	1:5000
4B 2 Građevinska područja – zaštićena kulturna baština - dio kartografskog prikaza	

3. **Obrazloženje prostornog plana**
4. **Prilozi**

(2) Kartografski prikaz *1A. Korištenje i namjena površina – dio kartografskog prikaza* iz točke 2. prethodnog stavka, zamjenjuje odgovarajući dio kartografskog prikaza 1A. iz Prostornog plana 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), u granicama obuhvata prikazanog na tom kartografskom prikazu.

(3) Kartografski prikaz *4 A2 Građevinska područja – dio kartografskog prikaza*, iz točke 2. prethodnog stavka, zamjenjuje odgovarajući dio kartografskog prikaza 4A 2. Građevinska područja važećeg Plana, u granicama obuhvata prikazanog na tom kartografskom prikazu.

(4) Kartografski prikaz *4 B2 Građevinska područja – zaštićena kulturna baština - dio kartografskog prikaza*, iz točke 2. prethodnog stavka, zamjenjuje odgovarajući dio kartografskog prikaza *4A 2. Građevinska područja - zaštićena kulturna baština* važećeg Plana, u granicama obuhvata prikazanog na tom kartografskom prikazu.

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Tekst članka 1 brisan je.

Članak 2.

(1) Tekst članka 2 brisan je.

Članak 2a.

(1) Tekst članka 2a brisan je.

Članak 3

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

1. **PLANIRANJE (UREĐENJE) PROSTORA**

1.1. **Regulacijski pravac** je crta koja razdvaja građevnu česticu ~~prometnice~~ prometne površine ili neke druge javne površine od građevne čestice bilo koje namjene.

1.2. **Građevinski pravac** je crta na kojoj se nalazi, ili je planirana izgradnja prednjeg (uličnog) pročelja zgrade ili pročelja zgrade prema nekoj od javnih površina s kojima građevna čestica graniči, odnosno crta kojom se određuje najmanja dozvoljena udaljenost zgrade od regulacijskog pravca.

1.3. **Koeficijent izgrađenosti građevne čestice** (k_{ig}) - odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinama (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže) i ukupne površine građevne čestice na kojoj su izgrađene predmetne građevine.

1.4. **Koeficijent iskorištenosti građevne čestice** (k_{is}) - odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na nekoj građevnoj čestici i površine te čestice.

1.5. **Krajobrazno uređeni dio građevne čestice** je dio građevne čestice uređen travnjacima, niskim ili visokim raslinjem. Najmanje 50% površine krajobrazno uređenog dijela građevne čestice mora se zadržati u prirodnom stanju, sa očuvanim niskim i visokim raslinjem.

1.6. **Kota zaravnatog i uređenog terena** - gornja kota konačno nasutog dijela zemljišta neke čestice ne smije biti više od 1,50 m iznad kote prirodnog (zatečenog) zemljišta. Kod nagiba zemljišta manjeg od 15% ne dozvoljava se ikakvo nasipavanje ni podizanje kote postojećeg terena na bilo koji drugi način. Pod postojećim terenom se podrazumijeva prirodno sraslo tlo koje nije izmijenjeno zemljanim radovima. Pri izradi projekta za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnica. Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice kao i izvorni nagib zemljišta.

1.7. **Niska vegetacija (raslinje)** obuhvaća grmove i stabla do visine ~~3,00~~ 4,00 m te površine trajnica ili jednogodišnjih biljnih vrsta (cvjetnica i sl.) i druge pokrivače tla.

1.8. **Visoka vegetacija (raslinje)** obuhvaća grmove i stabla (listopadna i zimzelena) visine veće od ~~3,00~~ 4,00 m.

1.9. **Lokalni uvjeti** su obilježja određene građevne čestice ili grupe građevnih čestica, a odnose se na položaj i visinu okolnih zgrada, vrstu i oblikovanje okolnih zgrada, mogućnost spoja građevne čestice/zgrade na osnovnu i ostalu komunalnu infrastrukturu. U načelu, lokalni uvjeti promatraju se kroz obilježja 100,00 m od promatrane građevne čestice na obje strane.

1.10. **Potporni zid** (podzid) je građevina koja se koristi kod izvedbe nasipa, zasjeka i/ili usjeka zemljišta, s ciljem poravnanja zemljišta, ili učvršćivanje tla loše povezanosti, a čija vidljiva visina pojedinog dijela zidne plohe ne smije biti veća od 1,50 metra. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od zida bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti ~~zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.~~ izveden

kao propusna površina koja osigurava najmanje 50 % prirodne upojnosti tla. Definicija i uvjeti iz ove točke primjenjuju se na sve građevine istovrsne funkcije (zidove za zadržavanje, učvršćivanje ili nivelaciju terena), neovisno o njihovom nazivu u projektu (npr. obložni zid, krajobrazni zid, zid obloge i sl.). Ograničenje i uvjeti se ne odnose na zahvate na prometnoj mreži i na građevnim česticama u zonama S6 u UPU naselja Opatija te na k.č. 404/1 k.o. Ika-Oprić.

2. DIJELOVI (etaže) I VISINE ZGRADE:

2.1. **Etaža zgrade** je prostor neke zgrade (između jedne podne i jedne stropne konstrukcije, odnosno podne i krovne konstrukcije) koji se vodoravno rasprostire cijelim, ili dijelom, tlorisa zgrade, a svjetla visina je određena u skladu s namjenom tog prostora.

2.2. **Nadzemna etaža zgrade** jest svaka etaža čija se kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nalazi na visini većoj od 1,00 metar iznad najniže kote zaravnatog i uređenog terena neposredno uz zgradu.

2.3. **Podzemna etaža zgrade** jest etaža (podrum) koja je sa svih strana ukopana u postojeći okolni teren, s time da je kota gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše 1,00 metar iznad najniže kote zaravnatog i uređenog terena neposredno uz zgradu. Kod nagiba zatečenog terena manjeg od 15%, ova etaža može imati jedan kolno-pješački ulaz/izlaz u podzemnu garažu širine do 5,00 m uz uvjet da je kota poda ulazne rampe u garažu najmanje 2,00 m ispod kote zaravnatog i uređenog terena neposredno uz zgradu. U tom slučaju se kota poda ulazne rampe ne računa kao kota zaravnatog i uređenog terena neposredno uz zgradu.

2.3.a **Suteren (S)** je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren te se ubraja u nadzemne etaže

2.4. **Potkrovlje** (**Pk**) je nadzemna etaža ~~zgrade koja se nalazi iznad stropne ploče zadnjeg kata, a ispod kosog krovišta nagiba krovne plohe od 17° do 23°.~~ tj. dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, a krovište ima nagib od 17° do 23°.

Iznimno, prostor ispod krova ne smatra se etažom ako do njega nije projektiran, odnosno izveden siguran pristup, ako nije namijenjen boravku ljudi niti smještaju stvari te ako njegova svijetla visina na najvišem dijelu iznosi manje od 1,8 m.

2.5. ~~**Tavan (T) je dio prostora zgrade koji se nalazi iznad stropne ploče zadnjeg kata, a neposredno ispod kosog krovišta nagiba krovne plohe od 17° do 23°, bez krovnog nadozida i ne računa se kao nadzemna etaža zgrade**~~ brisana točka

2.6. **Ukupna visina zgrade** u metrima (**V**) mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog zemljišta na njegovom najnižem dijelu uz najotvorenije/najvidljivije pročelje zgrade pa sve do najviše točke zgrade (krovno sljeme, krovni vijenac ravnog krova s možebitnom ogradom, odnosno uključivo kućicu dizala, bilo koji dio sustava ventilacije, grijanja ili hlađenja i sl.).

2.7. **Visina zgrade** u metrima (**v**) mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog zemljišta na njegovom najnižem dijelu uz najotvorenije/najvidljivije pročelje zgrade pa sve do:

a) kote točke spoja pročelja i završne obrade krova (kod ravnog krova bez krovnog nadozida),

b) kote točke spoja pročelja sa završnom obradom donje plohe krovnog vijenca (kod kosog krova s ili bez krovnog nadozida).

2.8. **Etažnost zgrade** (**E**) mjeri se brojem nadzemnih etaža vidljivih na najotvorenijem /najvidljivijem dijelu pročelja zgrade.

2.9. **Krovni nadozid zgrade** je produžetak pročeljnog zida zgrade iznad stropne ploče zadnjeg kata.

2.10. **Krovni vijenac zgrade** je dio konstrukcije stropne ploče zadnjeg kata na koju se postavlja konstrukcija krovišta, ili gornja ploha nadozida kod ravnog krova.

2.11. **Loggia** je ~~poluotvoreni dio pojedine etaže zgrade koji je potpuno uvučen u volumen zgrade ili djelomično (do najviše 1/3 svoje tlorisne površine, odnosno ne više od 0,80 m) izlazi izvan volumena zgrade. Loggia se može planirati samo na katovima, a bočne strane moraju biti zatvorene vanjskim zidom susjedne prostorije na istom katu ili posebnom pregradom.~~ vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren jednom svojom stranom

2.12. **Balkon** je ~~dio pojedine etaže zgrade, koji izlazi izvan obrisa zgrade s više od 1/3 svoje tlorisne površine.~~ vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren s najmanje dvije svoje strane, a koji može biti u ravnini dviju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine. Balkon mora u cijelosti biti smješten unutar gradivog dijela građevne čestice.

2.13. **Terasa** je ~~nenatkriveni ili natkriveni dio zgrade.~~ otvoreni vanjski dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini koji se ne uračunava u zemljište pod građevinom samo ako nije konstruktivni dio podzemne etaže. Površina terase može biti natkrivena pomičnom nadstrešnicom do 25% svoje površine, ali bez bočnih pregrada ispod nadstrešnice. ~~Površine ove terase ne uračunava se u građevinsku (bruto) površinu~~.

2.14. **Nadstrešnica** je lagana konstrukcija kojom se natkriva određena površina/prostor (terasa ili dio uređenog dijela zemljišta građevne čestice).

2.15. **Krovni prozor** je otvor za propuštanje svjetla.

3. **ZGRADE I GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI**

3.1. **Zgrada osnovne namjene** je građevina čija je namjena u skladu sa temeljnom namjenom prostora i namjenom površine utvrđenih UPU-om.

3.2. **Pomoćna građevina** je građevina (garaža, spremište, drvarnica, kotlovnica, nadstrešnica, vanjski (otvoreni) bazen, manja sportska igrališta i sl.) koja svojom namjenom upotpunjuje zgradu osnovne namjene ili služi za obavljanje poslovnih djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš. Ukupna visina krovnog vijenca pomoćne građevine, na najotvorenijem dijelu pročelja, ne smije biti veća od 4,50 m, a površina ne veća od 100 m^2, odnosno ne veća od 20% tlocrtne površine zgrade osnovne namjene.

3.3. **Samostojeća građevina** je građevina kod koje su sva pročelja vidljiva i dostupna preko neizgrađenog dijela građevne čestice ili s uređene javne (prometne) površine uz tu česticu.

3.3.a **Samostojeća kaskadna građevina je** građevina koja je oblikovana na kosom terenu prosječnog nagiba 15% i više, na način da se nadzemni (vidljivi) dijelovi etaža međusobno izmiču u smjeru nagiba terena to jest gdje je svaka etaža izmaknuta (najmanje za 1,5 m) u odnosu na etažu iznad i ispod nje, formirajući tako «stepenasti» (terasasti) oblik koji prati nagib terena. Kaskadne građevine oblikuju se na način da svaka etaža ima izravan kontakt s terenom.

3.4. **Polu-ugrađena ili dvojna građevina** je građevina kojoj je jedno bočno pročelje izgrađeno uz bočnu među građevne čestice. Na susjednoj građevnoj čestici, uz tu bočnu među, mora se već nalaziti, ili se planira gradnja druge dvojne zgrade. Zid između ove dvije zgrade može biti ili zajednički (kao vatrootporan) ili zaseban za svaku pojedinu zgradu.

3.5. **Ugrađena građevina** (građevina u nizu) je građevina izgrađena između dvije polu-ugrađene zgrade, ili ugrađene i polu-ugrađene, ili između dvije ugrađene zgrade.

3.6. **Stambena jedinica** je građevinski povezana cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više soba s odgovarajućim pratećim prostorijama (predsoblje, kuhinja, sanitarni čvor i sl.) i koja ima svoj zaseban ulaz izravno iz zajedničkog hodnika ili (unutrašnjeg ili vanjskog) stubišta, odnosno neposredno iz dvorišta ili ulice.

3.7. **Smještajna jedinica** je ugostiteljska prostorna jedinica koja može biti ili soba (sa sanitarnim čvorom i predsobljem), ili apartman (jedna ili dvije spavaonice, kuhinja, sanitarni čvor, predsoblje).

3.8. **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 m^2 neto korisne površine po samostalnoj uporabnoj cjelini osnovne namjene.

4. **ZGRADE PO NAMJENI**

4.1. **Individualna stambena građevina** je građevina s najviše tri ~~stambene jedinice~~ samostalne uporabne cjeline osnovne namjene i nadzemne građevinske (bruto) površine do 600 m^2. ~~Ova zgrada može biti slobodnostojeća, dvojna ili ugrađena. Unutar ove zgrade može se planirati i~~

~~urediti poslovni sadržaj u skladu sa zakonom čija površina ne smije biti veća od 33% nadzemnog GBP-a zgrade~~. pri čemu najviše jedna samostalna uporabna cjelina može biti druge (poslovne) namjene. Udio neto korisne površine te cjeline ne smije prelaziti 33% zbroja neto korisnih površina svih samostalnih uporabnih cjelina osnovne namjene u zgradi. Pri izračunu navedenog udjela ne uzimaju se u obzir površine sporednih dijelova i pomoćnih prostorija zgrade te zajedničkih dijelova i prostora zgrade, uključujući zajedničke hodnike, stubišta i druge komunikacijske prostore.

4.2. **Višestambena građevina** je građevina s četiri ili više ~~stambenih jedinica~~ samostalnih uporabnih cjelina osnovne namjene i nadzemne građevinske (bruto) površine veće od 600 m^2, ali manje od 3000 m^2, osim za zonu S6 u UPU naselja Opatija te na k.č. 404/1 k.o. Ika-Oprić gdje može biti i više. U višestambenim zgradama može se planirati i urediti poslovni sadržaj čija površina ne smije biti veća od 33% ~~nadzemnog GBP-a~~ zbroja neto korisnih površina svih samostalnih uporabnih cjelina osnovne namjene u zgradi. Pri izračunu navedenog udjela ne uzimaju se u obzir površine sporednih dijelova i pomoćnih prostorija zgrade te zajedničkih dijelova i prostora zgrade, uključujući zajedničke hodnike, stubišta i druge komunikacijske prostore.

~~4.3. **Stambeno poslovna građevina** (individualna ili višestambena građevina) je građevina kod koje najmanje 51% nadzemnog GBP-a (najveća dopuštena nadzemna GBP za individualne stambene je 600 m^2, a za višestambene 3.000 m^2) mora biti stambene namjene, odnosno najviše 49% GBP-a može se koristiti za poslovne sadržaje u skladu sa zakonom.~~

4.3.a **Individualna stambeno-poslovna** je građevina s najviše tri samostalne uporabne cjeline osnovne namjene i najveće dopuštene nadzemne građevinske (bruto) površine do 600 m2. U ovoj građevini udio neto korisne površine stambene namjene mora iznositi najmanje 51%, odnosno udio neto korisne površine poslovnih sadržaja ne smije prelaziti 49% zbroja neto korisnih površina svih samostalnih uporabnih cjelina osnovne namjene u zgradi. Pri izračunu navedenog udjela ne uzimaju se u obzir površine sporednih dijelova i pomoćnih prostorija zgrade te zajedničkih dijelova i prostora zgrade, uključujući zajedničke hodnike, stubišta i druge komunikacijske prostore.

4.3. b **Višestambena stambeno-poslovna građevina** je građevina s četiri ili više samostalnih uporabnih cjelina osnovne namjene i najveće dopuštene nadzemne građevinske (bruto) površine do 3000 m2 osim za zonu S6 u UPU naselja Opatija te na k.č. 404/1 k.o. Ika-Oprić gdje može biti i više. U ovoj građevini udio neto korisne površine stambene namjene mora iznositi najmanje 51%, odnosno udio neto korisne površine poslovnih sadržaja ne smije prelaziti 49% zbroja neto korisnih površina svih samostalnih uporabnih cjelina osnovne namjene u zgradi. Pri izračunu navedenog udjela ne uzimaju se u obzir površine sporednih dijelova i pomoćnih prostorija zgrade te zajedničkih dijelova i prostora zgrade, uključujući zajedničke hodnike, stubišta i druge komunikacijske prostore.

~~4.4. **Poslovno-stambena građevina** (individualna ili višestambena građevina) je građevina kod koje najmanje 33% nadzemnog GBP-a (najveća dopuštena nadzemna GBP za individualne stambene je 600 m^2, a za višestambene 3.000 m^2) mora biti stambene namjene, odnosno najviše 67% nadzemnog GBP-a može se koristiti za poslovne sadržaje u skladu sa zakonom.~~

4.4.a **Individualna poslovno-stambena građevina** je građevina s najviše tri samostalne uporabne cjeline osnovne namjene i najveće dopuštene nadzemne građevinske (bruto) površine do 600 m2. U ovoj građevini udio neto korisne površine stambene namjene mora iznositi najmanje 33%, odnosno udio neto korisne površine poslovnih sadržaja ne smije prelaziti 67% zbroja neto korisnih površina svih samostalnih uporabnih cjelina osnovne namjene u zgradi. Pri izračunu navedenog udjela ne uzimaju se u obzir površine sporednih dijelova i pomoćnih prostorija zgrade te zajedničkih dijelova i prostora zgrade, uključujući zajedničke hodnike, stubišta i druge komunikacijske prostore.

4.4.b **Višestambena poslovno-stambena građevina** je građevina s četiri ili više samostalnih uporabnih cjelina osnovne namjene i najveće dopuštene nadzemne građevinske (bruto) površine do 3000 m^2 osim za zonu S6 u UPU naselja Opatija te na k.č. 404/1 k.o. Ika-Oprić gdje može biti i više. U ovoj građevini udio neto korisne površine stambene namjene mora iznositi najmanje 33%, odnosno udio neto korisne površine poslovnih sadržaja ne smije prelaziti 67% zbroja neto korisnih površina svih samostalnih uporabnih cjelina osnovne namjene u zgradi. Pri izračunu navedenog udjela ne uzimaju se u obzir površine sporednih dijelova i pomoćnih prostorija zgrade te zajedničkih dijelova i prostora zgrade, uključujući zajedničke hodnike, stubišta i druge komunikacijske prostore.

4.5. **Poslovni sadržaj/prostor** unutar građevina opisanih u prethodnim točkama je prostor u kojem se odvija rad, a obuhvaća djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš: krojačke, frizerske,

postolarske, fotografske radionice, trgovine, zdravstvene sadržaje, ugostiteljske-turističke djelatnosti sa smještajnim kapacitetima (samo u individualnim građevinama, stambenim, stambeno-poslovnim i poslovno-stambenim) te drugi poslovni sadržaji (uredski prostori, odvjetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biroi, prostori za galerije i sl.).

4.6. **Poslovna građevina** (**K**) je građevina u kojoj je dopušteno obavljanje jedne ili više poslovno-trgovačko-uslužnih djelatnosti u skladu sa zakonom.

4.7. **Manje poslovne građevine** su građevine u kojima se obavlja neka zanatska, uslužna, trgovačka, ugostiteljska i sl. djelatnost (s pratećim skladišnim prostorijama) površine do najviše 100 m^2 građevinske bruto površine.

4.8. **Ugostiteljsko turistička građevina** je građevina u kojoj ugostitelj obavlja ugostiteljsku djelatnost odnosno pruža ugostiteljske usluge (smještaja, prehrane, pića i napitaka) u ugostiteljskim sadržajima (recepcija, sanitarni čvorovi, smještajne jedinice, sadržaji za prehranu i drugo).

4.9. **Građevina javne i društvene namjene** je građevina namijenjena obavljanju djelatnosti u području društvenih djelatnosti (odgoja, obrazovanja, prosvjete, znanosti, kulture, sporta, zdravstva i socijalne skrbi), radu državnih tijela i organizacija, tijela i organizacija lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba s javnim ovlastima i udruga građana i vjerskih zajednica.

4.10. **Površina javne namjene** je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolazi, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i ostale javne zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.).

4.11. **Sportsko-rekreacijske građevine** su građevine i površine koje služe održavanju sportskih i/ili rekreacijskih aktivnosti (dvorane, igrališta, bazeni i sl.).

4.12. **Jednostavne građevine** su kiosci, nadstrešnice, informativni i promidžbeni panoi i dr.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA OPATIJE

Članak 4.

(1) Osnovna namjena i korištenja površina određena Prostornim Planom prikazana je na kartografskom prikazu br. 1A “Korištenje i namjena površina” u mj. 1:25.000.

(2) Prostor Grada Opatije, prema namjeni, dijeli se na:
- građevinska područja naselja,
- izdvojena građevinska područja izvan naselja,
  - površine za rekreaciju u prirodnom okolišu
- poljoprivredne površine,
- šumske površine,
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište,
- vodne površine,
- površine infrastrukturnih sustava

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

Članak 5.

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

(2) Osnovni kriteriji i osnovne planske veličine za dimenzioniranje površina po namjeni određene su Prostornim planom Primorsko-goranske županije, iz kojeg proizlazi da je u cilju racionalnog

korištenja prostora na području Grada Opatije u narednom planskom razdoblju moguće ostvariti najviše:

- građevinskih područja naselja površine 717,40 ha,
- kapacitet luka nautičkog turizma sa 600 vezova (Opatija 200 vezova, Ičići 400 vezova).
- ugostiteljsko-turistička izdvojena namjena izvan naselja površine 20 ha,
- poslovna izdvojena namjena izvan naselja površine 10 ha.
-

1.1. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Članak 6.

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

(2) Granice građevinskih područja naselja razgraničuju površine namijenjene uređenju i razvoju naselja od ostalih površina, a određene su na kartografskim prikazima br. 1A „*Prostor/površine za razvoj i uređenje*“ u mj. 1:25.000 te na kartografskom prikazu br.4.A „Građevinska područja naselja“ u mj. 1:5000.

Članak 7.

(1) Površine naselja i dijelova naselja ovim su *Planom* razgraničene na izgrađeni (površine ~~453,99~~ 453,71 ha), neizgrađeni (površine ~~263,41~~ 263,69 ha) dio građevinskog područja, ukupne površine 717,40 ha te su označene sljedećim oznakama:

NASELJE	GP	izgrađ.	Neizgrađ.	% izgr.	uk./GP	uk./naselje
Opatija	$GP1_1$	196,65	69,60	73,78%	266,52	270,35
	$GP1_2$	0,2	0	100%	0,2	
	$GP1_3$	0,06	0	100%	0,06	
	$GP1_4$	0,44	0	100%	0,4	
	$GP1_5$	1,25	1,27	49,60%	2,52	
	$GP1_6$	0,35	0,34	50,72%	0,69	
	$GP1_7$	0.09	0	100%	0.09	
		199,04	71,31	73,57%	270,35	
Pobri	GP2	47,50	12,82	78,74%	60,32	60,32
Ičići	GP3	49,33	39,59	55,47%	88,92	88,92
Ika	GP4	13,71	6,16	68,99%	19,87	19,87
Oprić	$GP5_1$	21,26	12,59	63,75%	33,35	46,56
	$GP5_2$	8,80	3,91	66,61%	13,21	
		30,06	16,50	64,56%	46,56	
Dobreć	$GP6_1$	4,91	7,72	39,06%	12,57	36,11
	$GP6_2$	0,08	0	100,00%	0,08	
	$GP6_3$	0,55	1,22	31,07%	1,77	
	$GP6_4$	0,25	0,27	48,08%	0,52	
	$GP6_5$	2,76	2,18	65,0%	5,74	
	$GP6_6$	0	0,83	0,00%	0,83	
	$GP6_7$	0,09	0,66	11,25%	0,80	
	$GP6_8$	1,64	3,83	30,43%	5,58	
	$GP6_9$	0,31	0	100,00%	0,31	
	$GP6_{10}$	0,19	0,15	55,88%	0,34	
	$GP6_{11}$	1,29	0,49	73,94%	1,78	
	$GP6_{12}$	0	1,76	0,00%	1,62	
	$GP6_{13}$	2,69	1,98	57,60%	4,67	
		15,03	21,09	41,88%	36,11	
Poljane	$GP7_1$	25,35	17,94	58,55%	43,29	56,83

	$GP7_2$	0,23	2,75	7,72%	2,98	
	$GP7_3$	0,88	1,31	40,18%	2,14	
	$GP7_4$	0,13	1,67	7,22%	1,80	
	$GP7_5$	0,32	0,36	47,06%	0,68	
	$GP7_6$	1,21	1,15	51,27%	2,31	
	$GP7_7$	1,01	0,52	66,01%	1,53	
	$GP7_8$	0,23	0,18	56,10%	0,41	
	$GP7_9$	0,55	1,04	34,59%	1,59	
		29,91	26,92	52,54%	56,83	
Veprinac	$GP8_1$	~~6,46~~ 6,17	3,69	~~63,53%~~ 62,58%	~~10,31~~ 9,86	127,27
	$GP8_2$	4,23	~~1,61~~ 1,89	~~72,43%~~ 69,12%	~~5,84~~ 6,12	
	$GP8_3$	0,20	0	100,00%	0,20	
	$GP8_4$	0	0,90	0,00%	0,90	
	$GP8_5$	0,65	0,97	40,12%	1,62	
	$GP8_6$	0,41	0,39	51,25%	0,80	
	$GP8_7$	1,81	0	100,00%	1,81	
	$GP8_8$	0,49	0,42	53,85%	0,91	
	$GP8_9$	3,48	3,75	48,13%	7,23	
	$GP8_{10}$	1,21	2,34	34,08%	3,55	
	$GP8_{11}$	10,63	14,16	41,80%	25,19	
	$GP8_{12}$	2,27	8,23	21,62%	11,00	
	$GP8_{13}$	6,83	4,52	60,18%	11,35	
	$GP8_{14}$	2,63	8,28	25,56%	10,29	
	$GP8_{15}$	0,10	0,32	23,81%	0,42	
	$GP8_{16}$	0,36	0,22	62,07%	0,58	
	$GP8_{17}$	7,77	9,35	46,03%	16,88	
	$GP8_{18}$	7,88	8,60	47,82%	16,48	
	$GP8_{19}$	0,14	0,40	25,93%	0,54	
	$GP8_{20}$	0,71	0,87	44,94%	1,58	
		~~58,25~~ 57,97	~~69,02~~ 69,3	~~45,69%~~ 45,53%	127,27	
Vela Učka	$GP9_1$	9,22	0	100,00%	9,22	9,31
	$GP9_2$	0,09	0	100,00%	0,09	
		9,31	0	100,00%	9,31	
Mala Učka	GP10	1,84	0	100,00%	1,84	1,84
U K U P N O:		~~453,99~~ 453,71	~~263,41~~ 263,69	63,28%	717,40	**717,40**

1.2. IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

Članak 8.

(1) *Prostorni Plan* određuje sljedeće površine izdvojenih građevinskih područja izvan naselja:

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

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

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

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

e) **D** javna i društvena namjena – posjetiteljsko-informacijski centri u Parku prirode Učka, predviđenim za smještaj sadržaja vezano uz turističke informacije, te pratećih ugostiteljskih, zabavnih i uslužnih djelatnosti na tri (3) lokacije: Poklon II, Poklon III i Doli s ukupnom površinom 2,45 ha.

f) **R6** športsko-rekreacijska namjena - **kupalište** obuhvaća:
- **$R6_u$ -** područja uređenih plaža (kupališta) opremljenih s pratećim sadržajima na jedanaest (11) lokacija. Ovu namjenu čine postojeći kopneni dio kupališta površine 6,37 ha i zona mogućeg proširenja nasipavanjem mora s ograničenjem proširenja kopna do najviše 20% postojeće površine pojedinog kupališta i do 30,00 m od postojeće obalne linije.
- **$R6_s$** – područja kupališta na stjenovitim obalama, na četiri (4) lokacije, površine 2,07 ha, s mogućnošću samo instalacije tuševa na kopnu i drvenih pontona - sunčališta u moru.

g) **R7** športsko-rekreacijska namjena, obuhvaća područja uređena za sportsko-rekreacijske aktivnosti što uključuje uređenje površina s ili bez izgradnje pratećih građevina (dvorane, bazeni, društveni - klupski, ugostiteljski, sanitarni prostori i dr.) na sedam (7) lokacija i ukupne površine 85,56 ha.

(2) Razgraničenje površina iz stavka (1) ovog članka određeno je na kartografskom prikazu br. 1A „*Korištenje i namjena površina*“ u mj. 1:25.000 i kartografskim prikazima 4A „Građevinska područja“ u mj. 1:5.000.

1.3. POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

Članak 9.

(1) Poljoprivredne površine razgraničene su *Prostornim planom* na vrijedno obradivo tlo (**P2**) i ostala obradiva tla (P3), a određene su na kartografskom prikazu br. 1A. „*Korištenje i namjena površina*“ u mj. 1:25.000.

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

1.4. ŠUMSKE POVRŠINE

Članak 10.

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

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

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

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

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

(6) Šumske površine određene su na kartografskom prikazu br. 1A „*Korištenje i namjena površina*“ u mj. 1: 25.000.

1.5. OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Članak 11.

(1) Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ1) čine neobrađena tla, travnjaci i šikare, a Prostornim planom su određene na kartografskom prikazu br. 1A „*Korištenje i namjena površina*“ u mj. 1:25.000.

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

1.6. VODNE POVRŠINE

Članak 12.

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

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

(3) Površine voda su zone bujičnih tokova.

(4) Površine mora razgraničene su na:
- akvatorij luka
- rekreacija na moru
- površine za prometne djelatnosti i ribarenje.

(5) Vodne površine određene su *Prostornim planom* na kartografskom prikazu br. 1A *Korištenje i namjena površina* u mj. 1: 25.000.

1.7. REKREACIJA U PRIRODNOM OKOLIŠU

Članak 12a.

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

1.8. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Članak 12b.

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

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

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

2.1.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU

Članak 13.

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

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

1. Prometne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama
   a) Željezničke građevine
      - nova željezničke pruga velike učinkovitosti (tunel)
        - (Trst - Kopar) – Lupoglav - Rijeka - Josipdol - (Karlovac) - Zagreb / Split – Dubrovnik

   b) Cestovne građevine
      - Autoceste i brze ceste te ostale državne ceste
        - A8 - Čvor Matulji – Tunel Učka
        - Liburnijska obilaznica
        - Državna cesta D66; Pula (D400) – Labin – Opatija – Matulji (D8)

   c) Poštanske i telekomunikacijske građevine
      - Telekomunikacijske građevine međunarodne razine
        - radio relejna postaja Učka
        - radijski koridori Učka – Umag, Nanos (R. Slovenija), Mirkovica, Krk (Zidine), Rab

- međunarodni TK kabeli I. razine: Rijeka – Umag – (Italija), Rijeka – Labin

2. Vodne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama
   a) Građevine sustava vodoopskrbe
      - regionalni vodoopskrbni sustav
   b) Građevine sustava odvodnje
      - Sustav Opatija (Ika / Ičići)

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

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

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

2.1.2. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA ŽUPANIJU

Članak 14.

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

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

1. Građevine društvenih djelatnosti:
   a) Srednje škole
      - Opatija
   b) Građevine sekundarne zdravstvene zaštite
      - Opatija

2. Pomorske građevine s pripadajućim građevinama, uređajima i instalacijama
   a) Luke otvorene za javni promet
      - Luka Opatija
   b) Luke posebne namjene
      - Luke nautičkog turizma: Opatija i Ičići

3. Cestovne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama
   a) Ostale državne ceste
      - Pula – M. Draga (postojeća dionica) i Opatija – čvor Matulji (planirana dionica)
   b) Osnovne županijske ceste
      - Orehovica – Pašac – Grohovo – Drenova – Viškovo – Kastav – Matulji – Veprinac – Vela Učka
      - Ičići – nova državna cesta – čvor Veprinac – Veprinac (raskrižje)
      - Mošćenička Draga – Medveja – Lovran – Opatija – Rijeka – Kostrena – Bakar – Kraljevica – čvor Šmrika
      - Veprinac – Lanišće (cesta u funkciji park šume Učka),

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

5. Građevine za vodoopskrbu pripadajućih sustava
   a) "Rijeka"

6. Elektroenergetske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama
   c) Distribucijski dalekovod 110 kV

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

7. Građevine plinoopskrbe s pripadajućim objektima uređajima i instalacijama
   a) županijska plinska mreža

(3) Uvjeti za izgradnju građevina od važnosti za Županiju utvrđuju se temeljem Odredbi Prostornog plana PGŽ i ovog *Plana*, a po potrebi stručnom podlogom, pri čemu se smještavaju u prostor na način da udovoljavaju:
uvjetima zaštite kulturnih dobara
uvjetima zaštite prirodnih vrijednosti
uvjetima zaštite i očuvanja okoliša (buka, zrak, tlo, vode i dr.)
zahtjevima zaštite izgrađenih struktura naselja i infrastrukturnih sustava.

2.1.3. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA GRAD OPATIJU

Članak 15.

(1) Osobito važnim za uređenje svog prostora Grad Opatija utvrđuje sljedeće građevine unutar građevinskih područja naselja te u zonama izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja:

a) Gospodarske građevine
   - proizvodne i poslovne djelatnosti (zanatska proizvodnja, poslovni i trgovački centri)
   - postojeći i planirani hoteli, turistička naselja i seoski turizam

b) Građevine društvene i javne namjene
   - višenamjenski prostor kongresnog centra „Slatina“, : ljetna pozornica, villa “Angiolina”, kulturni dom “Zora”, umjetnički paviljon “Šporer”, galerije, muzeji, i dr.
   - športske dvorane, bazeni, športska igrališta, športsko rekreacijski kompleksi i sl. unutar naselja (Triestina, Volosko-Črnikovica, Kuk, „Komunalac“), i u zonama izdvojene namjene izvan naselja (zona Dobreć: golf igralište i dr.),
   - villa Rosalia i sl.;
   - strukovne škole,
   - dječji vrtići i dječja igrališta,
   - građevine primarne zdravstvene zaštite i služba hitne pomoći,
   - javni parkovi i šetališta (Sv. Jakova, Angiolina, Margarita, Esperia, Obalna šetnica, šetnica Carmen Sylva),
   - groblja (Opatija i Volosko u građevinskom području naselja te u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja Poljane i Veprinac, s proširenjima),
   - policija i vatrogasci,

c) Građevine urbane infrastrukture
   - prometne građevine: gradske ulice, autobusni kolodvor, javna parkirališta i javne garaže,
   - komunalne građevine: trgovi, šetnice i stubišta, parkovi i kupališta,
   - luke lokalnog značaja: luka Volosko, luka Ičići i luka Ika,

d) vodnogospodarske (infrastrukturne) građevine
   - vodne građevine za zaštitu od voda na bujičnim vodotocima Tomaševac, Slatina - Vrutki, Lerčica, Ičići i Banina pripadajućim uređajima i instalacijama
   - građevine vodoopskrbnog sustava - lokalna i distributivna mreža sa uređajima i instalacijama,
   - lokalni i manji uređaji za pročišćavanje otpadnih voda,

e) energetske građevine
   - elektroenergetski lokalni distributivni sustavi 10 (20) kV s trafostanicama 10 /(20)/0,4 kV,
   - lokalni distributivni plinovodi od redukcijskih postaja do potrošača

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

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

Članak 16.

(1) Građevinsko područje naselja se sastoji od izgrađenog i neizgrađenog dijela te neuređenog, dijela. Predviđeno je za uređenje zemljišta i/ili izgradnju.

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

(3) Ove odredbe za provođenje primjenjuju se:

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

Članak 17.

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

(2) Uređeno građevinsko zemljište u građevinskim područjima naselja izvan prostora ograničenja mora imati najmanje I. kategoriju uređenosti koja obuhvaća pripremu zemljišta, pristupni put do građevne čestice, i priključak na mrežu javne vodoopskrbe, sustav odvodnje i mogućnost smještaja potrebnog broja PGM.

(3) Građevinsko zemljište u građevinskim područjima naselja unutar prostora ograničenja, imati II. kategoriju uređenosti koja obuhvaća osim I. kategorije i osnovnu infrastrukturu –električnu energiju.

(4) Unutar građevinskih područja naselja izvan prostora ograničenja, a do izgradnje sustava vodoopskrbe i odvodnje uvjetuje se gradnja cisterni za opskrbu vodom i septičkih taložnica ili nepropusnih sabirnih jama kapaciteta do 15 ES, dok je za građevine kapaciteta preko 15 ES potrebno izgraditi odgovarajući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, a sve prema posebnim uvjetima nadležnih službi.

(5) Urbanističkim planom uređenja mogu se propisati stroži kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi od onih propisanih *Prostornim Planom* te se njime ne moraju planirati sve namjene prostora predviđene *Prostornim Planom* kao mogućnost.

Članak 18.

(1) Obvezatna viša razina uređenosti građevinskog područja određuje se planiranim UPU-ovima

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

Članak 19.

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

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

(3) Zemljište nužno za redovnu uporabu postojeće građevine za koju nije utvrđena građevna čestica čini površina ispod građevine i pojas zemljišta oko građevine koji sa istom čini prostornu i funkcionalnu cjelinu širine 3,00 m, osim ako je predmetna građevina locirana bliže susjednoj čestici ili javnoj (prometnoj, zelenoj) površini, kada se zadržava postojeća udaljenost koja može biti i manja od 3,00 m, pri čemu predmetno zemljište mora imati osiguran pristup (kolni ili pješački) na javnu prometnu površinu.

(4) ~~Građevna čestica mora imati, ili joj se prethodno mora osigurati, prometna površina za pristup na osnovnu prometnu mrežu prometa u naravi. Prometnom površinom osnovne mreže smatra se postojeća javna ili nerazvrstana cesta (određena Odlukom Grada Opatija) koja služi za promet vozila. Za nove prometnice minimalne je širine kolnika 5,50 m (iznimno 3,00 m za jednosmjerni promet) te najmanje jednostranog pješačkog pločnika širine 1,50 m u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja (iznimno 1,00 m). U izgrađenim dijelovima građevinskog područja navedene dimenzije prilagođavaju se lokalnim uvjetima zadržavanjem postojećih prometno - tehničkih elemenata ili se oni određuju te utvrđuju kroz izradu UPU-a. Prometna površina za pristup novim višestambenim građevinama mora imati širinu kolnika najmanje 5,50 m iznimno 4,50 m u izgrađenom dijelu naselja.~~

(4) Svaka građevna čestica na kojoj se gradi zgrada mora imati prometni pristup na osnovnu prometnu mrežu. Osnovnom prometnom mrežom smatra se javna ili nerazvrstana cesta (određena Odlukom Grada Opatije) koja služi za promet vozila i koja je postojeća ili za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola.

(5) Prometni pristup iz prethodnog stavka ovog članka može biti izravni ili preko pristupnog puta kako slijedi:

- Izravni prometni pristup ostvaruje se neposredno s javne ili nerazvrstane ceste koja služi za promet vozila i koja je postojeća ili za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola.
- Pristup preko pristupnog puta dopušten je isključivo za individualne stambene i individualne stambeno-poslovne građevine. Pristupni put mora biti formiran kao zasebna građevna čestica koja povezuje građevnu česticu kojoj se osigurava pristup s javnom ili nerazvrstanom cestom. Pristupni put mora biti u vlasništvu vlasnika građevne čestice kojoj se osigurava pristup ili na njemu mora biti osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa toj građevnoj čestici. Pristupni put mora omogućavati kolni pristup te ispunjavati sljedeće uvjete:
  - najmanja širina 4,50 m,
  - najveći uzdužni nagib 12 %,
  - najveća duljina 50 m, mjerena od ruba javne ili nerazvrstane ceste do građevne čestice kojoj se osigurava pristup.
- Iznimno od uvjeta najveće duljine i uzdužnog nagiba iz prethodnog podstavka, prometni pristup građevnoj čestici individualne stambene i individualne stambeno-poslovne građevine može se ostvariti i preko postojećeg pristupnog puta širine najmanje 4,50 m, duljine do 100 m i najvećeg uzdužnog nagiba 17 %, uz osigurano okretište za komunalna i interventna vozila.
- Pristupni put iz prethodna dva podstavka ovog članka smatra se prometnom površinom u smislu zakona kojim se uređuje prostorno uređenje, pod uvjetom da je pristup građevnoj čestici osiguran temeljem prava vlasništva ili služnosti prolaza na tom pristupnom putu.

~~(5) Prometnom površinom za pristup građevnoj čestici smatra se i kolni, kolno-pješački pristup odnosno pristupni put minimalne širine 4,50 m (iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće građevine 3,00 m) i dužine do 100 m, u težim terenskim uvjetima nagiba do 17% i s okretištem za komunalna i interventna vozila. U područjima prostornih ograničenja postojećom izgradnjom i/ili nagiba većeg od 17% neposrednim pristupom za individualne stambene građevine smatra se i kolno-pješačka površine najmanje širine 3,00 m i dužine do 50,00 m. Predmetna prometna površina može biti javna prometnica.~~

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

(7) Nije dopušteno oblikovanje novih građevnih čestica s izduženim i uskim dijelovima kojima se ostvaruje prometni pristup na javnu ili nerazvrstanu cestu. Izduženim i uskim dijelom smatra se dio građevne čestice namijenjen prometnom pristupu, čija je širina manja od 4,50 m ili čiji je omjer duljine i širine veći od 4:1. Širina se određuje kao najmanja širina tog dijela čestice, a duljina se mjeri duž njegove osi, od granice s javnom ili nerazvrstanom cestom do dijela čestice namijenjenog smještaju građevine.

2.2.2. GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE

Članak 20.

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

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

(1) Građevine stambene namjene koje se mogu graditi u građevinskim područjima naselja, prema tipu namjene su:

- Individualna stambena građevina
- Individualna stambeno-poslovna građevina
- Individualna poslovno-stambena građevina
- Višestambena građevina
- Višestambena stambeno-poslovna građevina
- Višestambena poslovno-stambena građevina

(2) Građevine stambene namjene koje se mogu graditi u građevinskim područjima naselja se ovisno o načinu smještanja na građevnu česticu dijele na:

- Samostojeće građevine
- Samostojeće kaskadne građevine
- Dvojne građevine
- Ugrađene građevine

(3) Neposrednom provedbom plana nije dozvoljena izgradnja novih dvojnih građevina niti novih ugrađenih građevina, a dozvoljena je rekonstrukcija i zamjenska gradnja postojećih dvojnih i ugrađenih građevina isključivo u postojećim gabaritima.

(4) Višestambene građevine, višestambene stambeno-poslovne i višestambene poslovno-stambene građevine mogu se graditi samo posrednom provedbom u obuhvatu UPU-a Opatije, UPU-a Ičića i UPU-a Ika-Oprić.

~~(2)~~ (5) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna građevina stambene namjene, a uz nju i ostale građevine - pomoćne građevine u funkciji građevine osnovne namjene, manje poslovne građevine ili poljoprivredne gospodarske građevine. Uz višestambene građevine moguća je izgradnja samo pomoćne građevine - garaže za potrebe vozila stanara i kada je takav zahvat u prostoru predviđen UPU-om.

~~(3)~~ (6) U sklopu građevine i/ili građevne čestice stambene namjene omogućava se i realizacija poslovnog prostora za djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš, koja obuhvaća: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, trgovine, ugostiteljske, turističke i zdravstvene sadržaje, prostor za turističku djelatnost – kućna radinost te drugi poslovni sadržaji (uredski prostori – odvjetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biroi i sl.), a svojim oblikovanjem i funkcijom ne smiju narušavati izgled građevine i uvjete stanovanja.

Članak 21.

(1) U svim građevinama stambene namjene može se graditi podrum i potkrovlje pri čemu podrum može obuhvatiti jednu ili ~~više podzemnih etaža~~ dvije podzemne etaže u funkciji poslovnog prostora, pomoćnih i tehničkih prostorija te garaža. Podrumska etaža dijelom obuhvaća i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište. Iznimno, u višestambenim građevinama dozvoljena je gradnja više podzemnih etaža.

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

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

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

Članak 22.

~~(1) *Prostornim Planom* građevine stambene namjene dijele se na:~~
~~a) individualne stambene građevine,~~
~~b) višestambene građevine.~~

Brisan

2.2.2.1. Individualne stambene građevine, individualne stambeno-poslovne građevine i individualne poslovno-stambene

Članak 23.

(1) Individualne stambene građevine, individualne stambeno-poslovne građevine i individualne poslovno-stambene građevine mogu biti ovisno o smještaju na građevnoj čestici:

- Samostojeće
- Samostojeće kaskadne
- Dvojne
- Ugrađene

~~(1) Individualne stambene građevine su samostojeće, dvojne i ugrađene građevine stambene namjene koje nemaju više od tri nadzemne etaže te više razina podruma.~~

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

(2) Neposrednom provedbom Plana mogu se graditi isključivo samostojeće i samostojeće kaskadne građevine iz stavka (1) ovog članka, dok je gradnja novih dvojnih i ugrađenih građevina dopuštena isključivo kroz urbanističke planove uređenja.

(3) Projektna dokumentacija za gradnju ~~građevine~~ građevina iz stavka (1) ovog članka treba sadržavati prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj. Postojeća visoka vegetacija zatečena u dijelovima čestice na kojima se sukladno uvjetima Plana ne može graditi (npr. negradivi dio čestice zbog minimalnih udaljenosti od ruba čestice i regulacijskog pravca) mora se zadržati ili nadomjestiti sadnjom visoke vegetacije koja mora biti visine najmanje 5 m u trenutku ishođenja uporabne dozvole.

(4) Neposrednom provedbom Plana dozvoljena je rekonstrukcija i zamjenska gradnja postojećih dvojnih i ugrađenih građevina isključivo u postojećim gabaritima.

Članak 24.

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

a) najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:
   - za individualnu stambenu građevinu – 600 m^2;
   - za individualnu stambeno-poslovnu građevinu - 800 m^2;
   - za individualnu poslovno-stambenu građevinu - 1000 m^2,
   - za naselja iz članka 125, stavak (6) kao najmanja površina utvrđuje se površina čestice na kojoj je izgrađena građevina),
   - u slučajevima gdje se od građevnih čestica oduzima dio površine zbog izgradnje javnih i nerazvrstanih cesta dopušta se odstupanje od 10% od propisane najmanje površine građevne čestice,

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

c) najmanja tlocrtna površina nove, rekonstruirane ili zamjenske građevine ~~individualne stambene građevine~~ iznosi:
   - za samostojeće građevine 80 m^2 izvan prostora ograničenja, a 100 m^2 u prostoru ograničenja.
   - za samostojeće kaskadne građevine 80 m^2 izvan prostora ograničenja, a 100 m^2 u prostoru ograničenja.

   ~~za dvojne i ugrađene građevine 60 m^2~~

d) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) određuje se:
   - za samostojeće građevine ~~0,30,~~ 0,20, osim u građevinskim područjima naselja Veprinac oznake GP8-12 i GP8-14 gdje smije biti najviše 0,15

   ~~za dvojne i ugrađene građevine 0,40~~
   - za samostojeće kaskadne građevine 0,3 osim u građevinskim područjima naselja Veprinac oznake GP8-12 i GP8-14 gdje smije biti najviše 0,25

e) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi:
   - za samostojeće građevine ~~0,90~~ 0,40, osim u građevinskim područjima naselja Veprinac oznake GP8-12 i GP8-14 gdje smije biti najviše 0,30

   ~~za dvojne i ugrađene građevine 1,20.~~
   - za samostojeće kaskadne građevine 0,90 osim u građevinskim područjima naselja Veprinac oznake GP8-12 i GP8-14 gdje smije biti najviše 0,75

f) udaljenost ~~individualne stambene~~ građevine:
   - do regulacijskog pravca za novu gradnju iznosi najmanje 6,00 m; osim do pješačkih staza kada je najmanje 4,00 m,
   - do međa građevne čestice, za novu gradnju iznosi najmanje 4,00 m.
   - do prvog podzida ili obložnog zida iznosi najmanje 3,00 m

g) za rekonstrukciju i zamjensku gradnju udaljenosti građevine određuju se na način:
   - do regulacijskog pravca prema spojnoj liniji dviju susjednih građevina ili na produžetku građevinskog pravca jedne susjedne građevine ili postojeća,

- do ostalih granica građevne čestice, iznosi najmanje 1,00 m ako je postojeća i uz uvjet minimalne udaljenosti do građevine na susjednoj čestici od 4,00 m. Gradnja na bočnim međama moguća je samo kod rekonstrukcije postojeće ili izgradnje zamjenske dvojne ili ugrađene građevine.

h) ~~najveća dopuštena etažnost individualne stambene građevine ograničava se na tri nadzemne etaže te jedna ili više podrumskih etaža, a visina iznosi v=9,00 m ili ukupna visina V=11,00 m.~~ Najveća dozvoljena visina građevina i broj etaža određuje se kako slijedi:
   - najveća dozvoljena visina samostojeće građevine s kosim krovom je 7,0 m, najveća dozvoljena ukupna visina je 9 m, a najveći dozvoljeni broj etaža je dvije nadzemne etaže i dvije podzemne etaže
   - najveća dozvoljena visina samostojeće kaskadne građevine s kosim krovom je 9,0 m, a ukupna visina je 11 m. Najveći dozvoljeni broj etaža samostojeće kaskadne građevine s kosim krovom je do tri nadzemne etaže, pri čemu, ukoliko građevina ima tri nadzemne etaže, najmanje jedna od njih mora oblikovno i funkcionalno biti suteren. Ako građevina ima dvije nadzemne etaže, nije obavezno da jedna od njih bude suteren. Dopuštena je i jedna podzemna etaža.

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

j) najveća dozvoljena dužina građevine ograničava se s 20,00 m.

k) ~~dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).~~ 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.

(2) *Za* posrednu primjenu *Plana* unutar dijelova građevinskog područja naselja s obvezom izrade UPU-a izvan Parka prirode Učka, za građenje individualnih stambenih građevina, individualnih stambeno-poslovnih i individualnih poslovno-stambenih građevina utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti:

veličina građevne čestice treba imati najmanje 50% površine utvrđene u stavku (1) točka a) ovog članka,

najveći dopušteni koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice mogu biti za 50% veći od veličina navedenih u stavku (1) točke d) i e) ovog članka, osim u naseljima Opatija i Ičići gdje koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) nadzemno može biti najviše 0,3, a koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi najviše 1,2

udaljenosti građevine određuju se na način;

- do regulacijskog pravca 6,00 m odnosno prema lokalnim uvjetima manje: prema spojnoj liniji dviju susjednih građevina ili na produžetku građevinskog pravca jedne susjedne građevine,
- do ostalih granica građevne čestice 4,00 m odnosno prema lokalnim uvjetima iznosi najmanje 1,00 m, uz uvjet minimalne udaljenosti do građevine na susjednoj čestici od 4,00 m. Dozvoljava se izgradnja na bočnoj međi samo u slučaju gradnje dvojne građevine,

– visina i etažnost građevine određena je uvjetima utvrđenim u stavku (1), točka h) ovog članka za sva naselja, osim naselja Opatija,Ičići i Ika;

– njaveća visina i etažnost građevine za posrednu primjenu Plana u naseljima Opatija, Ičići i Ika ograničava se na tri nadzemne etaže te jedna ili više podrumskih etaža, a visina iznosi v=9,00 m ili ukupna visina V=11,00 m. Iznimno, za građevine s ravnim krovom najveća dozvoljena visina je 9,5 m.

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

(3) Individualne stambene građevine mogu na svim etažama imati poslovne prostore navedene u stavku ~~(3)~~ (6) članka 20. ovih Odredbi.

Članak 24a.

(1) Arhitektonsko oblikovanje individualnih stambenih, individualnih stambeno-poslovnih i individualnih poslovno-stambenih građevina provodi se temeljem sljedećih uvjeta:

– U svim građevinskim područjima naselja, izuzev u naseljima GP – 1 Opatija i Gp3 – Ičići, tlocrt građevine mora biti jednostavnog, pretežito pravokutnog oblika. Dopušteni su istaci i uvučeni dijelovi dubine do 1,50 m u odnosu na osnovni pravokutni oblik građevine. Ovo ograničenje ne

odnosi se na balkone, vanjska stubišta i nadstrešnice. Kod samostojećih kaskadnih građevina dopušteno je međusobno izmicanje dijelova građevine radi prilagodbe nagibu terena.

- Pokrov kosih krovova mora biti od žljebnjaka, mediteran crijepa ili drugog crijepa u nijansama terakote, odnosno prirodne opeke, mat završne obrade. Nije dopuštena uporaba glaziranog crijepa ni krovnih pokrova izrazito reflektirajuće površine.
- Gradnja ravnih krovova dozvoljena je isključivo kao prohodni intenzivni, jednostavni intenzivni ili polu-intenzivni zeleni krovovi s debljinom supstrata od najmanje 50cm. Ozelenjeni dio krova mora zauzimati najmanje 70% ukupne površine ravnog krova.
- Na krovište je moguće ugraditi krovne prozore, kolektore sunčeve energije, fotonaponske sustave i uređaje za klimatizaciju prostora u ravnini nagiba krova ili kao horizontalne panele skrivene kosim zabatima ili dijelovima krova.
- Smjer dominantnog sljemena krova se definira prema sljedećim kriterijima, i navedenim redoslijedom, a ovisno o lokaciji građevine i mogućnosti primjene pojedinog kriterija:
  a) usporedno s obalnom crtom
  b) usporedo u odnosu na okolne građevine
  c) usporedo s prilaznom cestom
  d) usporedo sa slojnicama terena.
- Primjenjuje se prvi kriterij po redoslijedu koji je moguće definirati vizualnom percepcijom na lokaciji, dok se ostali isključuju.
- Pročelja građevina moraju biti žbukana ili obložena prirodnim kamenom. Žbukana pročelja moraju biti u bijeloj boji ili svijetlim, prigušenim nijansama bež, oker, sive i zemljanih tonova. Nisu dopuštene intenzivne, fluorescentne i izrazito zasićene boje ni završne obrade visokog sjaja.
- Prozorski otvori na pročeljima moraju biti pretežito vertikalno izduženog pravokutnog oblika, pri čemu visina otvora mora biti veća od njegove širine.
- Obloga pročelja ne smije odbijati/odražavati sunčanu svjetlost na način da dovodi do svjetlosnog onečišćenja ili na neki drugi način smanjivati vrsnoću okolnog prostora. Najviše 30% površine svakog pojedinačnog pročelja može biti ostakljeno. Preostala površina pročelja mora biti žbukana ili obložena materijalima mat završne obrade koji ne stvaraju izraženu refleksiju sunčeve svjetlosti.
- Na građevinama koje su zaštićene kao kulturno dobro i građevinama u njihovu kontaktnom području, kao i unutar zaštićenih dijelova prirode, primjenjuju se i posebni uvjeti nadležnih javnopravnih tijela, u skladu s posebnim propisima.

Članak 24b.

(1) Uređenje građevnih čestica individualnih stambenih, individualnih stambeno-poslovnih i individualnih poslovno-stambenih građevina provodi se temeljem sljedećih uvjeta:

- Najmanje 60% površine građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, pretežito cjelovita parkovna i zelena površina. Iznimno u građevinskim područjima naselja Veprinac oznake GP8-12 i GP8-14 krajobrazno uređeni dio građevne čestice mora biti najmanje 70% građevne čestice
- U posrednoj provedbi, za gradnju dvojnih građevina temeljem odredbi članka 24., stavka (2) zelenilo mora zauzimati najmanje 50% površine građevne čestice.
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% prirodnih travnjaka.
- 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.
- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m,
- Pri rekonstrukciji i zamjenskoj gradnji može se zadržati postotak postojećeg zelenila i kada je manji od prethodno navedenih odredbi, ali nikako se ne smije smanjivati. Ova iznimka može se koristiti isključivo u slučaju rekonstrukcije pri kojoj se zadržava najmanje dio postojećeg konstruktivnog sklopa građevine, odnosno najmanje dva međusobno povezana nosiva (kutna) zida građevine.
- Kao obvezan prilog glavnom projektu za građenje treba priložiti projekt krajobraznog uređenja za tu česticu, uz bar jedan uzdužni i poprečni presjek kroz promatranu česticu i prikazom

nivelete prirodnog zemljišta na svim presjecima. Projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati i prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. 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 se zadržati ili nadomjestiti sadnjom visoke vegetacije koja mora biti visine najmanje 5 m u trenutku ishođenja uporabne dozvole. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj.

- Izvan Parka prirode Učka oko građevne čestice može se izvesti ograda visine do 1,80 m, pri čemu se podnožje visine do 0,80 m izvodi kao puna ograda (kamen, opeka), a preostali dio kao „prozračna“ ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže). U Parku prirode Učka ograde i podzidi smiju imati visinu do 1,50 m, izvode se suhozidom, a ograde mogu biti i drvene ili od živice, bez podnožja.
- Radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova koji ne smiju biti viši od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti izvedena kao propusna površina koja osigurava najmanje 50 % prirodne upojnosti tla. Navedena ograničenja i uvjeti se primjenjuju na sve građevine istovrsne funkcije (zidove za zadržavanje, učvršćivanje ili nivelaciju terena), neovisno o njihovom nazivu u projektu (npr. obložni zid, krajobrazni zid, zid obloge i sl.).
- 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.
- Ograde i potporne zidove treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja te da su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora;
- Na području ili u kontaktu s građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uređenje građevne čestice provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela, u skladu s posebnim propisima.
- Na svakoj građevnoj čestici mora se 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.

Članak 25.

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

Članak 26.

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

Članak 27.

Pomoćne i manje poslovne građevine uz individualne stambene građevine

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

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

(3) Pomoćne i manje poslovne građevine mogu se graditi uz uvjet da visina (v) ne prelazi 4,00 m (3,00 m na području Parka prirode Učka) a ukupna visina V=5,00 m.

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

- najmanja dopuštena udaljenost pomoćne i manje poslovne građevine od regulacijskog pravca iznosi ~~6,00 m,~~ pola visine te pomoćne građevine, a iznimno se mogu locirati i na manjoj udaljenosti sukladno postojećoj izgradnji na susjednim građevnim česticama.

- ako se grade kao samostojeće, ili dvojne građevine trebaju biti udaljene najmanje ~~3,00 m~~ pola svoje visine od drugih granica građevne čestice na koje nisu prislonjene,
- ako se grade kao dvojne građevine, treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.), uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
- Najmanja udaljenost otvorenog bazena od regulacijskog pravca iznosi 5,00 m, a od drugih međa najmanje 4,00 m.

(5) Uvjeti gradnje vezano uz izgrađenost i iskorištenost građevne čestice te oblikovanje građevine utvrđuju se sukladno uvjetima gradnje individualnih stambenih građevina. Propisana izgrađenost i iskorištenosti građevne čestice uključuje sve građevine na građevnoj čestici

(6) Način utvrđivanja uvjeta građenja (posredno ili neposredno) za građevine iz stavka (1) i (2) ovog članka određen je člankom 24. stavak (1) i (2) kao i za individualne stambene građevine

.

2.2.2.2. Višestambene građevine

Članak 28.

(1) Tekst članka 28 brisan je.

Članak 29.

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

- površina građevne čestice je najmanje 1200 m^2,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti K_{ig}) iznosi 0,30,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi ~~1,20~~ 1,5
- najveća dopuštena etažnost iznosi: ~~četiri nadzemne etaže, visine građevine (v) do 13,00 m i ukupne visine (V) do 15,00 m.~~ pet nadzemnih etaža, visine građevine (v) do 16 m i ukupne visine (V) do 18 m.
- najmanja udaljenost od svih međa je 8,00 m, a navedena udaljenost može u pojedinim dijelovima izgrađenog područja biti manja, a što se utvrđuje UPU-om
- javno-prometna površina za pristup višestambenim građevinama mora imati širinu najmanje 5,50 m, iznimno u izgrađenom dijelu građevinskog područja može imati širinu manju od 5,50 m, ali ne manju od 4,50 m;
- projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati i prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj.

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

- ~~minimalna površina građevne čestice iznosi 1200 m^2,~~
- ~~maksimalna izgrađenost građevne čestice (K_{ig}) iznosi 0,30,~~
- ~~maksimalna iskorištenost građevne čestice nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi 1,50,~~
- ~~maksimalna etažnost građevine određuje se prema višoj susjednoj građevini, ali ne više od postojeće ili ne više od četiri nadzemne etaže, a visina (v) iznosi 13,00 m ili ukupna visina (V) 15,00 m,~~
- ~~najmanja udaljenost nadzemnih i podzemnih etaža građevine od međa i regulacijskog pravca je 4,00 m. Navedene udaljenosti mogu u pojedinim dijelovima izgrađenog područja biti manje, a što se utvrđuje UPU-om;~~
- ~~javno-prometna površina za pristup višestambenim građevinama iznimno u izgrađenom dijelu građevinskog područja može imati širinu manju od 5,50 m, ali ne manju od 4,50 m;~~
- ~~najveća dozvoljena dužina građevine ograničava se s 30,00 m.~~
- ~~projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati i prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj.~~

Članak 30.

(1) Tekst članka 30 brisan je.

Članak 31.

(1) Tekst članka 31 brisan je.

Članak 32.

(1) Arhitektonsko oblikovanje ~~individualnih i~~ višestambenih građevina stambene namjene provodi se temeljem sljedećih smjernica:

- građevina se prilagođava okolnom izvornom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora – arhitektonsko oblikovanje građevine prema lokalnim uvjetima,
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojanih materijala, a obloga pročelja ne smije odbijati/odražavati sunčanu svjetlost na način da dovode do svjetlosnog onečišćenja ili na neki drugi način smanjivati vrsnoću okolnog prostora. Najviše ~~25%~~ 30 % površine svakog pojedinačnog pročelja može biti ostakljeno, a ostatak površine ožbukan ili pokriven oblogama koje ne reflektiraju svjetlost.
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili kombinirana.
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori, i postaviti, fotonaponski sustavi, kolektori sunčeve energije ili istu izvesti dijelom kao ravnu terasu,
- u slučaju da se uređaji za klimatizaciju, grijanje (dizalica topline) postavljaju u etažu nadgrađa, ili na stropnu konstrukciju iznad zadnjeg kata visina ovog dijela građevine uračunava se u najveću dozvoljenu ukupnu visinu zgrade (V);
- na području ili u kontaktu sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost oblikovanje građevina provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

Članak 33.

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

- Najmanje 60% površine građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, pretežito cjelovita parkovna i zelena površina. Iznimno se, UPU-om za višestambenu gradnju u izgrađenom dijelu naselja Opatija smije odrediti manje, ali ne manje od 40% površine građevne čestice. ~~Za gradnju dvojnih građevina temeljem odredbi članka 24., stavka (2) zelenilo mora zauzimati najmanje 50% površine građevne čestice.~~
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% prirodnih travnjaka. ~~Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.~~ Postojeću visoku vegetaciju zatečenu u dijelovima čestice na kojima se sukladno uvjetima Plana ne može graditi (npr. negradivi dio čestice zbog minimalnih udaljenosti od ruba čestice i regulacijskog pravca) mora se zadržati ili nadomjestiti sadnjom visoke vegetacije koja mora biti visine najmanje 5 m u trenutku ishođenja uporabne dozvole.
- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m,
- Pri rekonstrukciji i zamjenskoj gradnji može se zadržati postotak postojećeg zelenila i kada je manji od prethodno navedenih odredbi, ali nikako smanjivati.
- Kao obvezan prilog glavnom projektu za građenje treba priložiti projekt krajobraznog uređenja za tu česticu, uz bar jedan uzdužni i poprečni presjek kroz promatranu česticu i prikazom nivelete prirodnog zemljišta na svim presjecima. Projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati i prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj.

- Izvan Parka prirode Učka oko građevne čestice može se izvesti ograda visine do 1,80 m, pri čemu se podnožje visine do 0,80 m izvodi kao puna ograda (kamen, opeka), a preostali dio kao „prozračna“ ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže). U Parku prirode Učka ograde i podzidi smiju imati visinu do 1,50 m, izvode se suhozidom, a ograde mogu biti i drvene ili od živice, bez podnožja.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
- Ograde i potporne zidove treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja te da su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora;
- Na području ili u kontaktu s građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uređenje građevne čestice provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.
- Na svakoj građevnoj čestici mora se 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.

2.2.3. GRAĐEVINE DRUŠTVENE (JAVNE) NAMJENE

Članak 34.

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

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

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

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

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

Članak 35.

(1) Za neposrednu primjenu *Plana* određuju se sljedeće granične vrijednosti za ***građevine društvene (javne) namjene***:

- građevine društvene namjene mogu se graditi pod uvjetom da je prometni pristup izveden u skladu sa člankom 19. ovih Odredbi;
- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 1500 m^2;
- udaljenost građevine društvene (javne) namjene od regulacijskog pravca je najmanje 6,00 m,
- udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje pola visine (v/2) građevine, ali ne manje od 6,00 m,
- udaljenost podzemne etaže (garaže) od susjednih međa smije biti 4,00 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (K_{ig}) iznosi 0,30,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi 0,90,
- može se graditi najviše tri nadzemne etaže, dok broj podrumskih etaža nije ograničen;

- najveća dopuštena visina građevine je v=11,00 m, odnosno najveća ukupna visina V=13,00 m (navedene visine ne odnose se na crkve i sl. građevine)
- Dužina pročelja zgrade ne smije biti veća od 30,00 m.
- dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).

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

- maksimalni K_{ig} = 0,80, a prema postojećem stanju iznimno K_{ig} do 1,00;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi = 4,00;
- maksimalna ukupna visina v=20,00 m, a V = 24,00 m,
- udaljenost od međa i regulacijskog pravca određuje se prema lokalnim uvjetima i može iznositi 0,00 m.

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

(4) UPU-om moguće je odrediti i strože prostorne pokazatelje i viši prostorni standard od navedenog u ovim Odredbama.

Članak 36.

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

- najmanje 60% površine građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno kao parkovna i zelena površina, opremljena odgovarajućom urbanom opremom (klupe i dr.). Kod građevina društvene (javne) namjene smještene uz javne, zelene ili pješačke površine (trgove) kao i za građevine unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja ova površina može biti i manja, što se određuje UPU-om,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m,
- oko građevnih čestica društvene (javne) namjene ograda se u pravilu ne izvodi. U slučaju izgradnje ograde visina iste ograničava se sa najviše 1,20 m, a može se izvesti kao zelena ili uz korištenje kamena, opeke, drveta, metalne rešetke ili mreže. Iznimno, prilikom ograđivanja površina specifične namjene (sportsko rekreativne površine i sl.) visina ograde može imati maksimalnu visinu 3,00 m,
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
- ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja te da su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora,
- na području ili u kontaktu s građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uređenje građevne čestice provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

Članak 37.

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

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

- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojanih materijala, a obloga pročelja ne smije odbijati/odražavati sunčanu svjetlost na način da dovode do svjetlosnog onečišćenja ili na neki drugi način smanjivati vrsnoću okolnog prostora.
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili kombinirana.
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i postaviti sunčani kolektori,
- u slučaju da se uređaji za klimatizaciju, grijanje (dizalica topline) postavljaju u etažu nadgrađa, ili na stropnu konstrukciju iznad zadnjeg kata visina ovog dijela građevine uračunava se u najveću dozvoljenu ukupnu visinu zgrade (V);
- na području ili u kontaktu s građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost oblikovanje građevina provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode, a unutar Parka prirode Učka i prema odredbama PPPP Učka.

Članak 37a.

(1) U svim građevinskim područjima naselja mogu se graditi i uređivati otvorene površine sportsko-rekreacijske namjene i uređivati površine za sportska igrališta (sa ili bez gledališta), staze za rekreaciju, dječja igrališta i slični sadržaji u funkciji sporta i rekreacije, sukladno veličini naselja i slobodnog prostora u naselju te komplementarnosti s okolnom namjenom.
(2) Uz sportsko-rekreacijska igrališta dozvoljeno je graditi prateće sadržaje (klubovi, sanitarne prostorije, spremišta, ugostiteljstvo), koji se smještaju unutar građevne čestice sportsko-rekreacijske građevine/površine, a samo iznimno kao zasebne građevine na građevnim česticama, ako je to planirano kroz urbanistički plan uređenja.
(3) Gabariti i veličina osnovne građevine određuje se u skladu usvojenom tehnologijom gradnje i uređenja sportskih građevina/površina.
(4) Uvjeti za gradnju pomoćnih građevina u neposrednoj provedbi plana su kako slijedi:
- Pomoćne građevine mogu imati najviše jednu nadzemnu etažu
- Visina od kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca pomoćne građevine nije viša od visine osnovne građevine i ne prelazi visinu od 3,5 metara.
- Najveća dozvoljena površina tlocrtne projekcije pomoćne građevine je 60 m^2.

(5) Uvjeti za gradnju pomoćnih građevina u posrednoj provedbi plana su kako slijedi:
- Pomoćne građevine mogu imati najviše visinu najviše dvije nadzemne etaže ili 8,00 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca, odnosno 10,00 m do sljemena građevine, a u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina pomoćne građevine iznosi 10,00 m,

(6) Kod građenja sportskih građevina potrebno je na građevnoj čestici ili u neposrednoj blizini na javnoj površini osigurati potreban broj parkirališnih mjesta.

.

2.2.4. GRAĐEVINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

Članak 38.

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

Članak 39.

(1) *Plan* određuje sljedeće građevine ugostiteljsko-turističke namjene:
a) Građevine sa smještajnim kapacitetima:
   1. hoteli s pratećim sadržajima (zdravstveni i lječilišni, ugostiteljstvo, rekreacija, zabava i sl.),
   2. turistička naselja,
   3. autokamp.
b) Građevine bez smještajnih kapaciteta:
   4. restorani, kavane,
   5. zabavni centri, klubovi, barovi, kockarnice i slični sadržaji.

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

(3) Uvjeti za izgradnju građevine ugostiteljsko-turističke namjene obuhvaćaju:
- građevine se smještavaju izvan javnih površina koje su uz obalu
- na udaljenosti od najmanje 400 m između građevinskih čestica uz obalu mora osigurava se javna površina za pristup morskoj obalnoj šetnici,

- rekonstrukcijom postojećih hotela omogućiti podizanje kategorizacije na razinu 4 i 5 zvjezdica i L kategorije,
- nove smještajne građevine planiraju se na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti, u skladu s krajobraznom studijom za Grad Opatiju,
- smještajne građevine s pratećim sadržajima potrebno je uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,
- nove smještajne građevine planiraju se na načelu uklapanja u neposredno okolno okruženje s primjenom elemenata autohtonog urbaniteta i tradicijske ili suvremene arhitekture,
- smještaj građevina i pratećih sadržaja treba biti kvalitativna i kvantitativna dopuna postojeće turističke ponude,
- izgradnja građevina treba biti usklađena sa zaštitom okoliša i poboljšati stanja infrastrukture,
- ukupna površina ugostiteljsko – turističke namjene unutar građevinskog područja naselja smije zauzimati do 20% njegove površine,
- proračunski broj kreveta po smještajnoj jedinici (SJ) je za hotele 2 kreveta, a za turistička naselja 3 kreveta,
- prometni pristup osigurava se primjenom članka 19. ovih Odredbi,
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi. Iznimno se UPU-om za zahvate u prostoru izgrađenog dijela naselja ili u zaštićenim povijesnim cjelinama može odrediti zadovoljenja PGM u krugu do 500 m.

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

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

Članak 40.

(1) *Plan* se primjenjuje neposredno i posredno:

a) Za neposrednu primjenu *Plana* utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju ***građevina ugostiteljsko - turističke namjene sa smještajnim kapacitetima*** - vrsta hotel, izvan Parka prirode Učka:

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 3000 m^2,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,30,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) = 0,90,
- najveća dopuštena visina (v) iznosi 11,50 m, ukupna visina (V) 13,50 m,
- najveći broj nadzemnih etaža je 3,
- najmanja udaljenost svih građevina od granice građevne čestice iznosi najmanje v/2, ali ne manje od 5,00 m,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,00 m.
- dužina pročelja zgrade ne smije biti veća od 30,00 m
- dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
- u građevini ugostiteljsko-turističke namjene sa smještajnim kapacitetima odnos između soba i apartmana ne smije biti manji od 70:30, u korist soba,
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

b1) Za posrednu primjenu *Plana* izvan Parka prirode Učka utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene, sa smještajnim kapacitetima, (T1 i T2):
- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 500 m^2,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznos 0,60,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi 4,00,
- najveća dopuštena visina iznosi v=25,00 m, nadzemna etažnost E=8,
- unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, prilikom zamjenske ili nove gradnje na postojećoj građevnoj čestici, rekonstrukcije postojećih građevina, odnosno prenamjene stambenih građevina, mogu se zadržati postojeći prostorni odnosi i pokazatelji i postojeća građevna čestica.

b2) Za posrednu primjenu *Plana* izvan Parka prirode Učka utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za uređenje prostora i izgradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene autokamp i kamp (T3):
- najmanja dopuštena veličina kamp mjesta/ kamp parcele iznosi 40 m^2, ovisno o rješenju parkiranja i kategoriji kampa koja je najmanje 3*
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti pratećim sadržajima - recepcija, sanitarije, opskrba, restoran i sl., iznosi K_{ig} = 0,15, raščlanjena u više manjih tlocrta,
- najveća nadzemna etažnost: dvije nadzemne etaže,
- najveća visina (v) 7,00 m, ukupna visina (V) do 9,00 m,
- najmanje 60% hortikulturno uređenih površina u zoni, s pretežito visokim zelenilom.

(2) U svim građevinama ugostiteljsko-turističke namjene može se graditi podrum i potkrovlje. Podrum može obuhvatiti i više podzemnih etaža u funkciji osnovne namjene (noćni klubovi, disco, kasino i sl.), pomoćnih i tehničkih prostorija te garaža. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se može koristiti kao sklonište.

(3) Za područje unutar Parka prirode Učka primjenjuju se posebni uvjeti iz članaka 32-34 *Odluke o donošenju* PPPP Učka.

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

Članak 41.

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

Članak 42.

(1) Uređenje građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene provodi se temeljem sljedećih smjernica:
- najmanje 50% površine građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno kao parkovna i zelena površina, opremljena odgovarajućom urbanom opremom (klupe i dr.), a u izgrađenom dijelu građevinskog područja iznimno i manje kod rekonstrukcije i zamjenske gradnje, ali bez smanjivanja kada je zatečeno zelenilo na manje od 40% površine.
- oko građevne čestice može se izvesti ograda visine do 1,80 m pri čemu se podnožje visine do 0,80 m izvodi kao puna ograda (kamen, opeka), a preostali dio kao „prozračna“ ograda od zelenila, drveta i metalne rešetke ili mreže,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina

zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
- ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja, te da su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora,
- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe za zaštitu prirode.

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

(2) **Arhitektonsko oblikovanje građevina ugostiteljsko-turističke namjene** treba pratiti lokalne uvjete i provodi se temeljem sljedećih smjernica:
- građevina se prilagođava okolnom izvornom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojanih materijala, a obloga pročelja ne smije odbijati/odražavati sunčanu svjetlost na način da dovode do svjetlosnog onečišćenja ili na neki drugi način smanjivati vrsnoću okolnog prostora.
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili kombinirana.
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i postaviti, fotonaponski sustavi, kolektori sunčeve energije,
- u slučaju da se uređaji za klimatizaciju, grijanje (dizalica topline) postavljaju u etažu nadgrađa, ili na stropnu konstrukciju iznad zadnjeg kata visina ovog dijela građevine uračunava se u najveću dozvoljenu ukupnu visinu (V);
- na području ili u kontaktu s građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost oblikovanje građevina provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode, a unutar Parka prirode Učka i prema odredbama PP PP Učka.

2.2.5. GRAĐEVINE GOSPODARSKE NAMJENE

Članak 43.

(1) *Prostorni plan* određuje slijedeće građevine gospodarske namjene koje se mogu graditi unutar građevinskih područja naselja, a izvan Parka prirode Učka:
- građevine proizvodne namjene
- građevine poslovne namjene
- poljoprivredne gospodarske građevine.

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

(3) Uvjeti za izgradnju građevine gospodarske namjene obuhvaćaju:
- djelatnosti ne smiju imati negativan utjecaj na okoliš,
- prometni pristup osigurava se primjenom članka 19. ovih Odredbi, parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi,

(4) U okviru ili uz građevine iz stavka (1) ovog članka dozvoljena je izgradnja stambenog prostora (jedne stambene jedinice) građevinske bruto površine do 100,00 m^2.

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

2.2.5.1. *Građevine proizvodne namjene*

Članak 44.

(1) Građevine proizvodne namjene obuhvaćaju građevine pretežito zanatske djelatnosti

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

- minimalna površina građevne čestice iznosi 800 m^2,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (K_{ig}) iznosi 025,
- najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (K_{is}) iznosi 0,50,
- građevina obuhvaća podrum, te najviše dvije nadzemne etaže,
- podrum obuhvaća jednu ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne proizvodne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija te garaže. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište, dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
- ukupna visina građevine proizlazi iz tehnoloških potreba i iznosi najviše 9,00 m,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,00 m, a do ostalih granica građevne čestice najmanje v/2, ali ne manje od 5,00 m.

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

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

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

Članak 45.

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

- najmanje 30% površine građevne čestice uređuje se krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno kao sa visokom vegetacijom kao zaštitna zelena (vodo-propusna) površina,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m
- ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 0,80 m, a preostali dio kao „prozračna“ ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
- na području ili u kontaktu s građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost uređenje građevne čestice provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.
- 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.

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

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

- kod obrade i oblikovanje pročelja mogu se koristiti i suvremeni materijali, ali ne oni koji bi mogli dovesti do svjetlosnog onečišćenja neposrednog okoliša (svjetlucavi - reflektirajući materijali i obloge),
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna,
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori, i postaviti fotonaponski sustavi i kolektori sunčeve energije,
- u slučaju da se uređaji za klimatizaciju, grijanje (dizalica topline) postavljaju u etažu nadgrađa, ili na stropnu konstrukciju iznad zadnjeg kata visina ovog dijela građevine uračunava se u najveću dozvoljenu ukupnu visinu (V);
- na području ili u kontaktu sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost oblikovanje građevina provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

2.2.5.2. *Građevine poslovne namjene*

Članak 46.

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

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

a) pri neposrednoj primjeni *Plana*
- minimalna površina građevne čestice iznosi 400 m^2
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (K_{ig}) iznosi 0,30,
- najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (K_{is}) iznosi 0,60,
- građevina obuhvaća podrum te do dvije nadzemne etaže,
- podrum obuhvaća jednu ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne poslovne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija, te garaže. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište. Dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
- ukupna visina građevine proizlazi iz tehnoloških potreba i iznosi najviše V=9,00 m,
- udaljenost građevine do regulacijskog pravca iznosi 6,00 m, a do ostalih granica građevne čestice najmanje v/2, ali ne manje od 4,00 m,

b) posrednom primjenom *Plana* prilikom izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina poslovne namjene, pojedini prostorni pokazatelji su:
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (K_{ig}) iznosi 0,60;
- najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (K_{isn}) iznosi 1,80,
- građevina može imati do najviše tri nadzemne etaže, ili zadržati prijašnji broj etaža prilikom rekonstrukcije, a može imati i podrum,
- podrum obuhvaća jednu ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne poslovne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija, te garaže. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište.
- visina građevine je najviše v = 13,00 m, a ukupna visina najviše V=15,00 m
- udaljenost građevine od međa i regulacijskog pravca odredit će se sukladno lokalnim uvjetima i može biti manja od onih navedenih za neposrednu primjenu *Plana* u točki **a)** ovog stavka.

(3) Uređenje građevne čestice poslovnih građevina izvodi se u skladu sa slijedećim uvjetima:
- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno vodopropusno,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m
- ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,20 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen), može izvesti do visine od 0,50 m, a preostali dio kao „prozračna“ ograda od metala ili drugog sličnog trajnog materijala. zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže.

- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom s visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
- 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.

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

Članak 47.

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

2.2.5.3. Poljoprivredne gospodarske građevine

Članak 48.

(1) *Plan* određuje mogućnost izgradnje poljoprivrednih gospodarskih građevina na građevnoj čestici uz stambene građevine ili kao samostalnu građevinu i to samo na dijelu izvan prostora ograničenja.

(2) Uvjeti građenja za poljoprivredne gospodarske građevine utvrđuju se:
- za područje Parka prirode Učka posredno primjenom Prostornog plana Parka prirode Učka i Odredbi ovog *Plana*, iznimno i UPU-a Špadići,
- za naselja smještena između prostora ograničenja i Parka prirode Učka posredno primjenom Odredbi UPU-a, ako je propisana njegova izrada, inače neposredno primjenom Odredbi ovog *Plana*.

(3) Razlikuju se sljedeće vrste poljoprivrednih gospodarskih građevina:
A) Građevine s izvorima zagađenja (staje, kokošinjci, kunićnjaci, prerada maslina i sl.)
B) Građevine bez izvora zagađenja (sjenici, pčelinjaci, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata i sl.).

(4) Za građevine iz stavka (3) točka A. određuju se sljedeći uvjeti:
- građevni pravac je iza građevnog pravca građevine osnovne namjene, ali najmanje 10,00 m od regulacijskog pravca, a od granica građevne čestice najmanje 6,00 m,
- građevine moraju biti udaljene najmanje 5,00 metara od građevine osnovne namjene na istoj građevnoj čestici, odnosno 10,00 metara od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici,
- minimalna udaljenost jame za osoku i gnojišta iznosi 10,00 m za stambene građevine na predmetnoj čestici i 15,00 m za stambene građevine na susjednoj građevnoj čestici,
- udaljenost građevina s izvorom zagađenja od građevina za opskrbu vodom (cisterne i sl.) iznosi minimalno 20,00 m.

(5) Za građevine iz stavka (3) točka B. određuju se sljedeći uvjeti:
- Udaljenost ne može biti manja od 3,00 m od građevine osnovne namjene na istoj građevnoj čestici i najmanje 6,00 m od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici,
- Udaljenost od građevina za opskrbu vodom (cisterne i sl.) iznosi minimalno 10,00 m,
- građevni pravac je iza građevnog pravca građevine osnovne namjene, ali najmanje 15,00 m od regulacijskog pravca,
- Najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 10,00 m.

(6) Građevine poljoprivredne gospodarske namjene grade se uz primjenu uvjeta iz stavka (4) i (5) ovog članka i sljedećih dodatnih kriterija:
- površina građevne čestice iznosi najmanje 600 m^2,
- najveća površina pod građevinama ne smije biti veća od 400 m^2, odnosno K_{ig} ne veći od 0,30 (odabire se ona manja vrijednost).

– najveća dopuštena etažnost i visina građevine iznosi jednu nadzemnu etažu odnosno v =4,00 m ili ukupna visina V do 6,00 m. Dozvoljava se izgradnja podruma.

Članak 49.

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

(2) Uređenje građevne čestice provodi se u funkciji namjene na način da ne rezultira negativnim utjecajem na susjedne čestice i građevine, uz obvezni zaštitni zeleni pojas širine najmanje 6,00 m prema susjednim građevnim česticama za djelatnosti iz stavka (3) točke „A“ članka 48.

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

2.2.6. POSTAVLJANJE JEDNOSTAVNIH GRAĐEVINA

Članak 50.

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

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

(2) Kiosci se mogu postavljati uz sljedeće uvjete:

– dozvoljene namjene su trgovina, usluge i ugostiteljstvo,
– moraju imati priključke na komunalnu infrastrukturu ovisno o namjeni,
– izvode se kao tipske građevine urbane opreme za čitavo područje Grada (s certifikatom proizvođača), veličine do 15,00 m^2 tlocrtne površine i visine najviše 3,00 m.

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

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

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

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

2.2.7. Rekonstrukcije u građevinskim područjima naselja

Članak 51.

(1) Članak 51 brisan je.

Članak 52.

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

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

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

Članak 53.

(1) Za postojeće građevine čija je građevna čestica manja od najmanjih dopuštenih površina građevne čestice utvrđenih ovim *Prostornim Planom*, a čiji su prostorni pokazatelji ispod propisanih graničnih vrijednosti, pri njihovoj promjeni najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}), koeficijent iskorištenosti (k_{is}), visina i ostali uvjeti gradnje određuju se prema vrsti građevine i odredbama koje vrijede za izgradnju nove građevine.

(2) Ukoliko se građevina nalazi na manjoj udaljenosti od ruba građevne čestice od one koja je propisana za novu izgradnju, dogradnja i nadogradnja iste moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice samo prema javnim površinama (prometne i zelene površine i sl.).

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

(4) Rekonstrukciju građevine iz stavka (3) ovog članka moguće je realizirati u okvirima zatečene lokacije bez obzira na manju površinu građevne čestice te postignutu veću visinu građevine, višu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice i s manjim udaljenostima do međa ili regulacijskog pravca~~,~~ te drugačijim arhitektonskim oblikovanjem u odnosu na odredbe ovog *Plana*.

Članak 54.

(1) Rekonstrukcija postojeće građevine ili ruševine iz stavka (3) članka 53. u slučaju lokacije unutar *Planom* utvrđenog koridora prometne i infrastrukturne mreže provodi se prema članku 159. stavak (3) ovih Odredbi.

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

2.2.8. GRAĐEVINE INFRASTRUKTURE I GRAĐEVINE KOMUNALNE NAMJENE

Članak 55.

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

(2) *Prostorni Plan* određuje mogućnost gradnje dijelova novih sustava javnog putničkog prometa, kao što su: pješački tuneli i liftovi.

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

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

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

2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA

Članak 56.

(1) U smislu ovoga *Plana*, izgrađene strukture izvan građevinskih područja naselja su:

- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja,
- površine i građevine izvan građevinskog područja.

2.3.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

Članak 57.

(1) Površine izdvojenog građevinskog područja izvan naselja obuhvaćaju:

- gospodarsku namjenu (I2 – proizvodnu, pretežito zanatsku i K1 – poslovnu, pretežito uslužnu),
- ugostiteljsko-turističku namjenu (T1 – hoteli i T2 – turistička naselja)
- društvenu (javnu) namjenu (D1 - posjetiteljsko-informacijski centri)
- sportsko-rekreacijsku namjenu
  - R6 – sportsko-rekreacijska namjena - kupališta
  - R7 – sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijske zone,

(2) Ove površine prikazane su u kartografskom prikazu br. 1A „*Korištenje i namjena površina*“ u mj. 1:25.000. i 4A „*Građevinska područja*“ u mj. 1:5000.

2.3.1.1. *Površine gospodarske namjene*

Članak 58.

(1) *Prostorni Plan* određuje gospodarsku namjenu I2, proizvodna namjena – pretežito zanatska, na sljedećim površinama:

$I2_1$	uz naselje Konjsko	0,78 ha,
$I2_2$	uz naselje Puhari	1,75 ha,
$I2_3$	uz naselje Zagrad	3,77 ha,
$I2_4$	uz naselje Veprinac	2,28 ha.

(2) Uvjeti za izgradnju građevina proizvodne namjene utvrđuju se provedbenim dokumentom prostornog uređenja za neuređeno izdvojeno građevinsko područje - zonu $I2_2$, a za ostale zone neposrednom primjenom Plana.

Članak 59.

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

- površina građevne čestice za gradnju proizvodne građevine ne smije biti manja od 1500 m^2,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,30;
- najveći dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 1,00;
- ukupna visina građevine (V) je u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnološkim procesom, ali najviše 10,00 m, ne računajući manje tornjeve, dimnjake i slične dijelove građevine koji nisu viši od 15,00 m,
- najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi v/2, ali ne manje od 5,00 m;
- najmanja udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 8,00 m;
- najmanje 40% građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, zaštitno zelenilo, a dio kojega, u kontaktu sa zonom stanovanja, obvezno formirati kao tampon visokog i niskog zelenila širine najmanje 5,00 m;
- prometni pristup osigurava se primjenom članka 19. ovih Odredbi;
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi;
- u svim građevinama proizvodne namjene može se graditi podrum, koji obuhvaća jednu ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne proizvodne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija te garaža, pri čemu podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište, dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
- ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 0,80 m, a preostali dio kao „prozračna“ ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže.
- arhitektonsko oblikovanje građevina proizvodne namjene provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama uz izvedbu krovne plohe kao ravne, ili kose te moguću postavu krovnih prozora, i kolektora sunčeve energije i fotonaponskih sustava.
- Duljina pročelja zgrada ne smije biti veća od 30,00 m.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.

Članak 60.

(1) *Plan* određuje gospodarsku namjenu K1, poslovna namjena – pretežito uslužna na površini K1 - poslovna namjena uz naselje Pobri površine 1,61 ha

(2) Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju građevina poslovne namjene iz stavka (1) ovog članka:

- površina građevne čestice za gradnju poslovne građevine ne smije biti manja od 800 m^2,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,40;
- najveći dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 0,80;
- ukupna visina građevine je u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali najviše V=12,00 m,
- najmanja udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi v/2, ali ne manje od 5,00 m;
- najmanja udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 8,00 m;
- najmanje 40%građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, kao pejzažno ili zaštitno zelenilo, a dio kojega, u kontaktu sa zonom stanovanja, obvezno formirati kao tampon visokog i niskog zelenila širine najmanje 5,00 m;
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m
- prometni pristup osigurava se primjenom članka 19. ovih Odredbi;
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi,
- u svim građevinama poslovne namjene može se graditi podrum, koji obuhvaća jednu ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne poslovne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija te garaža, pri čemu podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište, dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
- ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 0,80 m, a preostali dio kao „prozračna“ ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže.
- duljina pročelja zgrada ne smije biti veća od 30,00 m.
- arhitektonsko oblikovanje građevina poslovne namjene provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama uz izvedbu krovne plohe kao ravne, ili kose te moguću postavu krovnih prozora fotonaponskih sustava ili kolektora sunčeve energije.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.

2.3.1.2. *Površine ugostiteljsko-turističke namjene*

Smještajni kapaciteti - HOTELI

Članak 61.

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

$T1_1$	uz naselje Veprinac (Sv. Juraj)	3,19 ha,
$T1_2$	Doli, unutar Parka prirode Učka	2,23 ha,
$T1_3$	Poklon I, unutar Parka prirode Učka	0,81 ha,
$T1_4$	Poklon II, unutar Parka prirode Učka	0,72 ha,

$T1_5$ uz naselje Vedež 1,28 ha,
$T1_6$ uz naselje Katinići 1,95 ha.

(2) Uvjeti za izgradnju novih građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipologije „hotel“ ($T1_1$ i $T1_6$) na lokaciji i površini navedenoj u stavku (1) ovog članka utvrđuju se posredno UPU-om, a rekonstrukcija i nova gradnja na postojećim lokacijama ($T1_2$, $T1_3$ i $T1_4$) i na neizgrađenom građevinskom području ($T1_5$) neposrednom primjenom *Plana*. Najveći dozvoljeni odnos broja soba i apartmana (kao smještajnih jedinica) unutar područja T1 navedenih u prethodnom stavku je 70:30 u korist soba.

(3) Osnovni uvjeti koje moraju zadovoljiti građevine iz stavka (1) ovog članka:
- ugostiteljsko-turističke djelatnosti ne smiju imati negativan utjecaj na okoliš,
- prometni pristup osigurava se primjenom članka 19. ovih Odredbi;
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi,
- pristupi svim javnim dijelovima površina i građevina moraju biti izvedeni u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05),

(4) U zoni ugostiteljsko-turističke namjene nije dozvoljena izgradnja stambenog prostora.

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

Članak 62.

(1) Zahvati izgradnje i rekonstrukcije građevina ugostiteljsko-turističke namjene predviđeni su na pojedinoj lokaciji navedenoj u stavku (1) članka 61. sa sljedećim opsegom:
- lokacija $T1_1$ (Sv. Juraj – Veprinac). $T1_5$ (Vedež) i $T1_6$ (Katinići) kao planirani klub hotel kategorije najmanje 3 zvjezdice, s pratećim sadržajima:
  - tereni za tenis i druge manje rekreativne površine (odbojka, košarka, boćalište),
  - zatvoreni – otvoreni bazen, wellness, fitness i dr.
  - prateći ugostiteljski sadržaji
  - ostali prateći sadržaji (trgovina i dr.)
- lokacija $T1_2$ „Doli“ kao planirani apart-hotel Zatrep uz istočni portal cestovnog tunela (zamjena napuštenog radničkog naselja), u okviru čestice – zone radničkog naselja, kategorije najmanje 3 zvjezdice, s pratećim sadržajima:
  - otvoreni bazen
  - manje rekreativne površine (košarka-odbojka, boćalište)
  - prateći sadržaji (ugostiteljstvo, trgovina i dr.)
- lokacija $T1_3$ „Poklon I„ kao rekonstrukcija postojećeg hotela „INA“ uz mogućnost nužnog proširenja – dogradnje najviše do 10% postojeće tlocrtne površine i moguće dodatno uređenje otvorenih površina kroz izgradnju:
  - otvorenog bazena
  - manjih rekreativnih površina (tenis, boćalište i dr.)
- lokacija $T1_4$ „Poklon II„ kao rekonstrukcija postojećeg hotela „Učka“ uz mogućnost nužnog proširenja – dogradnje najviše do 10% postojeće tlocrtne površine i moguće dodatno uređenje otvorenih površina kroz izgradnju:
  - otvorenog bazena
  - manjih rekreativnih površina (košarka-odbojka, boćalište i dr.).

Članak 63.

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

– **Zone $T1_1$ i $T1_6$**

najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m2;
najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi: 0,30,
najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K_{isn}) iznosi 0,90,
udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,00 m,
udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi v/2 ali ne manje od 5,00 m,
najmanje 50% građevne čestice mora se urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno ozeleniti visokovrijednim zelenilom,

elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz, tj. oni moraju biti tipološki usklađene s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za područje u kojem se izgrađuju.
treba osigurati minimalno 85 m^2 površine građevne čestice na jedan krevet,
građevine nemaju više od tri nadzemne etaže pri čemu podrum može obuhvatiti jednu ili više podzemnih etaža u funkciji pratećih sadržaja, pomoćnih i tehničkih prostorija te garaže, a može se koristiti i kao dvonamjenski prostor za potrebe skloništa.
najveća dopuštena visina građevine je v=11,00 m, odnosno ukupna visina V = 13,00 m,
opremanje pratećim sadržajima prema članku 62,

(2) Utvrđuju se granične vrijednosti neposredne primjene Plana za rekonstrukciju i novu gradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipologije hotel (T1) u postojećim zonama i površinama navedenim u stavku (1) članka 61. uz primjenu uvjeta iz članka 62.:

Zone $T1_3$ (Poklon I) i $T1_4$ (Poklon II)
zadržavaju se postojeće građevne čestice sa zatečenom površinom,
zadržavaju se zatečene visine građevina,
dopuštena je dogradnja postojećih građevina za 10% zatečene tlocrtne površine,
udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,00 m, a od granice građevne čestice 5,00 m,
dopuštena je rekonstrukcija i modernizacija postojećih građevina ili zamjenska gradnja uz dodatak novih ugostiteljsko-turističkih sadržaja,
opremanje pratećim sadržajima prema članku 62.

Zona $T1_2$ „Doli“ (Zatrep)
Veličina građevne čestice određena je površinom postojećeg građevinskog područja radničkih nastambi,
izgrađenost građevne čestice treba biti identična postojećoj izgrađenosti zone radničkih nastambi i ne može se povećavati,
maksimalni kapacitet građevine iznosi 200 ležajeva, odnosno ne više od 120 kreveta/ha,
udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,00 m, a od granice građevne čestice 5,00 m,
maksimalna nadzemna etažnost građevine iznosi P+1, maksimalna visina ugostiteljsko-turističke građevine je v=7,00 m, odnosno ukupna visina do V=9,00 m,
maksimalna etažnost i visina pratećih zgrada građevina iznosi jednu etažu ili „P“ odnosno v= 4,00 m,
opremanje pratećim sadržajima prema članku 62.

- **Zona $T1_5$**

najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m^2;
najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi: 0,30,
najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K_{isn}) iznosi 0,90,
udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,00 m,
udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi v/2, ali ne manje od 5,00 m,
elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz, tj. oni moraju biti tipološki usklađene s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za područje u kojem se izgrađuju.
najmanje 50% građevne čestice mora se urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno ozeleniti visokovrijednim zelenilom,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.

prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m
treba osigurati minimalno 85 m^2 površine građevne čestice na jedan krevet,
građevine nemaju više od tri nadzemne etaže pri čemu podrum može obuhvatiti jednu ili više podzemnih etaža u funkciji pratećih sadržaja, pomoćnih i tehničkih prostorija te garaže, a može se koristiti i kao dvonamjenski prostor za potrebe skloništa. Dopuštena je izgradnja

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

najveća dopuštena visina građevine je v=10,00 m, odnosno ukupna visina V=12,00 m, opremanje pratećim sadržajima prema članku 62,

- Duljina pročelja zgrada ne smije biti veća od 30,00 m.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.

-

Smještajni kapaciteti – turistička naselja

Članak 64.

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

- posrednom primjenom *Plana* izradom UPU-ova za zone:
  - $T2_3$ uz selo Škofi (Zagrad) 1,11 ha,
  - $T2_5$ uz naselje Travičići 0,94 ha,
  - $T2_6$ uz naselje Šavroni 0,92 ha,
  - $T2_8$ uz naselje Menderi 1,59 ha,
  - $T2_9$ uz naselje Dobreć (Krasa) 0,43 ha,
- neposrednom primjenom *Plana* za zone:
  - $T2_1$ uz naselje Veprinac 1,64 ha,
  - $T2_2$ uz naselje Dobreć 1,22 ha,
  - $T2_4$ uz naselje Zagrad (na cesti za Vedež) 0,93 ha,
  - $T2_7$ uz naselje Okoli Dujmić 0,97 ha,

(2) Uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipologije „turističko naselje“ na lokaciji ($T2_3$, $T2_5$, $T2_6$, $T2_8$ i $T2_9$) utvrđuju se posredno UPU-om.

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

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

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

(5) Unutar zona turističkog naselja nije dozvoljena izgradnja stambenog prostora.

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

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2.000 m^2;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi: 0,25,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi 0,75,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,00 m,
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi v/2, ali ne manje od 5,00 m,
- elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz, tj. oni moraju biti tipološki usklađene s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za područje u kojem se izgrađuju,
- građevine nemaju više od podruma i dvije nadzemne etaže, pri čemu može obuhvatiti jednu ili više podzemnih etaža u funkciji pratećih sadržaja, pomoćnih i tehničkih prostorija te garaže, a može se koristiti i kao dvonamjenski prostor za potrebe skloništa. Dozvoljava se izgradnja

jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
- najveća dopuštena visina (v) građevine je 7,00 m, odnosno najveća ukupna visina (V) do 9,00 m,
- najmanje 50% površine građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno parkovna i zelena površina,
- najmanja kategorija građevine je tri zvjezdice,
- duljina pročelja zgrada ne smije biti veća od 30,00 m.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.

2.3.1.3. *Posjetiteljsko – informacijski centri*

Članak 65.

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

$D1_1$	Lokacija Poklon III, unutar Parka prirode Učka	1,07ha,
$D1_2$	Lokacija Poklon II, unutar Parka prirode Učka	0,51ha,
$D1_3$	Lokacija Doli uz južni portal tunela Učka, unutar Parka prirode Učka	0,87ha,

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

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

(4) Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju građevina posjetiteljsko-informacijskih centara u zonama navedenim u stavku (1) ovog članka:
- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 300 m^2;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi: 0,10,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 0,10
- najveća dopuštena građevinska (bruto) površina građevine iznosi 500 m^2,
- najveća dopuštena visina građevine iznosi v=4,00 m,
- najveća dopuštena etažnost je P,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,00 m,
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi najmanje 6,00 m,
- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkovna i zelena površina,
- elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz, tj. moraju biti tipološki usklađeni s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za područje u kojem se izgrađuju,
- prometni pristup osigurava se prometnicom širine kolnika najmanje 5,50 m,
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi.

2.3.1.4. Površine sportsko-rekreacijske namjene - kupališta

Članak 66.

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

$R6_{U1}$	kupalište „Črnikovica“	0,19 ha,
$R6_{U2}$	kupalište uz luku Volosko	0,10 ha,

$R6_{U3}$	kupališta od luke Volosko do luke Opatija	0,56 ha,
$R6_{S3}$	kupališta od luke Volosko do hotela „Ambasador“ -	0,14 ha,
$R6_{U4}$	kupalište kod hotela „Royal“	0,27 ha,
$R6_{U5}$	kupalište kod parka Angiolina	0,56 ha,
$R6_{U6}$	kupalište „Slatina“ (sa šetnicom)	3,11 ha,
$R6_{U7}$	kupalište južno od LNT-a	0,19 ha,
$R6_{S8}$	kupalište od $R6_{U7}$ do Ičića	0,87 ha,
$R6_{U8}$	kupalište „Mali Raj“	0,56 ha,
$R6_{U9}$	kupalište motel „Ičići“	0,10 ha,
$R6_{U10}$	kupalište „Ičići“	1,75 ha,
$R6_{S11}$	kupalište „Triestina“	0,93 ha,
$R6_{U12}$	kupalište „Ika“	0,24 ha,
$R6_{S13}$	kupalište južno od luke Ika	0,13 ha.

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

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

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

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

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

Članak 67.

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

$R7_2$	športsko-rekreacijska zona Dobreć	1,21 ha,
$R7_3$	športsko-rekreacijska zona Dobreć	76,86 ha,
$R7_4$	športsko-rekreacijska zona Šavroni	1,47 ha,
$R7_5$	športsko-rekreacijska zona Veprinac	2,64 ha,
$R7_6$	športsko-rekreacijska zona Zagrad	1,41 ha,
$R7_7$	športsko-rekreacijska zona Pobri	1,51 ha,
$R7_8$	športsko-rekreacijska zona Poklon I	0,46 ha.

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

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

(4) Uvjeti za izgradnju građevina i uređenje površina u zonama sportsko-rekreacijske namjene na lokacijama i površinama navedenim u stavku (1) ovog članka utvrđuju se provedbenim dokumentom prostornog uređenja za lokacije $R7_2$ i $R7_3$, za $R7_4$-$R7_7$ neposrednom primjenom ovoga *Plana* te za $R7_8$ primjenom PP PP Učka i ovog *Prostornog Plana*.

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

- najmanja dopuštena površina građevne čestice je 5.000 m^2,
- najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice (uključivo uređenje sportsko-rekreacijskih površina) K_{ig} = 0,50,

- najveća dopuštena nadzemna iskorištenost građevne čestice (uključivo uređenje sportsko-rekreacijskih površina) K_{isn} = 0,50,
- moraju biti opremljene odgovarajućim sadržajima,
- najveća dopuštena građevinska bruto površina za prateće sadržaje iz stavka (3) ovog članka, ako se izvode kao zasebne građevine, iznosi 150 m^2,
- najveća visina sportsko-rekreacijskih građevina iznosi v=20,00 m, odnosno najveća ukupna visina V=25,00 m.
- građevine za sport i rekreaciju mogu imati podrum u funkciji sportsko-rekreativnih, društvenih, poslovnih ili pomoćnih pratećih sadržaja, a može se koristiti i kao garaža, a njegova se površina ne uračunava u nadzemni K_{isn} = 0,50,
- udaljenost građevine ili uređene površine za sport i rekreaciju od regulacijskog pravca i granice građevne čestice iznosi najmanje 5,00 m,
- riješen pristup u skladu sa člancima 18. i 19. ovih Odredbi,
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi.
- najmanje 50% građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno kao zaštitno zelenilo, a dio kojega, u kontaktu sa zonom stanovanja, obvezno formirati kao tampon visokog i niskog zelenila širine najmanje 5,00 m
- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(6) Za neposrednu primjenu *Plana* u zonama $R7_4$ – $R7_7$ utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju i uređenje prostora u zoni sportsko – rekreacijske namjene:

- najmanja površina građevne čestice je 5.000 m^2, a iznimno za zapadni dio zone $R7_7$ najmanje 1.500 m^2,
- najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice (uključivo uređenje sportsko-rekreacijskih površina) K_{ig} = 0,40,
- najveća dopuštena nadzemna iskorištenost građevne čestice (uključivo uređenje sportsko-rekreacijskih površina) K_{isn} = 0,40,
- ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina (zgrada) može iznositi najviše 10% površine sportskih igrališta terena i sadržaja,
- površine sporta i rekreacije moraju biti opremljene odgovarajućim sadržajima,
- najveća dozvoljena građevinska bruto površina za prateće sadržaje iz stavka 3. ovog članka, ako se izvode kao zasebne građevine, iznosi 150 m^2,
- najveća visina sportsko-rekreacijskih građevina iznosi 12,00 m,
- najveća ukupna visina građevine iznosi 15,00,
- ako se izvodi gledalište njegova visina može biti najviše 7,00 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz rub gledališta,
- udaljenost uređene površine za sport i rekreaciju od regulacijskog pravca i granice građevne čestice iznosi najmanje 6,00 m,
- riješen pristup u skladu sa člancima 18. i 19. ovih odredbi,
- građevna čestica sportsko-rekreacijske namjene može imati više kolnih prilaza na prometnu površinu,
- najmanje 60% površine građevne čestice/zone uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno kao parkovna i zelena površina, a dio kojega, u kontaktu sa zonom stanovanja, obvezno formirati kao tampon visokog i niskog zelenila širine najmanje 5,00 m,
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi.
- kod parkovnog uređenja "neizgrađenih" dijelova sporta i rekreacije mogu se koristiti i potporni zidovi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom s vidljivom visinom potpornog zida do najviše 1,50 m. Ukoliko je potrebno savladati veću visinsku razliku, isti se treba izvesti stepenasto, s vodoravnim pomakom od najmanje 2,00 m, a površine terasa trebaju se ozeleniti visokim i niskim zelenilom.

(7) Za neposrednu primjenu PPPP Učka i ovoga *Plana* utvrđuju se granične vrijednosti za uređenje površina sportsko-rekreacijske namjene $R7_8$ na području Parka prirode Učka (Poklon I - postojeće površine uz hotel INA) temeljem odredbi za provođenje PPPP Učka:

(8) U zoni $R7_3$ (sportsko-rekreacijska zona Dobreć) moguć je smještaj golf igrališta odnosno drugih sportsko-rekreacijskih građevina i površina (igrališta, bazeni i dr.) prema uvjetima iz stavka (5) ovog članka.

(9) Unutar zone $R7_3$ moguća je izgradnja ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel (T_1) i turističko naselje (T_2), kapaciteta do 500 kreveta prema uvjetima iz članka 63. i 64. stavak (6) ovih Odredbi.

2.3.2. Površine i građevine izvan građevinskog područja

2.3.2.1. *Zatečene građevine izvan građevinskog područja*

Članak 68.

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

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

(3) Unutar područja Parka prirode Učka postojeće građevine i ruševine (pastirski stanovi) locirane izvan građevinskog područja mogu se rekonstruirati i prenamijeniti u „agroturistička domaćinstva“ uz mogućnost povećanja tlocrtne površine za 25% i zadržavanje visine, uz uvjet da nisu smještene na trasama planirane prometne i komunalne infrastrukture, imaju osiguran kolni pristup širine najmanje 3,00 m s površinom građevne čestice od minimalno 600 m^2.

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

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

2.3.2.2. *Izgradnja izvan građevinskog područja*

Članak 69.

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

- građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne i sl.),
- stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma, a sve u funkciji obavljanja registrirane poljoprivredne djelatnosti,
- planinarski domovi, skloništa i vidikovci,
- građevine za potrebe obrane,

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

Članak 70.

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

- građevina mora biti u funkciji korištenja prostora,
- građevina ne smije imati negativan utjecaj na okoliš,
- građevinu treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva,
- građevina mora imati kolni pristup širine najmanje 3,00 m odnosno 3,50 m u Parku prirode, (s proširenjima za mimoilaženje vozila na svakih 100 m), te osiguranu vodoopskrbu (putem

priključka na sustav vodoopskrbe ili cisternu), odvodnju (putem javne mreže ili individualnog uređaja) i energetski sustav (putem javne mreže ili plinski spremnik, električni agregat i sl.).

(2) Građevine opisane u stavku (1) članka 69., koje se mogu graditi izvan građevinskog područja, smještavaju se prvenstveno na površinama nižeg boniteta označenim na kartografskom prikazu br. 1A „*Korištenje i namjena površina*“ (mj. 1:25.000) kao P3 (ostala obradiva tla), Š1 (gospodarske šume) i PŠ1 (ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište), odnosno prema uvjetima iz članka 9., 10 i 11. ovih Odredbi.

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

2.3.2.3. *Građevine infrastrukture*

Članak 71.

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

(2) Unutar koridora planirane “Liburnijske obilaznice“ *Prostorni Plan određuje područje u funkciji pratećeg uslužnog objekta* (PUO) uz tu brzu cestu, unutar kojeg se utvrđuju sljedeće namjenske zone:

a) Zona benzinska crpka s parkiralištem i pratećim sadržajima (trgovina, servis, ugostiteljstvo i sl.), oznake (IS-K), površine 4,75 ha,
b) Zona ugostiteljsko-turistička građevine (motel) s parkiralištem i vidikovcem, oznake (IS-T), površine 2,32 ha.

(3) Namjenske Zone iz stavka (2) ovog članka s predviđenim građevinama nisu uvjetovane kao funkcionalna cjelina te se mogu realizirati pojedinačno i odvojeno. Za izgradnju neposrednom provedbom *Plana* utvrđuju se prostorni pokazatelji:

- za (IS – K): građevna čestica najviše 2 ha, najveći K_{ig} 0,20, najveći K_{is} 0,20, maksimalna etažnost E= 1 (P) te zelenilo najmanje 30%;
- za (IS – T): građevna čestica najviše 1 ha, najveći K_{ig} 0,30, K_{is} 0,60, maksimalna etažnost E= 2 te zelenilom najmanje 30%;
- parkiranje najmanje prema normativu iz članka 102. ovih odredbi.
- u kontaktu s GP3 unutar zone IS – K i IS – T formirati pojas zaštitnog zelenila gustim sklopom stablašica i grmlja, širine najmanje 10,00 m.

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

(5) Područje pratećeg uslužnog objekta (PUO) s pripadajućim namjenskim zonama (IS-K, IS-T) prikazano je na kartografskom prikazu br. 1B „*Promet, pošta i telekomunikacije*“ u mj. 1:25.000, te na kartografskim prikazima br. 4A *Građevinska područja*, u mj.1:5000.

2.3.2.4. *Uređenje rekreacije u zelenilu i prirodnom okolišu*

Članak 72.

(1) *Prostornim Planom* je određena sportsko-rekreacijska namjena R8 - rekreacija u zoni zelenila, smještena unutar prostora ograničenja na lokaciji Preluk, površine 18,37 ha.

(2) Površina iz stavka (1). namijenjena rekreaciji u zoni zelenila na području Grada Opatije određena je za uređenje prostora parkovnog tipa (šetnice, trim staza i sl.) namijenjenog rekreaciji građana i turista bez izgradnje građevina i uređenja rekreacijskih površina.

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

(4) Područje navedeno u stavku (1) ovog članka uređuje se posrednom primjenom *Plana* izradom provedbenog dokumenta prostornog uređenja.

Članak 73.

(1) *Planom* je određena jedna zona oznake PPL – prirodna plaža Preluk, površine 0,23 ha.

(2) U zoni PPL nije dozvoljen nikakav zahvat u prostoru i mora se potpuno očuvati u zatečenom stanju prirodnih obilježja.

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

Članak 74.

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

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

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

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

(4) Prometni pristup osigurava se primjenom članka 70. stavak (1), alineja 4, ovih Odredbi.

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

(6) Veličina poljoprivrednog posjeda ili čestice unutar koje se grade građevine izvan prostora ograničenja iz stavka (1), alineje 1-3 ovog članka, treba imati minimalnu površinu od 1,50 ha, a predmetne građevine mogu se graditi samo za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva. Za staklenike, plastenike i sl. građevine površina zemljišta iznosi najmanje 5000 m^2.

Članak 75.

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

- međusobna udaljenost do najbliže susjedne građevine iznosi 300 m,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca i granica građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m,
- najveća dozvoljena površina za stambene građevine sa sadržajima seoskog turizma, uključivo prateće pomoćne građevine iznosi najviše 500 m^2 građevinske bruto površine.
- sadržaji stanovanja i seoskog turizma mogu zauzeti najviše do 300 m^2 građevinske bruto površine, kapaciteta do 10 kreveta s pratećim sadržajima (ugostiteljski prostori, dnevni boravak i sl.),
- etažnost, visina stambenih građevina i građevina seoskog turizma ograničava se sa podrumom i dvije nadzemne etaže ili visine v=7,0 m, odnosno ukupne visine do V=9,0 m.
- pomoćne i gospodarske građevine grade se s najvećom dopuštenom ukupnom visinom V=6,00 m,
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz 102. i 103. ovih Odredbi,
- na prostoru uz stambenu građevinu sa sadržajima seoskog turizma treba osigurati uređene zelene površine minimalne veličine 10% površine građevne čestice, dok se na preostalom dijelu mogu realizirati i različite rekreacijske površine (bazen, igrališta tenisa, košarke i odbojke, boćalište i dr.) pri čemu ove površine mogu zauzeti najviše 10% površine građevne čestice.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

Članak 76.

(1) Utvrđuju se granične vrijednosti za građevine iz članka 74. stavak (1), alineja 3. ovih Odredbi koje se mogu graditi izvan građevinskih područja neposrednom provedbom ovog *Plana*:
- najmanja međusobna udaljenost do najbliže susjedne građevine iznosi 300 m,
- najmanja dopuštena površina posjeda iznosi 1,50 ha ,
- unutar građevne čestice može se izgraditi više građevina predmetne namjene koje zajedno čine prostornu i funkcionalnu cjelinu,
- prometni pristup osigurava se primjenom članka 70. stavak (1) ovih Odredbi, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 100,00 m kod državne ceste 50,00 m kod županijske, 30,00 m kod lokalne te 10,00 m kod nerazvrstane ceste,
- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi 5,00 m,
- najveća dopuštena visina građevine V=6,00 m,
- najveća dopuštena tlocrtna površina svih građevina na građevnoj čestici iznosi 1500 m^2,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kg) iznosi 0,10.
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,10.
- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

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

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

Članak 77.

(1) Utvrđuju se granične vrijednosti za građevine iz članka 74. stavak (1), alineja 4. ovih Odredbi koje se mogu graditi izvan građevinskih područja neposrednom provedbom ovog *Plana*:
- međusobna udaljenost do najbliže susjedne građevine iznosi 300 m,
- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 5000 m^2,
- najmanja dopuštena udaljenost od granica čestice iznosi 3,00 m i 5,00 m od regulacijskog pravca javne prometne površine,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,5,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,5,
- najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi H=6,00 m,
- najveća dopuštena tlocrtna površina svih građevina bez obzira na veličinu građevne čestice iznosi 3000 m^2;
- na građevnoj čestici može se izgraditi više predmetnih građevina koje čine funkcionalnu i proizvodnu cjelinu.
- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

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

2.3.2.6. *Planinarski domovi, skloništa i vidikovci*

Članak 78.

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

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

(3) Utvrđuju se slijedeći granične vrijednosti za građevine iz stavka (1) iz ovog članka:
- najmanja površina čestice iznosi 100 m^2 za građevine lova, lugarnice i slične građevine, odnosno 500 m^2 za planinarske domove,
- prometni pristup osigurava se primjenom članka 70. stavak (1) ovih Odredbi.
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 5,00 m,

- najmanja udaljenost od granice čestice iznosi 4,00 m,
- najveća dopuštena etažnost građevine iznosi 2 nadzemne etaže (V=8,00 m), a lugarnice jedna nadzemna etaža (V=4,50 m),
- najveća dopuštena tlocrtna površina građevine iznosi 150 m^2;
- rekonstrukcija postojećih građevina provodi se bez obzira na veličinu građevne čestice unutar postojećih gabarita.
- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe za zaštitu prirode.

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

2.3.2.7. *Građevine za potrebe obrane*

Članak 79.

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

(2) Predmetni lokalitet obuhvaćen je posebnim režimom korištenja prostora, u skladu s *Pravilnikom o zaštitnim i sigurnosnim zonama vojnih objekata* (NN 175/03).

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

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

(5) Predmetno područje posebne namjene s prostorom posebnog režima - zabrane gradnje prikazano je na kartografskom prikazu br. 3B „*Područja posebnih ograničenja u korištenju*“ u mj. 1:25.000.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

3.1. ŠUMARSTVO

Članak 80.

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

(2) Gospodarenje šumama i šumskim zemljištem na području Grada Opatije podrazumijeva uz gospodarske učinke i održavanje biološke raznolikosti, sposobnosti obnavljanja, vitalnosti i potencijala šuma, kako bi se ispunile gospodarske, ekološke i društvene funkcije šuma.

(3) Gospodarenje šumama (naročito privatnim) s gledišta korištenja i zaštite prostora treba unaprijediti prema stručnim kriterijima i principima šumarske struke, u cilju naglašavanja općekorisnih funkcija šume i održavanja ekološke ravnoteže.

3.2. POLJOPRIVREDA I RIBARSTVO

Članak 81.

(1) Razvoj poljoprivrede i ribarstva kao gospodarskih djelatnosti na prostoru Grada Opatije temelji se na obiteljskom gospodarstvu. Osnovne djelatnosti su prvenstveno stočarstvo te pčelarstvo, povrćarstvo, mediteransko voćarstvo, cvjećarstvo, vinogradarstvo i morsko ribarstvo.

(2) U korištenju poljoprivrednog zemljišta postupno treba odbaciti konvencionalnu, a promovirati razvitak ekološke poljoprivrede. Ekološka (organska, biološka) poljoprivreda podrazumijeva

proizvodnju bez primjene mineralnih gnojiva, pesticida i drugih agrokemikalija. Konvencionalna poljoprivreda je poljoprivredna proizvodnja koja uz pomoć mehanizacije, agrokemikalija, velike količine energije i novostvorenih sorti i pasmina postiže visoke prinose.

(3) *Prostornim Planom* su osigurani prostorni i drugi uvjeti za smještaj poljoprivrednih gospodarskih građevina u građevinskom području naselja. Uvjeti građenja za navedene građevine određeni su članku 48. i 49. ovih Odredbi.

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

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

3.3. UGOSTITELJSTVO I TURIZAM

Članak 82.

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

(2) Namjena predviđena za ugostiteljstvo i turizam planirana je u građevinskim područjima naselja i na površinama izdvojenih građevinskih područja izvan naselja.

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

a) povećanje kvaliteta i proširenje strukture ponude smještajnih kapaciteta u korist više kategorije ponude,
b) obogaćivanje turističke ponude kroz infrastrukturno opremanje i bogatiju izvanpansionsku potrošnju, a time i produljivanje turističke sezone.

(4) Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko turističke namjene unutar građevinskog područja naselja određeni su člancima 38–42. ovih Odredbi.

(5) Uvjeti smještaja građevina i sadržaja ugostiteljsko turističke namjene na izdvojenih građevinskih područja izvan naselja određeni su člancima 61–64. ovih Odredbi.

(6) Uvjeti smještaja planinarskih domova, skloništa i sl., određeni su člankom 78. ovih Odredbi.

3.4. PROIZVODNE I POSLOVNE DJELATNOSTI

Članak 83.

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

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

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

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

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

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 84.

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

Raspodjela i opremljenost naselja javnim i osnovnim opskrbnim sadržajima	Opatija	Poljane	Pobri	Oprič	Veprinac	Ičići	Ika	Dobreć	V. Učka	M.Učka

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

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

(3) Uvjeti smještaja građevina iz stavka (1) ovog članka unutar građevinskog područja naselja utvrđuju se člankom 34.- 37. ovih Odredbi.

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

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

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

4.1. KULTURA

Članak 85.

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

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

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

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

4.2. PREDŠKOLSKO I ŠKOLSKO OBRAZOVANJE

Članak 86.

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

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

(3) Potreba za predškolskim i školskim ustanovama određuje se temeljem pretpostavljenog udjela djece u ukupnom stanovništvu i to:

- za predškolske ustanove: 8%, uz obuhvat u predškolskim ustanovama od 76%,
- za osnovne škole 10,5%
- za srednje škole prema programu koji obuhvaća i učenike van prostora Grada Opatije.

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

4.3. ZDRAVSTVENA ZAŠTITA I SOCIJALNA SKRB

Članak 87.

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

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

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

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

4.4. SPORT I REKREACIJA

Članak 88.

(1) Građevine i površine za sportsko-rekreacijsku namjenu čine sastavni dio građevinskog područja naselja, a mogu se graditi u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, i izvan građevinskog područja.

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

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

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

(5) Uvjeti smještaja građevina i površina iz stavka (1) ovog članka u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja se utvrđuju člankom 66.-67. ovih Odredbi.

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

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

4.5. VJERSKE GRAĐEVINE

Članak 89.

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

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

Članak 90.

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

(2) Površine infrastrukturnih sustava, ovisno o vrsti, razgraničavaju se na:
1. površine za građevine prometa:
   a) kopneni promet:
      - cestovni (ceste, ulice, kolno-pješačke i pješačke površine, parkirališta i javne garaže),
      - željeznički (željeznica velike učinkovitosti).
   b) pomorski promet (luke),
      – morske luke otvorene za javni promet: luka Opatija, Volosko, Ičići i Ika,
      – luke nautičkog turizma: marina Opatija i marina Ičići,
      – plovni put;
      – privezišta i sidrište luka otvorenih za javni promet.
   c) zračne luke, ostale zračne luke,
      – helidrom,
      – letjelište za hidroavione
2. površine za građevine vodovoda i odvodnje, vodozahvat i prijenos vode, te odvodnju oborinskih i otpadnih voda,
3. površine za građevine telekomunikacije i pošte,
4. površine za energetske građevine za transformaciju i prijenos energenata (električna energija, plin).

Članak 91.

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

Sustav	Podsustav		Građevina	Koridor građevine	
	vrsta	kategorija	vrsta	postojeći (m)	planirani (m)
Prometni sustav	ceste	autocesta	brza cesta	-	85
		državna	ostale	70	100
		županijska	županijska	40	70
		lokalna	lokalna	9-12	20
		ostale	nerazvrstane	7	20
	željeznica	državna	velikih učinkovitosti	-	400
Telekomunikacije	kablovska kanalizacija	županijski	međunarodni	1,50	1-3
		lokalni		1,20	1-2
Vodoopskrba i odvodnja	vodovodi	županijski	ostali	6	10
		lokalni		4	4
	kolektori	županijski		6	6
		lokalni		4	4

Energetika	dalekovod	županijski	110 kV	19	50
		lokalni	35 kV	-	40
	plinovod	državni	međunarodni	40	100
		županijski	magistralni	-	60

(2) Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja širina postojećih koridora državne, županijske i lokalne ceste navedenih u tablici se smanjuje i iznosi najmanje 9,00 m (1,50+6,00+1,50), a za nerazvrstane ceste najmanje 7,00 m (1,50+5,50). Iznimno, radi otežanih terenskih uvjeta velikim nagibima terena te u zatečenom stanju izgrađenosti poprečni presjek ceste smije biti manji sukladno posebnim propisima, uvjetima nadležnih upravnih tijela te pravnih osoba s javnim ovlastima.

Članak 92.

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

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

(2) Trase infrastrukturnih sustava prikazane su načelno. Ukoliko se prilikom daljnjih faza izrade dokumentacije postignu tehnički i ekonomski povoljnija i prihvatljivija rješenja, ista će se primijeniti u daljnjoj realizaciji, bez obzira na utvrđeni položaj trasa, i profile cjevovoda definirane ovim *Planom*.

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

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

5.1. PROMETNI SUSTAV

5.1.1. Kopneni promet

5.1.1.1. *Cestovna infrastruktura*

Članak 93.

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

autoceste (i brze ceste)
- državne ceste,
- županijske ceste,
- lokalne ceste,
- ostale - nerazvrstane ceste.

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

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

Državne ceste

Članak 94.

(1) Planirane autoceste (brze ceste) i ostale državne ceste na području Grada Opatije su:
- autocesta A8 - čvor Matulji - tunel Učka (s vezama na luku Rašica - Bršica, Pazin i Buzet),
- brza državna cesta - Liburnijska obilaznica
- državna cesta D66; Pula (D400) – Labin – Opatija – Matulji (D8).

(2) *Planom* se postojeća državna cesta od Matulja prema tunelu Učka definira kao dio buduće autoceste (A8) sa planiranim koridorom 85 m (35+50), a za potrebe njenog proširenja.

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

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

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

(6) Prateći uslužni objekt (PUO) sa namjenskim zonama smješten je unutar koridora planirane brze državne ceste “Liburnijske obilaznice” između dijelova naselja Ičići i Opatija. Opseg izgradnje utvrđen je člankom 71. ovih Odredbi i realizira se neposrednom provedbom *Plana*.

(7) U područjima doticanja brze državne ceste “Liburnijske obilaznice“ s vodnim građevinama (vodospreme i sl.) rješenjem odvodnje te ceste riješiti će se zaštita voda u skladu s vodopravnim uvjetima, a po potrebi će se odrediti zamjenske lokacije vodosprema.

Županijske ceste

Članak 95.

(1) Ceste od županijskog značaja i planirane županijske ceste na području Grada Opatije su:
- Orehovica – Pašac – Grohovo – Drenova – Viškovo – Kastav – Matulji – Veprinac – Vela Učka,
- Ičići - nova državna cesta – čvor Veprinac – Veprinac (raskrižje), a *Planom* predviđaju se kao nove ceste od županijskog značaja sljedeći planirani pravci:
- čvor Benčinići - (Varljenska ulica),
- čvor Opatija jug - Ulica A. Mihića,
- Veprinac – Lanišće (cesta u funkciji park šume Učka),
- Mošćenička Draga – Medveja – Lovran – Opatija – Rijeka – Kostrena – Bakar – Kraljevica – čvor Šmrika.

(2) Za postojeće županijske ceste, odnosno njihove pojedine dijelove, provest će se sljedeće rekonstrukcije:
- raskrižja u razini proširiti s dodatnim tracima za prestrojavanje vozila,
- izvesti ugibališta za autobus na stajalištima i uz njih nadstrešnice za putnike.
- reguliranje odvodnje,
- ugradnja odbojnika,
- mjestimične rekonstrukcije, proširenja i unaprjeđenja postojećih te dogradnja novih pločnika.
- potrebno je urediti sva križanja i poboljšati prometnu horizontalnu i vertikalnu signalizaciju.

Lokalne ceste

Članak 96.

(1) *Prostornim Planom* se predlaže da se sljedeće planirane ceste svrstaju u kategoriju lokalnih nakon njihove izgradnje:
- Konjsko – Ladeti,
- Dobreć – portal tunela Učka,
- čvor Opatija jug – ulica A. Dminaka.

Ostale - nerazvrstane ceste

Članak 96a.

(1) Mrežu planiranih prometnica na razini ostalih nerazvrstanih cesta činit će:
- spoj ulice A. Dminaka - Liburnijska ulica (kod restorana “Venezia”),
- spoj na cestu (Orehovica - Pašac - Grohovo - Drenova - Viškovo - Kastav - Matulji - Veprinac - Vela Učka) - Tisva (općina Lovran)
- i ostale - nerazvrstane ceste / ulice definirane unutar urbanističkih planova uređenja,
- ostale - nerazvrstane ceste koje se smiju graditi izvan građevinskih područja i kada nisu definirane u kartografskim prikazima ovog *Plana*, a radi međusobnog povezivanja naselja i/ili izdvojenog građevinskog područja s postojećom prometnom mrežom (kao npr. spojne ceste Travičići - Slavići, Benčinići - Frančići, Šimetići-Kolavići, Kolavići – Plahuti, Zubinići-Slavići, a Kolavići-Slavići uz prethodnu suglasnost nadležnih tijela moguće i u koridoru A8).

Osnovni kriteriji za planirane ceste

Članak 97.

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

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

– **županijska cesta (ŽC)**
- računska brzina 50 – 70 km/h
- maksimalni nagib nivelete 4-6% (8%)
- broj prometnih traka i širina kolnika 2x3,50 m
- raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za prestrojavanje vozila
- minimalni razmak između raskrižja 400 m
- prilaza zgradama, parkiranja i pješačkih hodnika nema osim iznimno u naseljima, uz suglasnost županijske uprave za ceste
- ugibališta za autobusna stajališta (javni prijevoz putnika)
- širina planskog koridora 70 m.

– **lokalne ceste (LC)**

- **gradska sekundarna prometnica (GSP)**
- računska brzina 50 km/h (40 km/h).
- maksimalni nagib 7% - 10% (12%)
- broj prometnih traka i širina kolnika 2x3,50 ili 2x3,25 m.
- raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za prestrojavanje vozila
- minimalni razmak između raskrižja 300 m.
- prilaza zgrada nema na novim cestama
- pješački hodnici obostrani sa trakom za bicikliste, po mogućnosti odvojeni zelenilom od prometnice (minimalna širina zelenog traka za drvored 2,75 m, a za živicu, grmlje i sl. 1,50 m. Širina hodnika i trake za bicikliste u zavisnosti od intenziteta kretanja.
- parkiranje je posebno regulirano, a posebno organizirano na parkiralištima uz prometnicu s koncentriranim ulazom i izlazom
- ugibališta za JGP/JPP
- širina planskog koridora 20,00 m.

– **Ostale - nerazvrstane ceste**

a) gradska sabirna prometnica (GsaP)
- računska brzina 50 km/h (40 km/h)
  - maksimalni nagib nivelete 8% (12%)
  - broj prometnih traka i širina kolnika 2x3,00 m (2x2,75 m), a ako je na prometnici organiziran javni prijevoz 2x3,25 m.
  - raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za prestrojavanje samo na raskrižjima sa gradskom sekundarnom prometnicom prema potrebi
  - sa prometnice postoje prilazi zgradama
  - minimalni razmak raskrižja 150 m (100)
  - pješački hodnici obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,50 (iznimno 1,00 m).
  - parkiranje posebno regulirano i organizirano na parkiralištima (garažama) uz prometnicu s koncentriranim ulazom i izlazom
  - ugibališta za autobusna stajališta ako je na prometnici organiziran javni promet
  - širina planskog koridora 20,00 m.

b) stambena ulica (Su)
- računska brzina 40 km/h
  - maksimalni nagib nivelete 12% za nove trase
  - broj prometnih traka i širina kolnika 2x2,75 m.
  - raskrižja u nivou
  - s prometnice postoje prilazi zgradama

- pješački hodnici, obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,50 (iznimno 1,00 m).
- na prometnici dozvoljeno parkiranje uz dodatak potrebne širine kolnika za parkiranje,
- širina planskog koridora 20,00 m.

c) ostale ceste i ulice

- računska brzina 40 (30) km/h
- maksimalni nagib nivelete 12% (iznimno do 17%)
- broj prometnih traka i širina kolnika 2x2,75 m, jednosmjerni promet 4,5 m (iznimno 3,0 m)
- raskrižja u nivou
- s prometnice postoje prilazi zgradama
- na prometnici je dozvoljeno parkiranje uz dodatak potrebne širine kolnika
- pješački hodnici, jednostrani, minimalne širine 1,50 m (iznimno 1,0 m).

d) kolno-pješačke površine

- kategorija postojećih prometnih površina koje imaju generalno ili mjestimično nagibe nivelete veće od 17%
- računska brzina najviše 30 km/h
- širina poprečnog profila ne manja od 3,00 m za postojeće kolno-pješačke površine, a ne manja od 4,50 za planirane kolno-pješačke površine
- s prometne površine postoje prilazi zgradama
- prometna površina smije biti uređena kao jedinstvena za pješake i vozila
- ~~dozvoljeno je produženje trase za najviše 50 m pri neposrednoj primjeni *Plana*, a iznimno do 100 m pri posrednoj primjeni.~~

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

(3) Lokalne i nerazvrstane ceste izvan urbanih područja i u urbaniziranim područjima, imaju iste prometne zahtjeve s time da izvan urbanih područja nemaju pješačke pločnike već kolnike u skladu s računskom brzinom.

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

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

(6) Neposrednom provedbom ovoga *Plana* dozvoljena je izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih prometnih površina.

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

Članak 98.

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

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

Svaka građevna čestica na kojoj se gradi zgrada mora imati prometni pristup na osnovnu prometnu mrežu. Osnovnom prometnom mrežom smatra se javna ili nerazvrstana cesta (određena Odlukom Grada Opatije) koja služi za promet vozila i koja je postojeća ili za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola.

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

Prometni pristup iz prethodnog stavka ovog članka može biti izravni ili preko pristupnog puta kako slijedi:

- Izravni prometni pristup ostvaruje se neposredno s javne ili nerazvrstane ceste koja služi za promet vozila i koja je postojeća ili za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola.
- Pristup preko pristupnog puta dopušten je isključivo za individualne stambene i individualne stambeno-poslovne građevine. Pristupni put mora biti formiran kao zasebna građevna čestica koja povezuje građevnu česticu kojoj se osigurava pristup s javnom ili nerazvrstanom cestom. Pristupni put mora biti u vlasništvu vlasnika građevne čestice kojoj se osigurava pristup ili na njemu mora biti osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa toj građevnoj čestici. Pristupni put mora omogućavati kolni pristup te ispunjavati sljedeće uvjete:
  - najmanja širina 4,50 m,
  - najveći uzdužni nagib 12 %,
  - najveća duljina 50 m, mjerena od ruba javne ili nerazvrstane ceste do građevne čestice kojoj se osigurava pristup.
- Iznimno od uvjeta najveće duljine i uzdužnog nagiba iz prethodnog podstavka, prometni pristup građevnoj čestici individualne stambene i individualne stambeno-poslovne građevine može se ostvariti i preko postojećeg pristupnog puta širine najmanje 4,50 m, duljine do 100 m i najvećeg uzdužnog nagiba 17 %, uz osigurano okretište za komunalna i interventna vozila.
- Pristupni put iz prethodna dva podstavka ovog članka smatra se prometnom površinom u smislu zakona kojim se uređuje prostorno uređenje, pod uvjetom da je pristup građevnoj čestici osiguran temeljem prava vlasništva ili služnosti prolaza na tom pristupnom putu.

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

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

(6) Pristup s građevne čestice na prometnu površinu mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa. Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima županijski ili državni značaj, pristup s te čestice na javnu prometnicu mora se izvesti preko sporedne ulice.

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

Članak 98.a

(1) Pristupni putovi mogu se planirati i graditi kao samostalne građevine, neovisno o formiranju građevnih čestica i gradnji građevina kojima će služiti.

(2) Za planiranje i gradnju novih pristupnih putova propisuju se sljedeći uvjeti:
- najmanja širina pristupnog puta iznosi 4,50 m,
- najveći uzdužni nagib iznosi 12 %,
- najveća duljina pristupnog puta iznosi 50 m,
- Pristupni put mora biti uređen za sigurno odvijanje kolnog prometa

5.1.1.2. *Javni gradski promet*

Prometni terminali

Članak 99.

(1) *Prostorni Plan* određuje potencijalnu lokaciju za terminal cestovnog prometa i to:
1. Autobusni kolodvor se dislocira s područja Slatine na novu lokaciju koja funkcionalno odgovara potrebama Grada.
2. Terminal za autobuse odredit će se u okviru komunalno-servisnih zona.

(2) Lokacije iz stavka (1) ovog članka odredit će se UPU-om.

Članak 100.

(1) Članak 100 brisan je.

Članak 101.

(1) Članak 101 brisan je.

5.1.1.3. *Promet u mirovanju (parkirališna i garažna mjesta)*

Članak 102.

(1) Minimalno potreban broj parkirališno-garažnih mjesta koji treba osigurati na građevnoj čestici građevine, a posrednom provedbom *Plana* i izvan građevne čestice za građevine javne i društvene namjene te definirane druge potrebe ~~u izgrađenim dijelovima naselja~~ utvrđuje se prema veličini neto stambene ili građevinske bruto površine ili broju korisnika (mjesta) / zaposlenika uz primjenu sljedećih normativa:

Namjena prostora u građevinama	Broj parkirališnih ili garažnih mjesta	Jedinica
Stanovanje do 40 m^2 neto stambene površine	1 mjesto	stan
Stanovanje 40-100m^2 neto stambene površine	2 mjesta	stan
Stanovanje 100-200 m^2 neto stambene površine	3 mjesta	stan
Stanovanje preko 200 m^2 neto stamb. površine	4 mjesta	stan
trgovine	1 mjesto	25 m^2 GBP
drugi poslovni sadržaji, ~~uključivo apartmani~~	~~1 mjesto~~	~~25-40 m^2 GBP~~
	1 mjesto na svakih započetih 40 m^2 GBP, ali ne manje od 2 mjesta po poslovnom prostoru	
restorani i kavane	1 mjesto	4 sjedeća mjesta
gospodarska namjena (ostalo)	1 mjesto	40 m^2 GBP
hoteli, pansioni	1 mjesto	1 smještajna jedinica
motel	1 mjesto	1 soba
turistički smještaj uz stanovanje, apartmani za smještaj gostiju	1 mjesto	na svakih započetih 40 m2 sobe ili apartmana
sportska dvorana i tereni	1 mjesto	20 sjedećih mjesta
sportska dvorana i tereni	1 mjesto za autobus	250 sjedećih mjesta
osnovne i srednje škole, predškolske ustanove	1 mjesto	3 zaposlena/1 učionica
Više škole, fakulteti, znanstvene ustanove	1 mjesto	3 zaposlena ili 65m^2GBP
zdravstvene i socijalne ustanove	1 mjesto	2 zaposlena ili 3 kreveta
kulturni centar, ljetna pozornica i sl.	1 mjesto	10 sjedećih mjesta

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

(4) Parkirališno-garažno mjesto za osobne automobile na javnim parkiralištima i u garažama te parkirališno-garažno mjesto za osobne automobile uz javnu namjenu kao i uz gospodarsku namjenu (uslužnu, ugostiteljsku, trgovačku i sl.) ne smije biti manje od 14,0 m². Veličina i broj pristupačnih parkirališnih mjesta osobama s invaliditetom određene su posebnim propisom.

Članak 103.

(1) Parkirališne potrebe rješavati će se korištenjem tablice i normativa iz članka 102. ovih Odredbi odnosno prema odredbama UPU-ova, a unutar raspona propisanih ovim *Prostornim Planom*.

(2) Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina s različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.

(3) Kod rekonstrukcija ili zamjenskih građevina kojom se povećava broj stanova ili građevinska bruto površina određene namjene, ukoliko se na vlastitoj građevnoj čestici ne može osigurati dovoljan broj parkirališno-garažnih mjesta prema standardu iz stavka (1) članka 102. ovih Odredbi isti je potrebno osigurati najmom ili zakupom GPM na području Grada Opatije ili izgradnjom na drugoj građevnoj čestici, sve u krugu od 500 m. Izgradnja na drugoj čestici mora biti dovršena do izgradnje osnovne građevine.

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

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

(6) Parkirališne površine, (uključivo na građevnim česticama građevina svih namjena) treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Minimalan kriterij je jedno stablo minimalne visine 2 m na 3 parkirališna mjesta ako ovim Planom nije drugačije određeno. Ova obveza ne odnosi se na parkirališta unutar garaža ili podzemnih parkirnih prostora. Iznimno, u urbanističkom planu uređenja naselja Opatija za građevine koje se grade na k.č. 205/2, 274 i 286/1 k.o. Volosko (odnosno na česticama koje nastanu njihovom diobom ili formiranjem novih građevnih čestica iz navedenih čestica) i u urbanističkom planu uređenja naselja Ika na k.č. 404/1 k.o. Ika-Oprić (odnosno na česticama koje nastanu diobom ili formiranjem novih građevnih čestica iz navedene čestice) ne primjenjuje se propisani minimalni kriterij broja stabala u odnosu na broj parkirališnih mjesta.

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

(8) Iznimno od vrijednosti iz tablice iz članka 102. u urbanističkom planu uređenja naselja Opatija za građevine koje se grade na k.č. 205/2, 274 i 286/1 k.o. Volosko (odnosno na česticama koje nastanu njihovom diobom ili formiranjem novih građevnih čestica iz navedenih čestica) i u urbanističkom planu uređenja naselja Ika na k.č. 404/1 k.o. Ika-Oprić (odnosno na česticama koje nastanu diobom ili formiranjem novih građevnih čestica iz navedene čestice), potreban broj parkirališnih, odnosno garažnih mjesta za stambenu namjenu iznosi najmanje 1 parkirališno mjesto na svakih započetih 50 m² neto stambene površine.

Članak 104.

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

(2) Na lokaciji za garažnu građevinu u njezinom nadzemnom dijelu može se, uz osnovnu namjenu (garaža), predvidjeti mješovita namjena (poslovna, ugostiteljsko-turistička, sport i rekreacija, javno-društvena i sl.), ali bez stambene namjene. Površina mješovite namjena ne može prijeći 50% ukupnog GBP-a izgrađenog na čestici garažne građevine. U podzemnom dijelu garaže, koji može obuhvatiti više podzemnih etaža, dio prostora može se koristiti dvonamjenski kao sklonište. ~~Iznimno, u obuhvatu UPU-a 1 – naselje Opatija, u zoni javne garaže na k.č.br. 314/1 i 1194/1 K.o. Opatija na etažama iznad obvezno poslovnog prizemlja, smije se izgraditi stambeni prostor.~~

(3) Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju građevina javnih garaža:
- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi najmanje 500 m^2,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 1,00 u podzemnom dijelu, a 0,80 u nadzemnom dijelu,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 8,00,
- dopuštena visina nadzemnog dijela garaže iznosi (P+5) ili v=18,00 m odnosno ukupna visina V=20,00 m. Iznimno se u naselju Opatija za garažu kod hotela „Ambasador“ visina/ukupna visina ne smije biti viša od 4 m iznad kote ulice Feliksa Peršića. ~~određuje kotom Ul. F. Perišića~~. Javna garaža može sadržavati više podzemnih etaža,
- udaljenost građevine garaže u podzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa može iznositi 0,0 m,
- najmanja udaljenost dijelova građevine s namjenom garaže u nadzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 4,00 m,
- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se i prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode usklađenih s ovim *Planom*

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

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

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

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

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

(9) Javne garaže iz ovog članka ne smatraju se obavezno komunalnom infrastrukturom u smislu Zakona o komunalnom gospodarstvu.

5.1.1.4. Pješački promet

Članak 105.

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

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

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

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

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

Članak 106.

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

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

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

(4) Nakon donošenja UPU-ova dozvoljena je izgradnja pješačkih tunela s liftovima, koji bi povezali centralni dio Opatije s područjima iznad Nove ceste, a detaljni uvjeti biti će propisani UPU-ovima.

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

5.1.2. Pomorski promet

Morske luke i plovni putovi

Članak 107.

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

(2) Na području Grada Opatije morske luke su:
a) luke otvorene za javni promet županijskog značaja: luka Opatija,
b) luke otvorene za javni promet lokalnog značaja: luka Volosko, luka Ičići i luka Ika,
c) luke posebne namjene:
- luke nautičkog turizma: marina Opatija- hotel „Admiral" (200 vezova) i Marina Ičići (400 vezova)
- sportska luka Jedriličarskog kluba „Opatija".

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

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

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

(6) *Planom* su određene lokacije za:
- privezišta kao dio sustava lokalnog pomorskog prometa u lučkim bazenima luka otvorenih za javni promet
- sidrište u sklopu luke otvorene za javni promet –luka Opatija,
- letjelište za hidroavione ispred akvatorija luke otvorene za javni promet –luka Opatija.

(7) Na dijelu površine luke otvorene za javni promet *Planom* se omogućava izgradnja i uređenje nautičkog dijela luke.

(8) Lokacija sportske luke Jedriličarskog kluba „Opatija“ određena je uz luku otvorenu za javni promet – luku Opatija. Površina kopnenog i akvatorijalnog dijela je cca 0,13 ha, a točne će se granice odrediti UPU-om. Veza s ostalim morem ostvaruje se preko akvatorija luke Opatija. Unutar zone sportske luke mogući su zahvati u akvatoriju te uređenje i izgradnja sadržaja na kopnu uz uvjet postojeće etažnosti (E=1) na jugozapadnom dijelu i do E=2 na ostalom dijelu. Dozvoljeno je povećanje K_{ig}-a do 20% zatečenog stanja.

5.1.3. Zračni promet

Članak 108.

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

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

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

5.2. SUSTAV TELEKOMUNIKACIJA I POŠTA

Članak 109.

(1) *Planom* na kartografskom prikazu 1B “ *Promet, pošta i telekomunikacije*”, u mj. 1:25.000 određen je sustav telekomunikacija i pošta.

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

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

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

A) Osnovne postaje pokretnih komunikacija koje se grade u građevinskim područjima osim na građevinama obrazovnih ustanova, dječjih vrtića i stambenim zgradama i na najmanje 50 m od njih:
   - dozvoljava se izgradnja OP tipa A koji ne prelazi visinu građevine na koju se postavlja i OP tipa B1 visine 2 m iznad najviše točke građevine,

– dozvoljava se izgradnja OP tip B2 na ostalim građevinama od javnog i društvenog značaja, telekomunikacijskim građevinama, građevinama poslovne namjene i građevinama požarne zaštite visine 5,00 m od najviše točke građevine.

B) Osnovne postaje pokretnih komunikacija koje se grade izvan građevinskog područja:
– dozvoljava se izgradnja samostojećeg antenskog stupa visine do 60,00 m na minimalnoj udaljenosti 100,00 m od ruba građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja, ali i više od 100,00 m od zaštićenih povijesnih cjelina i pojedinačnih kulturnih dobara prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

C) Osnovne postaje pokretnih komunikacija koje se grade u izdvojenim građevinskim područjima gospodarske i sportsko-rekreacijske namjene:
– dozvoljava se izgradnja samostojećeg antenskog stupa visine do 60,00 m u izdvojenim građevinskim područjima gospodarske i sportsko-rekreacijske namjene, na minimalnoj udaljenosti 100,00 m od ruba građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja, ali i više od 100 m od zaštićenih povijesnih cjelina i pojedinačnih kulturnih dobara prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(5) Građenje samostojećih antenskih stupova nije dopušteno:
- na arheološkim područjima i lokalitetima te povijesnim graditeljskim cjelinama,
- na zaštićenim područjima zaštićenim u kategoriji park prirode i regionalni park te ostalim kategorijama ukoliko zaštićeno područje obuhvaća malu površinu. Iznimno, za izgradnju osnovnih postaja pokretnih komunikacija unutar područja Parka prirode Učka, osim uvjeta iz stavka (4) ovog članka, treba ishoditi posebne uvjete službe zaštite prirode,
- na vodnom dobru, i
- u građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskog područja naselja.

5.3. SUSTAV VODOOPSKRBE I ODVODNJE

5.3.1 VODOOPSKRBA

Članak 110.

(1) *Prostornim Planom* na kartografskom prikazu 2B " *Vodnogospodarski sustav*", u mj. 1:25.000 određen je sustav vodoopskrbe za područje Grada Opatije. Sustav vodoopskrbe obuhvaća izvorišta V. Učka, M. Učka, Tunel Učka, Rječina, sustav magistralnih i ostalih vodoopskrbnih cjevovoda, prekidnih komora, vodosprema i crpnih stanica.

(2) Razvoj vodoopskrbnog sustava Grada Opatije temeljiti na osiguranju potrebnih količina vode iz vodoopskrbnog sustava Rijeka i to prvenstveno iz izvora Rječina i Zvir te povećanjem količina vode s izvorišta Učka.

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

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

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

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

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

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

Članak 111.

(1) Koridor za vođenje vodoopskrbnog cjevovoda određen je u smislu minimalnog potrebnog prostora za intervenciju na cjevovodu (min. potrebna širina rova pri iskopu), te minimalne udaljenosti u

odnosu na druge ukopane instalacije, a utvrđuje se posebnim uvjetima pravnih osoba s javnim ovlastima ili trgovačkih društava koja grade i održavaju vodoopskrbnu infrastrukturu, s ciljem sprečavanja mehaničkog oštećenja instalacija drugih korisnika u prostoru.

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

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

5.3.2. ODVODNJA

Članak 112.

(1) *Planom*, na kartografskom prikazu 2B " *Vodnogospodarski sustav*", u mj. 1:25.000 određen je sustav odvodnje za područje Grada Opatije. Sustav odvodnje obuhvaća gravitacijske i tlačne cjevovode, postojeće i planirane crpne stanice, planirani uređaj za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji u Ičićima te postojeći podmorski ispust.

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

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

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

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

(6) Unutar prostora ograničenja se sva naselja i dijelovi naselja priključuju na sustav javne kanalizacije. Obvezni priključak obuhvaća građevinska područja naselja Opatija, Ičići i Ika i dijelove drugih naselja (Dobreć, Oprić, Poljane, Slavići, Kolavići i Pobri) odnosno $GP1_1$-1_6, $GP2_1$-2_2, $GP3_1$, $GP4_1$, $GP5_1$-5_2, $GP6_1$ i $GP6_5$, $GP8_{11}$, $GP8_{12}$, $GP8_{14}$.

(7) U naseljima unutar prostora ograničenja, do izgradnje sustava javne kanalizacije, mogu se stambene i stambeno-poslovne građevine priključiti na individualne sustave kapaciteta do 10 ES na način prihvatljiv za okoliš.

(8) U naseljima i dijelovima naselja izvan prostora ograničenja prihvaćanje otpadnih voda može se, osim javnom kanalizacijom, rješavati i putem individualnog zbrinjavanja sa septičkim taložnicama ili nepropusnim sabirnim jamama kapaciteta do 15 ES dok je za građevine kapaciteta preko 15 ES potrebno izgraditi odgovarajući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

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

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

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

(12) Za sve ceste, veće parkirališne i manipulativne površine (preko 200 m²) obavezna je ugradnja separatora mineralnih ulja. Sve oborinske vode prije ispuštanja u sustav oborinske odvodnje tretirati na separatoru ulja, kako bi se odvojile krute tvari i mineralna ulja.

(13) Sve aktivnosti na izgradnji sustava odvodnje provode se u skladu s odredbama *Zakona o vodama*, *Državnog plana za zaštitu voda*, vodopravnim uvjetima i drugim pravnim propisima, neposrednom provedbom ovog *Plana* ili *posredno UPU-ovima određenih ovim Planom.*

Članak 113.

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

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

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

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

5.4. ENERGETSKI SUSTAV

5.4.1 ELEKTROOPSKRBA

Članak 114.

(1) *Prostornim Planom* na kartografskom prikazu 2A "*Energetski sustav*", u mj. 1:25.000, određen je energetski sustav za području Grada Opatije u sklopu kojeg su prikazana transformatorska postrojenja.

(2) Postojeći 2x220 kV i 110 kV prijenosni dalekovodi, koji dijelom trase prolaze područjem ovog *Plana*, zadržavaju se u funkciji i na trasama koje imaju i danas.

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

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

(5) Neposrednom provedbom ovoga *Plana* dozvoljena je izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih trafostanica 20/10/0,4 kV kao i trase VN i NN mreže, te javne rasvjete koje se vode javnim i iznimno, iz tehnoloških i ekonomskih razloga, ostalim površinama pod uvjetom da ne umanjuju mogućnost korištenja tih površina. U rijetko naseljenim ruralnim područjima izvan Parka prirode Učka mreža se može izvoditi kao nadzemna (samonosivim kabelskim vodičima na stupovima), a u ostalom području kao podzemna s podzemnim vodovima.

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

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

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

5.4.2. PLINOOPSKRBA

Članak 115.

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

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

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

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

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

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

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

5.4.3. OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE

Članak 116.

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

(2) Dopunski su izvori energije prirodno obnovljivi izvori, prvenstveno neakumulirana energija sunca, kopnenih voda, mora i vjetra.

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

(4) More, kao velik toplinski spremnik, pogodan je kao izvor energije, naročito kod primjene toplinskih crpki.

6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

6.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 117.

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

6.1.1. ZAŠTIĆENI DIJELOVI PRIRODE

Članak 118.

Park prirode

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

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

Članak 119.

Spomenik parkovne arhitekture

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

a) park Angiolina
b) park Margarita
c) park uz crkvu sv. Jakova.

6.1.2. DIJELOVI PRIRODE ZAŠTIĆENI *PLANOM*

Članak 120.

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

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

b) Značajni krajobraz, na području izvan Parka prirode Učka temeljem smjernica prostornog plana Primorsko-goranske županije za područja:
   – Vodička Griža (Lisina)
   – Vedež - Majkovac (Lisina)
   – potok Banina
c) u kategoriji park šume:
   - šume maruna na području Dobreć
   - šuma Vrutki
   - šume bora na području Preluk.

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

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

Članak 121.

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

- za svaku intervenciju unutar navedenih područja potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležne službe za zaštitu prirode,
- očuvati sadašnji prostorni odnos šumskih i poljodjelskih površina,
- u autohtone šumske zajednice listača ne unašati kulture četinjača (pretežno bora). Sadašnji odnos kulture četinjača i listača zadržati, iz razloga što je to danas prepoznatljiva slika ovog prirodnog i kulturnog krajobraza,
- šume su gotovo u cjelini u privatnom vlasništvu i u skladu s odredbama *Zakona o zaštiti šuma* nužno je snimiti postojeće stanje šuma i izraditi šumsko gospodarsku osnovu,
- kestenove šume koje su tijekom vremena u kontaktu s naseljima postale dio okućnice seoskih gospodarstava stradavaju od truleži, te je potrebno sa znanstvenim institucijama izvršiti snimanje stanja, očuvati njihov prostor – stanište, do mogućnosti saniranja bolesti i obnove,
- obnoviti nekadašnje maslinike, vinograde i voćnjake na osunčanim padinama Učke i uz rubove ruralnih naselja i zaseoka,
- obnoviti nekadašnje pašnjačke livade, koje zbog propadanja stočarstva pomalo obrašćuju šume,
- očuvati otvorene proplanke i zaravni s kojih se pružaju vidici na Kvarnerski zaljev i masiv Učke.

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

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

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

(5) Za područje Grada Opatija izrađena je *Studija s konceptom urbanističko – pejsažnog uređenja obalnog područja grada Opatije*. Smjernice iz te studije, treba ugraditi u Odredbe za provođenje pojedinih UPU-ova čije područje dijelovi *Studije* pokrivaju. U prostoru ograničenja potrebno je izraditi studiju povijesnih perivoja radi daljnje obnove i zaštite.

6.1.3. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 121.a

(1) Zaštita prirode provodi se očuvanjem biološke i krajobrazne raznolikosti te zaštite prirodnih vrijednosti (zaštićena područja, zaštićene svojte i zaštićeni minerali i fosili). Podaci iz Nacionalne ekološke mreže za obuhvat *Plana* dani su u kartografskom prikazu br. 3D "*Područja ekološke mreže*", a podaci o područjima staništa na kartografskom prikazu br. 3E "*Područja staništa*" sve u mjerilu 1:25.000.

(2) U cilju zaštite prirodne baštine potrebno je provoditi i sustavnija istraživanja flore i faune, zbog utvrđivanja prisustva zaštićenih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta, zaštite njihovih staništa i očuvanja bioraznolikosti.

(3) Ekološki vrijedna područja treba sačuvati i vrednovati u skladu s posebnim propisima iz područja zaštite prirode.

(4) Zaštitu stanišnih tipova provoditi sljedećim mjerama:

- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip te zaštićene i strogo zaštićene divlje svojte što podrazumijeva neunošenje stranih (alohotnih) vrsta i genetski modificiranih organizama i osiguranje prikladne brige za njihovo očuvanje, očuvanje njihovog staništa i njihovo praćenje (monitoring).
- rijetka i ugrožena staništa - submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci C35, primorske termofilne šume i šikare medunca E35, Srednjoeuropske šume hrasta kitnjaka te obične breze E 32, jugoistočnoalpsko-ilirske, termofilne bukove šume E 46, Ilirsko-jadranska primorska točila B22, Kvarnersko-liburnijske vapnenačke stijene B141, biocenoze gornjih G241 I donjih G242 stijena mediolitorala - treba očuvati sljedećim mjerama: spriječiti sukcesiju, obrastanja točila te nestajanje suhih travnjaka (putem ispaše i košnjom, poticati ekstenzivan način stočarstva)
- pošumljavanje provesti autohtonim vrstama drveća , a uzgojne radove provoditi tako da se iz degradacijskog oblika šuma postepeno prevodi u visoki uzgojni oblik.
- dio Grada Opatije (označen u kartografskom prikazu) vrednovan je kao dio međunarodno važnog područja za ptice »Učka i Ćićarija« (suri orao, vrtna strnadica i gorski zviždak) te je sastavni dio Nacionalne ekološke mreže (NEM).

(5) Propisuje se izrada Krajobrazne studije za područje Grada Opatije iz koje se smjernice trebaju ugraditi u PPUG Opatija i UPU-e.

Članak 121.b.

(1) U cilju očuvanja prirodne biološke i krajobrazne raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, lokve i njihovu neposrednu okolicu, područja prirodnih vodotoka kao ekološki vrijedna područja, potrebno je revitalizirati ekstenzivno stočarstvo te poticati obnovu poljoprivrednih površina na tradicionalan način, poticati pčelarstvo i sl.

(2) Pri planiranju gospodarskih djelatnosti, treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora.

(3) Radi zaštite krajobrazne i biološke raznolikosti treba provoditi sljedeće mjere zaštite:

- zahvate u prirodu treba planirati tako da se oštećenja i poremećaji u prirodi izbjegnu ili svedu na najmanju mjeru;
- za planirani zahvat u prirodu, uključivo promjenu obalne linije ili drugi zahvat u moru, koji sam ili s drugim zahvatima može narušiti prirodnu ravnotežu, prije poduzimanja zahvata utvrditi njegov utjecaj i prihvatljivost za prirodu, a osobito moguće posljedice namjeravanog zahvata na zaštićenoj prirodnoj vrijednosti ili ekološki značajnom području u odnosu na propisane mjere zaštite;
- izvan građevinskih područja treba sprječavati prenamjenu poljoprivrednog zemljišta, krčenje šuma, pošumljavanje i dr. čime se ugrožava ili mijenja stanišni tip na zaštićenim prirodnim vrijednostima i ekološki značajnim područjima;
- po završetku zahvata, u dijelu prirode koji je bio u zoni utjecaja zahvata, obvezno uspostaviti prirodno ili doprirodno stanje (najbliže onom koje je bilo prije zahvata);
- prilikom zahvata na uređenju i regulaciji vodotoka sa ciljem sprečavanja štetnog djelovanja voda (nastanak bujica i erozije) treba prethodno snimiti postojeće stanje, a zahvat planirati tako da se zadrži doprirodno stanje vodotoka, treba izbjegavati betoniranje korita vodotoka, a ukoliko je takav zahvat neophodan, korito obložiti grubo obrađenim kamenom;
- pri izvođenju građevinskih i drugih zemljanih radova obveza je prijava nalaza minerala ili fosila koji bi mogli predstavljati zaštićenu prirodnu vrijednost u smislu propisa o zaštiti prirode te poduzeti mjere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe.

6.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

Članak 122.

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

(2) Kulturna dobra (arheološke zone predložene za registraciju, registrirane i evidentirane povijesne graditeljske cjeline – gradska i seoska naselja te registrirane sakralne, civilne i javne građevine) označena su planskim znakom na kartografskom prikazu br. 3A "*Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih uvjeta korištenja*", u mj. 1:25.000 i na kartografskom prikazu 4B1-3 „Građevinska područja - Zaštićena kulturna baština" u mj. 1:5000.

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

Članak 123.

Arheološke zone i lokaliteti

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

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

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

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

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

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

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

Povijesne graditeljske cjeline

Članak 124.

Gradsko naselje

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

a) Registrirane cjeline:

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

(2) Registrirane cjeline gradskih naselja (u granicama zaštite utvrđenim na kartografskom prikazu br. 4B „*Građevna područja-Zaštićena kulturna baština*" u mj 1:5000) obuhvaćaju sljedeće zone zaštite:

- **„A zona – potpuna zaštita povijesnih struktura“.** Moguće minimalne fizičke intervencije radi prilagodbe suvremenim potrebama. Prihvatljive metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije.
- **„B zona – djelomična zaštita povijesnih struktura“**. Mogući i zahvati rekonstrukcije, rekompozicije i skladno integrirane interpolacije, uz zaštitu povijesnog zelenila.

(3) Za sve građevne i urbanističke intervencije unutar zone zaštite, a koje mogu prouzročiti promjene na kulturnom dobru - interpolacije, adaptacije, preoblikovanja, sanacije, građenje i dr. potrebno je od nadležnog konzervatorskog odjela ishoditi posebne uvjete zaštite kulturnog dobra.

(4) **Za urbanu cjelinu Veprinac**, unutar zone zaštite, obavezna je izrada UPU-a, kojim će se na temelju postojeće konzervatorske podloge ili utvrđenog sustava mjera zaštite utvrditi mogući zahvati u predmetnom prostoru.

(5) **Za registrirane povijesne graditeljske cjeline Opatiju i Volosko** temeljem *Plana* obavezna je izrada urbanističkog plana uređenja na temelju postojeće konzervatorske podloge ili utvrđenog sustava mjera zaštite. Detaljni pokazatelji namjene površina i uvjeti gradnje, rekonstrukcije, interpolacije i svih ostalih zahvata u prostoru definirati će se UPU-om.

Članak 125.

Seosko naselje

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

a) Registrirane cjeline:

1. Mala Učka (Brumnjaki u obuhvatu PPUG-a, Brubnjaci izvan obuhvata) - upisano u Registar nepokretnih kulturnih dobara RH (rješenje Ministarstva kulture broj. Z - 542/1) kao ruralna cjelina Mala Učka, „B zona „ zaštite.

b) Evidentirane cjeline:

1. Andreti, Poljane
2. Antići, Dobreć
3. Boni, Veprinac
4. Dobreć, Opatija
5. Guštići (Guščići), Veprinac
6. Jakusi (Poljane)
7. Katinići, Veprinac
8. Konjarići, Dobreć
9. Konjsko. Oprič
10. Korići, Poljane
11. Kožuli, Dobreć
12. Ladeti, Poljane
13. Menderi, Poljane
14. Oprič, Oprič
15. Orbani ili Kružići
16. Pići, Dobreć
17. Poljane, Poljane
18. Puhari, Poljane
19. Strmice, Poljane
20. Sv. Petar, Poljane
21. Vela Učka

(2) Povijesne seoske cjeline Konjarići i Pići i dio naselja Poljane predlažu se ovim *Planom* za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.

(3) Za izgradnju građevina unutar građevinskog područja svih povijesnih seoskih naselja koja se štite *Planom* i označenih zonama „**C** – ambijentalna zaštita“ i „**C1** – prijedlog za registraciju“ na kartografskom prikazu br. 4B: *Građevinska područja - Zaštićena kulturna baština* u mj. 1:5000 (osim naselja Oprić) potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode, pri čemu uvjeti građenja utvrđeni ovim *Planom* obuhvaćaju:

- etažnost građevine ograničava se sa dvije nadzemne etaže, a visina iznosi v=7,00 m odnosno ukupna visina V= 9,00 m,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi ~~0,30,~~ 0,20
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) za samostojeće kaskadne građevine iznosi 0,30
- najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi ~~0,60~~, 0,40

- najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) za samostojeće kaskadne građevine iznosi 0,60
- najmanja udaljenost do međe iznosi 4,00 m, a do regulacijskog pravca utvrđuje se sukladno susjednim građevinama,
- oblikovanje građevina i korištenje materijala usklađuje se sa tradicijskom arhitekturom, uz primjenu jednostavnih pravokutnih tlocrta građevine,
- preporuča se primjena manjih otvora (veće visine od širine) uz obradu pročelja kamenom ili glatkom žbukom primjerenih boja sa kamenim okvirima oko otvora,
- izgradnja treba slijediti terasastu konfiguraciju terena, poštivati poljoprivredne površine i sačuvati kamene podzide.

(4) Predlaže se revizija inventara povijesnih cjelina, kao i izrada konzervatorske podloge ili utvrđenog sustava mjera zaštite za povijesnu urbanističku cjelinu Veprinac.

(5) Izgradnju u povijesnim seoskim naseljima provodi se temeljem uvjeta iz stavka (3) ovog članka i ostalih uvjeta određenih u člancima 23 -26. i 49. ovih Odredbi.

(6) Popis naselja i dijelova naselja koji ne podliježu sustavu zaštite:
Ovaj popis čine naselja i dijelova naselja bez posebnih kulturno-povijesnih vrijednosti te ne podliježu definiranju zona zaštite i režimu zaštite.

1. Aničići (Poljane)
2. Antinići (Veprinac)
3. Babiloni (Poljane)
4. Balači (Veprinac)
5. Biškupi (Oprič)
6. Brdo (Poljane) - rijetki primjeri tradicijske arhitekture
7. Dražice (Dobreć)
8. Gašparići (Veprinac)
9. Jurovići (Veprinac)
10. Kalina (Veprinac)
11. Kolavići (Veprinac)
12. Krasa (Dobreć)
13. Lučetići (Veprinac)
14. Maćuki (Poljane)
15. Oprič (Oprič)
16. Pehji (Veprinac)
17. Perinići (Veprinac)
18. Peršići (Oprič)
19. Pobri (Pobri)
20. Principi (Pobri)
21. Pužev Breg (Pobri) - izgubilo izvornu vrijednost
22. Sentinići (Dobreć)
23. Šavroni (Veprinac)
24. Šimetići (Veprinac) - izgubilo izvorne karakteristike
25. Skalnica (Veprinac)
26. Školarovo (Oprić)
27. Škofi (Veprinac)
28. Šmiti (Poljane)
29. Šori (Poljane)
30. Špadići (Poljane)
31. Travičići (Veprinac)
32. Tumpići (Veprinac)
33. Varljeni (Pobri)
34. Vas (Veprinac)
35. Vedež (Veprinac)
36. Vlašići (Veprinac)
37. Zagrad (Veprinac)
38. Zatka (Veprinac)
39. Zubinići (Veprinac)

(7) Za naselja iz prethodnog stavka nije potrebno ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela, a radi zaštite kulturnog krajolika i vizura, izgradnja građevina provodi se prema

smjernicama iz stavka (3) ovog članka. Ostali uvjeti izgradnje određeni su člancima 23. – 26. i 49. ovih Odredbi.

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

Povijesni sklop i građevina

Članak 126.

Graditeljski sklop

(1) Ovim *Prostornim Planom*, kao kulturno dobro lokalnog značaja, štite se sljedeći graditeljski sklopovi:

Evidentirana kulturna dobra:

1. kamene stube Dobreć – Lovran
2. obalna šetnica Franza Josepha (lungomare) od Voloskog do Lovrana
3. povijesni putevi i stubišta

(2) Nalaže se očuvanje povijesnih vrijednosti uz poštivanje tradicije i funkcije prostora i njegovih sadržaja. Dopuštena je sanacija, konzervatorska rekonstrukcija i prezentacija povijesnih sklopova s pripadajućim vrtovima i zelenim površinama. Moguće je prilagođavanje funkcija i sadržaja suvremenim potrebama, uz minimalne izmjene povijesnih struktura. Za sve urbanističke i građevinske intervencije na ovim graditeljskim sklopovima potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

Članak 127.

Sakralne građevine

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

a) Registrirana kulturna dobra:
   1. crkva Sv. Jakova sa samostanom, Opatija

b) Evidentirana kulturna dobra:
   1. Crkva Sv. Marko, Veprinac
   2. Crkvica Sv. Ana, Veprinac
   3. Sakralne građevine, Mala Učka
   4. Evangelička crkva, Opatija
   5. Crkva Marijina navještenja, Opatija
   6. Crkva Sv. Petar, Sv. Petar, Poljane
   7. Crkvica Sv. Ana, Pužev breg, Pobri
   8. Ruševine crkvice Sv. Lovro, Šimetići, Veprinac
   9. Crkvica Sv. Jelena Križarica, Veprinac
   10. Crkvica Sv. Marija, Veprinac
   11. Sv. Juraj, Veprinac
   12. Crkva Sv. Ana, Volosko
   13. Crkva Sv. Rok, Volosko

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

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

(4) S obzirom na povijesni i umjetnički značaj, ove sakralne građevine podliježu najstrožoj zaštiti. Nalaže se sustavno održavanje, konzerviranje, restauriranje te dodatna istraživanja ako nisu provedena. Svi radovi se izvode na temelju konzervatorske dokumentacije koju odobrava nadležni Konzervatorski odjel u Rijeci. Građevne intervencije u neposrednoj blizini sakralne građevine ne smiju ugrožavati njezino izvorno stanje.

(5) Registrirana sakralna građevina označena je planskim znakom na kartografskom prikazu br. 3A "*Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih uvjeta korištenja*", u mj.1:25.000 i na kartografskom prikazu br. 4B „*Građevna područja - Zaštićena kulturna baština*“ u mj. 1:5000.

Članak 128.

Civilne i javne građevine

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

a) Registrirana kulturna dobra:

1. Zgrada Zora, Opatija
2. Villa Rozalija, Opatija
3. Zgrada Casino di Lettura, Opatija
4. Villa Münz, Ičići
5, Vila Kesselsatt

b) Evidentirana kulturna dobra:

1. hotel Kvarner,
2. vila Angiolina,
3. zgrada Gradske uprave (Seidl),
4. zgrada Suda (Seidl),
5. zgrade Maxa Fabiania,
6. gradska vrata s dijelom bedema i gradska loža u Veprincu
7. hotel Palace
8. hotel Imperijal
9. hotel Bellevue
10. vila Ariston
11. vila Schwegel
12. galerija Juraj Šporer
13. vila Amalija
14. vila Flora
15. vila Laura
16. vila Mandrija
17. vila Vila Madona
18. hotel Opatija (ex sanatorij Quisisana)

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

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

Članak 129.

Memorijalna baština

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

1. groblje Opatija,
2. groblje Volosko
3. groblje Veprinac
4. groblje Poljane.

(2) Zaštita memorijalne baštine odnosi se na njihovo objektivno vrednovanje, uredno obilježavanje, redovito održavanje te uključivanje u edukacijske i kulturno-povijesne programe.

(3) Za sve građevinske intervencije na ovim memorijalnim građevinama i cjelinama potrebno je utvrditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.

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

Članak 130.

Etnološka baština

(1) Ovim *Prostornim Planom* kao etnološko kulturno dobro štiti se *Etnološko područje Mala Učka*.

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

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

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

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 131.

(1) ~~Do uspostave budućeg centralnog sustava gospodarenja otpadom na razini Županije,~~ Odlaganje otpada s područja Grada Opatije obavljati će se izvan područja obuhvata ovog *Plana*~~, a prema odluci nadležnog tijela Grada Opatije.~~

(2) Grad Opatija osigurava provođenje mjera za postupanje s komunalnim i inertnim otpadom, dok Primorsko-goranska županija osigurava provođenje mjera postupanja s industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama.

(3) Programom održavanja komunalne infrastrukture i uređenog građevinskog zemljišta Grad Opatija će trajno osigurati najviše standarde održavanja čistoće javnih površina.

(4) Ovim se Prostornim planom u sklopu zone proizvodne namjene $I2_2$ – uz naselje Puhari planira smještaj reciklažnog dvorišta za građevinski otpad, a uvjeti provedbe će se odrediti pripadajućim urbanističkim planom uređenja.

Članak 132.

(1) Na svakoj građevnoj čestici osigurava se odgovarajući prostor za smještaj manjih spremnika za skupljanje komunalnog otpada.

(2) Na javnim površinama osigurava se odgovarajući prostor za smještaj većih spremnika za skupljanje komunalnog otpada i spremnika za odvojeno skupljanje komunalnog otpada.

(3) Uvjete za smještaj i uređenje prostora iz stavaka (1) i (2) ovog članka utvrđuje nadležno komunalno poduzeće u skladu s *Planom* gospodarenja otpadom ~~iz članka 133. ovih Odredbi.~~

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

~~**Članak 133.**~~

~~(1) U skladu sa *Zakonom o otpadu* (NN 178/04) Grad Opatija dužan je donijeti *Plan gospodarenja otpadom* koji sadrži sljedeće:~~

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

8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 134.

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

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

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

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

8.1. ZAŠTITA TLA

Članak 135.

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

8.1.1. ŠUMSKO TLO

Članak 136.

(1) Zaštita šuma i šumskih površina odnosno tla uglavnom prekrivenog šumama (Š1, Š2, Š3) na području Grada Opatije određuje se sukladno sljedećim postavkama:

- povećati zaštitu šuma, prvenstveno od požara, zatim od onečišćenja, bolesti i drugih negativnih utjecaja,
- osnažiti djelovanje na očuvanju i unapređenju kvaliteta šumskih površina, prvenstveno na području Parka prirode Učka,
- održavati postojeće šumske površine na način da se njima gospodari po pravilima šumarske struke.

(2) Uređuje se šumski rub uz buduće prometnice s ciljem vizualne i biološke sanacije krajobraza. održavanjem ekološku stabilnost zaštitnih šuma i očuvanjem prirodnog značaja, estetskom i edukacijskom ulogom šuma posebne namjene.

(3) Posebnu pažnju posvećuje se šumama uz naselja i zone ugostiteljsko-turističke namjene, radi mogućnosti boljeg korištenja u razvoju turizma, sporta i rekreacije.

8.1.2. POLJOPRIVREDNO TLO

Članak 137.

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

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

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

- smanjiti korištenje kvalitetnog zemljišta za nepoljoprivredne svrhe,
- poticati i usmjeravati proizvodnju zdrave hrane,
- davati prednost tradicionalnim poljoprivrednim granama koje imaju povoljne preduvjete za proizvodnju,
- neobrađene i napuštene poljoprivredne površine treba agrotehničkim i gospodarskim mjerama osposobiti za poljoprivrednu proizvodnju.,
- štititi tlo od onečišćenja i drugih negativnih utjecaja.

8.2. ZAŠTITA ZRAKA

Članak 140.

(1) Kvaliteta zraka na predmetnom području ulazi u najvišu kategoriju, što je prvenstveno rezultat namjene prostora. Budućom namjenom i planiranim korištenjem prostora zadržavaju se isti pozitivni uvjeti uređivanja prostora koji neće rezultirati negativnim utjecajem na kakvoću zraka.

(2) Temeljna mjera za postizanje ciljeva zaštite zraka jest smanjivanje emisije onečišćujućih tvari u zraku i očuvanje njegovog kvaliteta.

(3) Za zaštitu zraka propisuju se sljedeće mjere:

a) ograničavanje emisije i propisivanje tehničkih standarda u skladu sa stanjem tehnike (BAT), te prema propisima o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.
b) visinu dimnjaka zahvata za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, do donošenja propisa treba određivati u skladu s pravilima struke (npr. TA-LUFT standardima),
c) zahvatom se ne smije izazvati "značajno" povećanje opterećenja, gdje se razina "značajnog" određuje temeljem procjene utjecaja na okoliš, a povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora,
d) najveći dopušteni porast emisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja o ovisnosti o kategoriji zraka određen je Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka.
e) stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema posebnim propisima.
f) vlasnici odnosno korisnici stacionarnih izvora dužni su:
   – prijaviti izvor onečišćavanja zraka te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,
   – osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik te redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša,
   – uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetravanje i obnavljanje zraka.

(4) Osim mjera iz stavka (1) i (3) ovog članka zaštita zraka postići će se također: putem:
– smanjenjem tranzitnog prometa i uspostavom povoljnijih prometnih režima (jednosmjerni promet, ograničenje brzine, pješačko-kolne i pješačke ulice),
– uvođenjem plina kao zamjenskog energenta,
– izvedbom zaštitnih zelenih površina i očuvanjem postojećeg zelenila.

8.3. ZAŠTITA VODA

8.3.1. ZAŠTITA PODZEMNIH I POVRŠINSKIH VODA

Članak 141.

(1) Zone zaštite izvorišta vode za piće na području Grada Opatije prikazane su na kartografskom prikazu br. 3B "*Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju*", u mj. 1:25.000, a prema „*Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Liburnije i zaleđa*" (Odluka Županijske skupštine, SN PGŽ 42/08, 26/09),

(2) Mjere zaštite zona sanitarne zaštite određene su Odlukom navedenom u stavku (1) ovog članka.

Članak 142.

(1) Radi zaštite podzemnih i površinskih voda određuju se dvije osnovne skupine zaštitnih mjera:
– mjere zabrane i ograničenja izgradnje na osjetljivim područjima (određene u okviru zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće),
– mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, od kojih je najznačajnija izgradnja sustava za odvodnju i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (na području naselja Ičići).

(2) Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda su:
– zabrana pranje automobila te drugih vozila i strojeva, odlijevanje vode onečišćene deterdžentima te odlaganje tehnološkog i drugog otpada izvan za to namijenjenih i uređenih površina,
– korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar svoje čestice te štititi pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja,
– opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje otpadnih voda ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema posebnom propisu o graničnim vrijednostima pokazatelja otpadnih i drugih tvari i otpadnim vodama.

8.3.2. ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA

Članak 143.

(1) Za Grad Opatiju zaštita od poplava provodi se u skladu sa *Zakonom o vodama*, te Državnim i Županijskim planom obrane od poplava. Izgradnja građevina sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava provodi se neposrednom provedbom ovog Prostornog Plana.

(2) Sigurna zaštita postojećih i planiranih sadržaja u području mogućeg djelovanja bujica, kao i učinkovitije sprečavanje erozije strmih terena postići će se izradom i provođenjem projekata odvodnje oborinskih voda za kojega podloga treba biti "Osnovni projekt uređenja bujica Kvarnerskog zaljeva" iz 1970. g, Idejno rješenje oborinske kanalizacije Grada Opatije (1998.g.), te prihvaćeno idejno rješenje sanitarne kanalizacije Liburnijske rivijere i zaleđa (IGH – Poslovni centar Rijeka, broj projekta 5110-1-515550/97 iz prosinca 2001. godine). Posebnim kanalizacijskim sustavom se odvode sanitarno-otpadne vode i oborinske vode.

(3) Ograničenja na ovim vodotocima i njihovoj neposrednoj blizini sukladno *Zakonu o vodama* odnose se na restrikciju gradnje i korištenja prostora u koritu i uz korito vodotoka u svrhu obrane od poplava, gradnje vodnih građevina, te njihovog održavanja. Minimalna širina tog pojasa uz otvorene vodotok obuhvaća izgrađeno ili prirodno korito i obostrano po 6,00 m od definiranog gornjeg ruba korita. Ovo se ograničenje, u skladu s posebnim propisima i uz suglasnost Hrvatskih voda može smanjiti u građevinskom području naselja s kanaliziranim vodotocima koji su preuzeli funkciju dijela sustava odvodnje oborinskih voda.

(4) Sve objekte na vodotocima izvoditi na način da osiguraju zaštitu nizvodno branjenog područja za 50-100 godišnji povratni period.

8.4. ZAŠTITA MORA

Članak 144.

(1) Mjere zaštite mora obuhvaćaju:

a) mjere ograničenja izgradnje u zaštićenom obalnom području mora,
   - cijela obala Grada Opatije određuje se kao osobito vrijedno područje, koje se čuva u svrhu zaštite, uređenja i valoriziranja morske obale,
   - uz cijelu morsku obalu, između obalne linije i šetnice *Prostorni Plan* osigurava prolaz uz obalu i zabranjuje svaku novu izgradnju osim one koja po prirodi svoje funkcije mora biti na samoj obali ili one koje pripada krugu općeg interesa kao što je obalna šetnica,
   - u prostoru ograničenja (pojasu kopna širine 1000 m od obalne crte), zabranjuje se svaka izgradnja koja nije utvrđena UPU-om, osim infrastrukture,

b) izgradnja javnog sustava za odvodnju otpadnih voda čime će se spriječiti izravno ispuštanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u more, sa središnjim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda s podmorskim ispustom (na području naselja Ičići).

(2) Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja mora su:
- izgradnja sustava odvodnje oborinskih voda s odgovarajućim tretmanom pročišćavanja (pjeskolov, uljni separator itd.),
- izrada katastra zagađivača mora (koristeći rezultate "*Ekološke studije akvatorija Riječkog zaljeva*" kao početno stanje),
- unapređivanje službe zaštite i čišćenja mora i plaža,
- nastavak ispitivanja kakvoće mora na morskim plažama radi preventivne i eventualne zaštite.

(3) Radi sprečavanja onečišćenja uzrokovanih pomorskim prometom i lučkim djelatnostima potrebno je provoditi sljedeće mjere zaštite:
- u lukama osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja, a po potrebi osigurati i postavljanje uređaja za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodica te kontejnera za odlaganje istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda, i drugog otpada s plovila,
- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu.

(4) U svim lukama na području Grada Opatije određuje se kompletan sustav zaštitnih mjera od onečišćavanja mora koji obuhvaća:
- izviđanja radi utvrđivanja pojave onečišćenja,
- sustav obavješćivanja,
- organizacijsku shemu s utvrđenim nadležnostima i zadacima sa svrhom sprečavanja i uklanjanja onečišćenja te provedbe mjera.

8.5. ZAŠTITA OD PREKOMJERNE BUKE

Članak 145.

(1) U skladu s posebnim propisima iz područja zaštite od buke Grad Opatija provodi zaštitu od buke te u tom smislu izrađuje kartu buke i akcijski plan. Zaštita od prekomjerne buke osigurava se i primjenom propisa o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj rade i borave ljudi.

(2) Mjerama zaštite od buke mora se spriječiti nastajanje buke, odnosno smanjiti postojeća buka na dopuštene razine, a one obuhvaćaju:

a) odabir i uporabu malobučnih strojeva, uređaja, sredstava za rad i transport,
b) promišljeno uzajamno lociranje izvora buke ili građevina s izvorima buke (emitenata) i područja ili građevina sa sadržajima koje treba štititi od buke (imitenata),
c) izvedbu odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke radni i boravišni prostori,
d) primjenu akustičkih zaštitnih mjera na temelju mjerenja i proračuna buke na mjestima emisije, na putovima širenja i na mjestima imisije buke,
e) akustička mjerenja radi provjere i stalnog nadzora stanja buke,
f) povremeno ograničenje emisije zvuka.

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

- uspostava pješačkih zona u vrijeme vrha turističke sezone,
- uspostava jednosmjernog prometa vozila u vrijeme vrha turističke sezone,
- smanjenje dopuštene brzine vozila noću,
- ozelenjavanje prometnica u funkciji zaštite od buke,
- učinkovit nadzor poštivanja propisa u području zaštite od buke i sl. mjere.

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

8.6. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

Članak 146.

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

- *Zakon o zaštiti od požara*,
- *Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora*,
- *Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa*,
- Prostorni plan Primorsko-goranske županije,
- *Zakon o zaštiti i spašavanju*
- *Pravilnika o postupanju uzbunjivanja stanovništva*
- *Procjena ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za područje Grada Opatije*
- *Plan zaštite i spašavanja Grada Opatije*.

(2) Mjere posebne zaštite temelje se na *Procjeni ugroženosti za Grad Opatiju*, s dodatnim mjerama zaštite građevina koje su u ovom *Prostornom Planu* utvrđene od važnosti za Državu, Županiju i Grad Opatiju. Pri planiranju, projektiranju i izvedbi svih zahvati u prostoru moraju se primijeniti zahtjevi i mjere iz elaborata *Procjene ugroženosti* i *Plana zaštite i spašavanja* (SN PGŽ br. 11/12).

(3) U cilju umanjenja rizika naseljenog područja Grada Opatije, ovim Odredbama utvrđene su trase novih prometnica, najmanje dopuštene međusobne i udaljenosti građevina od javnih prometnih površina te najveće visine građevina.

(4) Ovom *Prostornim Planom* određeni su prostori za izmicanje vitalnih javnih službi (vatrogasci, hitna pomoć, policija i sl.) na prometno pristupačnije lokacije.

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

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

8.6.1. SKLANJANJE LJUDI

Članak 147.

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

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

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

(4) Sklanjanje ljudi u Gradu Opatiji osigurava se također putem privremenog izmještanja stanovništva, prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u skladu s *Planom zaštite i spašavanja za slučaj neposredne ratne opasnosti*.

(5) Načelno se, pri eventualnoj gradnji skloništa osnovne i dopunske zaštite, ona se projektiraju kao dvonamjenske građevine s prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine, a s otpornošću od 100 kPa za osnovnu i 50 kPa za dopunsku zaštitu.

(6) Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta moguće je projektira se kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250 metara od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način i ako je predviđeno *Prostornim Planom* zaštite i spašavanja.

8.6.2. ZAŠTITA OD RUŠENJA

Članak 148.

(1) Prometnice unutar novih dijelova naselja moraju se projektirati na način da razmak građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zaprječavaju prometnicu radi omogućavanja evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.

(2) Kod projektiranja većih raskrižja i čvorišta s prometnicama projektiranim u dvije ili više razina, mora se osigurati cijeli lokalitet čvorišta na način da se isti režim prometa može, unaprijed projektiranim načinom, odvijati na jednoj (prizemnoj) razini.

(3) UPU-ovima, a posebno za jezgre naselja koje nisu izgrađene po protupotresnim propisima gradnje, mora se pri projektiranju propisati obveza analize otpornost građevina na rušenje uslijed potresa i predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi i građevina od rušenja.

8.6.3. ZAŠTITA OD POTRESA

Članak 149.

(1) Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje provodi se sukladno kriterijima utvrđenim propisima, pravilnicima i normativima.

(2) Do izrade nove seizmičke karte Županije, protupotresno projektiranje provodi se u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima, računajući na potres jačine do VII stupnja MCS ljestvice.

(3) Zaštite od potresa stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se tijekom projektiranja sukladno pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima, kao i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara i pravilima struke.

(4) Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju eventualnih potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikroseizmičkoj rajonizaciji Primorsko-goranske županije, odnosno seizmološkoj karti Hrvatske za povratni period za 500 godina.

(5) Ceste i ostale prometnice štite se posebnim mjerama od rušenja zgrada i ostalog zaprečivanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara.

(6) Urbanističkim planovima uređenja za neuređene dijelove građevinskog područja potrebno je definirati i dimenzionirati sustav ulazno-izlaznih prometnica s neophodnim zaobilaznim brzim cestama.

(7) Naglašene zone ugroženosti (Opatija, Volosko) i važne građevine utvrđuju se kao prioritet u raščišćavanju terena.

(8) Za raščišćavanje terena u slučaju elementarne nepogode utvrđuju se privremeni deponiji:
a) za čišćenje i odvoz građevinskog materijala i šute – Osojnica, Kuk
b) sahranjivanje stradalih – groblje Opatija i Volosko, javna polja
c) uklanjanje životinja – Planik, V. Sapca,
d) opasni otpad – županijski deponij.

8.6.4. ZAŠTITA OD POŽARA

Članak 150.

(1) Zaštita od požara na području Grada Opatije provodi se prema "*Procjeni ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Grada Opatije*" i sljedećim mjerama:.

- S obzirom na gustoću izgrađenosti, požarno opterećenje i međusobnu udaljenost građevina treba određivati prema kriterijima utvrđenim propisima, pravilnicima i normativima.
- Prigodom izrade UPU-ova, posebno područja s postojećim ili očekivanim većim nepokretnim požarnim opterećenjem, treba utvrditi pojačane mjere zaštite:
  - ograničenjem broja etaža,
  - osiguranjem minimalnih međusobnih udaljenosti građevina i drugih uvjeta; u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,00 m ili manje ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar ne može prenijeti na susjedne građevine ili građevina mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min.) nadvisuje krov najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m neposredno ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
  - ograničenjem namjene na djelatnosti s minimalnim požarnim opasnostima i
  - izvedbom dodatnih mjera zaštite (vatrodojava, pojačan kapacitet hidrantske mreže).

(2) Zaštite od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se tijekom projektiranja sukladno pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima, kao i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara i pravilima struke.

(3) Rekonstrukcije postojećih građevina u naseljima projektira se na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.

(4) Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcija građevina građenih kao stambeni ili stambeno-poslovni blok pristupa se promjeni namjene poslovnih prostora s požarno opasnim sadržajima, odnosno zamijeniti ih požarno neopasnim sadržajima.

(5) Kod planiranja i projektiranja građevina na području Grada Opatije, radi zaštite od požara, primjenjuju se važeći zakoni i propisi te učinkovita suvremena oprema. Detaljniji uvjeti iz djelokruga zaštite od požara određuju se provedbenim dokumentima prostornog uređenja i aktima kojima se odobrava građenje.

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

(7) Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila. Nove ceste i rekonstrukcije postojećih cesta s dva vozna traka (dvosmjerne) treba projektirati minimalne širine kolnika od 5,5 metara, odnosno obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse u skladu s odredbama propisa o uvjetima za vatrogasne pristupe.

(8) Za izgradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obvezno je ishođenje suglasnost nadležnih državnih upravnih tijela.

(9) Za zaštitu šuma od požara treba predvidjeti i održavati šumske prosjeke i vatrogasne putove na temelju uvjeta Hrvatskih šuma.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

9.1.1. URBANISTIČKI PLANOVI UREĐENJA – SMJERNICE I OBUHVATI

Članak 151.

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

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

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

(4) Izradu UPU-ova planova treba temeljiti na:
- optimalizaciji gustoća naseljenosti i diferencijaciji između građenja u naseljima i na građevinskim područjima izvan naselja,
- osiguranju prostora javnih sadržaja,
- prije izgradnje neizgrađenih dijelova građevinskih područja ovim UPU-ovima provedbenim dokumentima prostornog uređenja osigurati i izdvojiti prostor javnog interesa (komunikacije, javne površine, parkovne i rekreativne površine, zone središnjih funkcija),
- prije izgradnje neuređenih dijelova građevinskih područja UPU-ovima provedbenim dokumentima prostornog uređenja osigurati preduvjete za opremanje zemljišta komunalnom infrastrukturom,
- lociranje građevina i trasa infrastrukture treba pri izradi provedbenih dokumenata prostornog uređenja koji će se izrađivati temeljem ovog Prostornog plana osigurati u suradnji s javno-pravnim tijelima javnim poduzećima koja su nositelji djelatnosti i gospodare infrastrukturnim sustavima.

(5) Područja donesenih i obvezne izrade novih urbanističkih planova uređenja utvrđuje se za:
UPU 1 - naselje Opatija,
UPU 2 - naselje Ičići,
UPU 3 - naselje Ika-Oprič,
UPU 5 - naselje Dobreć - dio (uključivo namjene $T2_2$, $T2_9$, i $R7_2$),
UPU 6 - naselje Pobri – uključivo namjene K1 i $R7_7$,
UPU 9 - Zagrad za namjenu $T2_3$,
UPU 10-1 - Šavroni - Dujmić za namjenu $T2_6$,
UPU 10-2 - Šavroni - Dujmić za turističku zonu Sv. Juraj $T1_1$,
UPU 11 - Slavići,
UPU 13 - naselja Travičići (uključivo namjena $T2_5$)
UPU 14 - Okoli Dujmić - Falalelići - Katinići,
UPU 19 - proizvodno-zanatska zona $I2_2$ (na području naselja Poljane),
UPU 20 - naselja Poljane - Menderi - Strmice (uključivo $T2_8$ i groblje Poljane),
UPU 22 - rekreacijska zona Dobreć ($R7_3$)
UPU 23 - Špadići

UPU 24 - povijesna jezgra Veprinac s grobljem
UPU 25 - turistička zona uz naselje Katinići ($T1_6$)

(6) Na području obuhvata *Plana* na snazi su sljedeći UPU-ovi:
UPU 1 - naselje Opatija, SN PGŽ 04/09, 56/12,
UPU 2 - naselje Ičići, SN PGŽ 01/09, 17/13,
UPU 3 - naselje Ika-Oprič, SN PGŽ 12/11,
UPU 5 - naselja Dobreć (uključivo namjena $T2_2$, $T2_9$ i $R7_2$) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica, SN PGŽ 50/12,
UPU 14 - Okoli Dujmić - Falalelići – Katinići, SN PGŽ 37/11,
UPU 20 - naselja Poljane - Menderi - Stmice (UPU 20) SN PGŽ 28/12,
UPU 6 - naselja Pobri, SN PGŽ 15/12
UPU 13 - naselja Travičići, SN PGŽ 15/12.

(7) Ovim se *Planom* utvrđuje obvezna primjena važećih urbanističkih planova uređenja dok su na snazi pa i onda kada njihova izrada nije uvjetovana odredbama ZPU-a.

9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Članak 154.

(1) Primjena posebnih mjera obuhvaća aktivnosti koje prate i pospješuju realizaciju ovog *Plana*, a obuhvaćaju:
- Uređenje zemljišta uz koridore magistralne prometne infrastrukture,
- Pošumljavanje zemljišta na dijelovima klizišta i geološki nestabilnih područja u svojstvu zaštitnih šuma**,**
- izradu propisanih UPU-ova,
- obvezu određivanja površina za izgradnju parkova prilikom izrade prostorno-planske dokumentacije za uža područja (UPU) unutar građevinskih područja naselja utvrđenih ovim *Prostornim Planom*,
- stvaranje uvjeta za ostvarenje razvitka u «dubinu» prostora kroz bolje povezivanje s Parkom prirode Učka,
- Izradu studijske i analitičke dokumentacije radi definiranja ciljeva i prostornih potreba u okviru glavnih razvojnih sektora (turizam, malo poduzetništvo i sl.) te utvrđivanja područja razvitka u dijelu prometne i komunalne infrastrukture,
- izradu dokumentacije praćenja stanja u prostoru radi organizacije daljnje realizacije ovog *Plana* te definiranja lokacija, razine i načina financiranja budućeg uređenja građevinskog zemljišta.

Članak 155.

(1) Provedba i daljnja razrada ovog *Plana* ostvaruje se četverogodišnjim izvješćem o stanju u prostoru koje sadrži analizu stanja i trendova prostornog razvoja na temelju obveznih prostornih pokazatelja o stanju u prostoru, analizu provođenja dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata te ocjenu stanja i prijedloge za unapređenje prostornog razvoja s planom aktivnosti i prijedlogom prostornih pokazatelja za naredno razdoblje. Izvješćem će se utvrdit i:
- vremenski okviri izrade UPU-ova
- razina uređenosti građevinskog zemljišta sa fazama realizacije za pojedina područja,
- način financiranja i izvodi sredstava za pripremu i uređenje građevinskog zemljišta.

(2) Razvojne i druge mjere za svrhovito i racionalno korištenje prostora, te zaštitu utvrđenih prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti obuhvaćaju prvenstveno izradu UPU-ova, kojima će se utvrditi detaljno razgraničenje površina za razvojne i druge potrebe, te definirati prometno-infrastrukturni koridori značajni za budući razvitak.

(3) Posebne razvojne mjere odnose se i na značajnije povezivanje priobalnog područja s Parkom prirode Učka, te u tom cilju obuhvaćaju daljnju razradu Planom postavljenih smjernica prometnog povezivanja, ostvarenje značajnijeg udjela seoskog turizma te realizaciju drugih pratećih građevina i infrastrukture za prihvat posjetitelja s obalnog turističkog područja.

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

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

Članak 155a.

(1) Ovim Planom utvrđuju se strateški prioriteti Grada Opatije, koji su prepoznati kao važni razvojni projekti u funkciji podizanja kvalitete života građana, unaprjeđenja javne i društvene infrastrukture te očuvanja prostora. Radi se o projektima čija je realizacija u tijeku, u pripremi ili u različitim fazama razrade, a koji su prepoznati i u prostorno-planskoj dokumentaciji Grada, i to:

- rekonstrukcija nogometnog igrališta Opatija
- Gradski bazen Opatija
- Trg Slatina
- Pančera
- Plaža Slatina
- Garaža Volosko
- Rekonstrukcija i nadogradnja osnovne škole u Opatiji
- Rekonstrukcija i dogradnja Doma zdravlja u Opatiji
- Zaštita, uređenje i očuvanje šetnice Carmen Sylve
- Građenje građevina za priuštivo stanovanje

Članak 155b.

(1) Ovim Planom se u cilju formiranja Trga Slatina (Trg Vladimira Gortana) dopušta preispitivanje prometnog rješenja prikazanog na kartografskim prikazima br. 4A 1. Građevinska područja, 1A Korištenje i namjena prostora te 1B Infrastrukturni sustavi – promet, pošta i telekomunikacije ovoga Plana, radi unaprjeđenja prostorne i funkcionalne povezanosti trga s obalnim pojasom, šetnicom i kupalištem.

(2) Trase prometnica prikazane na kartografskim prikazima iz stavka 1. ovoga članka prikazane su shematski te se u dijelu koji se odnosi na formiranje i uređenje Trga Slatina (Trg Vladimira Gortana) mogu izmijeniti kroz izradu urbanističkog plana uređenja naselja Opatija, pod uvjetom da se ne naruši funkcionalnost cjelovitog prometnog sustava.

(3) U svrhu oblikovanja cjelovitog i kvalitetnog javnog prostora dopušta se:

- izmještanje i drugačije trasiranje prometnica (i to: Ulice Maršala Tita, Ulice Velog Jože i Trg Vladimira Gortana) na način da promet zaobilazi prostor trga
- formiranje kružnog raskrižja,
- uspostava neposredne veze Trga Slatina sa šetnicom i kupalištem ($R6_{U6}$).

Članak 155c.

(1) Ovim Planom se dopušta ispitivanje mogućnosti povezivanja postojećih očuvanih dijelova šetnice Carmen Sylve, prekinutih urbaniziranim dijelom šetnice (ul. Šetalište Carmen Sylve).

(2) Dozvoljava se uređenje šetnice izvan građevinskih područja na temelju krajobraznog projekta, bez izgradnje trajnih građevina, na način da se šetnica oblikuje i uredi u skladu s prirodnim karakteristikama terena. Krajobrazno rješenje mora uključivati: očuvanje vrijednog postojećeg visokog i niskog raslinja, upotrebu materijala i konstrukcija koje su u skladu s postojećim dijelovima šetnice, definiranje trase i širine šetnice prema postojećim karakteristikama terena.

(3) Povezivanje očuvanih dijelova šetnice Carmen Sylva može se planirati i kroz UPU 1 naselja Opatija te se uvjeti gradnje i uređenja šetnice unutar obuhvata UPU-a određuju tim Planom.

(4) Mjere očuvanja i zaštite šetnice Carmen Sylve ispitati će se tijekom izrade planova uređenja užeg obuhvata.

9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 156.

(1) Rekonstrukcija postojećih izgrađenih građevina smješteni na lokacijama koje su ovim *Planom* predviđene za izgradnju građevina ili uređenje površina druge namjene, moguća je kako radi usklađenja sa planiranom namjenom, tako i u cilju osiguranja neophodnih uvjeta života i rada.

(2) Na građevinama čija je namjena protivna planiranoj namjeni mogući su sljedeći zahvati zahvati radi poboljšanja neophodnih uvjeta života i rada u skladu sa stavkom (3) članka 159.

– promjena namjene građevine, odnosno usklađenje sa planiranom namjenom, moguće je samo prema uvjetima za predmetnu namjenu propisanu ovim *Planom*.

10. PRIJELAZNE ~~I ZAVRŠNE~~ ODREDBE

Članak 157.

(1) Kod prijenosa granica iz kartografskih prikaza ovoga *Prostornog Plana* u mjerilu 1:25.000 na podloge u drugim mjerilima, dozvoljena je prilagodba granica odgovarajućem mjerilu podloge, odnosno elemenata ovog *Plana* koji se prikazuju u mjerilu 1:5000.

Članak 158.

(1) Detaljno određivanje položaja prometnica, komunalne i energetske infrastrukture unutar koridora određenih ovim *Prostornim Planom* odredit će se UPU-ovima i/ili tehničkom dokumentacijom za lokacijsku dozvolu.

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

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

Članak 159.

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

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

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

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

(3) Pod opsegom neophodnim za poboljšanje uvjeta života i rada iz stavka (2) ovog članka smatra se:

– obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina u postojećim gabaritima,
– priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija,
– uređenje potkrovlja ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita za stambeni ili/i poslovni prostor,
– dogradnja sanitarnog čvora maksimalne površine 5 m^2 i kotlovnice maksimalne površine 10 m^2. Navedeni prostori se ne mogu prenamijeniti.
– rekonstrukcija (nadogradnja) potkrovlja ili mansardi na ravnim krovovima višestambenim zgradama unutar građevinskog područja naselja Opatija - GP 11 (stambeno naselje „Kosovo“), s visinom nadozida do 1,80 m za mansarde (koje se računaju u katnost odnosno

do 1,20 m za potkrovlje i maksimalnim nagibom krova 22^0). Nad ravnim krovom prislonjenih garaža višestambenih zgrada moguća je nadogradnja stambenog dijela bez povećanja broja stambenih jedinica i bez ograničenja dozvoljenog K_{is}-a. Ove nadogradnje ne smiju onemogućiti djelovanje vatrogasne tehnike u slučaju požara.

Članak 160.

(1) Tekst članka brisan je.

Članak 161.

(1) Tekst članka brisan je.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak xx.

(1)Elaborat IV. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatije izrađen je u 4 (četiri) izvornika koji su ovjereni pečatom Gradskog vijeća Grada Opatije i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Opatije i koji se čuvaju u skladu sa zakonom.

(2) Izvornici iz stavka (1) čuvaju se u pismohrani Grada Opatije (1 izvornik), Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko -goranske županije (1 izvornik), Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije(1 izvornik) i Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (1 izvornik).

Članak xx.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Opatije".

(2) Sukladno čl. 113. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19,67/23) u roku od 30 dana objavit će se i pročišćeni tekst Odredbi za provedbu Plana.