Izrađivač:

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

Nositelj izrade:

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

IV. Izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja naselja Opatija

- PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU -

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Listopad 2026.

Naziv plana:	**IV. Izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja naselja 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
Izrađivač Plana:	**PLANOPOLIS d.o.o.**
Direktor:	Vana Rodin Kružić, mag.ing.arch.
Odgovorni voditelj:	Sanja Turk, univ.dipl.inž.arh.
Stručni tim u izradi Plana:	Sanja Turk, univ.dipl.inž.arh. Vana Rodin Kružić, mag.ing.arch. Zdenka Krušić Katalinić, dipl.ing.građ., AQUA PLAN d.o.o.
Datum i mjesto izrade:	Rijeka, listopad 2026.

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

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 Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 10/09, 56/12,13/19,16/19-proč. tekst,10/21 i 05/22-proč. tekst).

(2) Elaborat IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija iz stavka 1. ovog članka izradila je tvrtka PLANOPOLIS d.o.o. iz Rijeke.

Članak 2.

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

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

1.1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA 1.2. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA 1.3. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:2000
2.1A PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Prometna mreža 2.2A PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Prometna mreža 2.3A PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Prometna mreža	1:2000
2.1B PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Pošta i telekomunikacije 2.2B PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Pošta i telekomunikacije 2.3B PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Pošta i telekomunikacije	1:2000
2.1C PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Energetski sustav 2.2C PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Energetski sustav 2.3C PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Energetski sustav	1:2000
2.1D PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Vodnogospodarski sustav – Korištenje voda 2.2D PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Vodnogospodarski sustav – Korištenje voda 2.3D PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Vodnogospodarski sustav – Korištenje voda	1:2000
2.1E PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Vodnogospodarski sustav – Odvodnja otpadnih voda 2.2E PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Vodnogospodarski sustav – Odvodnja otpadnih voda 2.3E PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Vodnogospodarski sustav – Odvodnja otpadnih voda	1:2000

3.1A UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA – Područja posebnih uvjeta korištenja – Zaštita kulturnih dobara i prirodnih vrijednosti 3.2A UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA – Područja posebnih uvjeta korištenja – Zaštita kulturnih dobara i prirodnih vrijednosti 3.3A UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA – Područja posebnih uvjeta korištenja – Zaštita kulturnih dobara i prirodnih vrijednosti	1:2000
3.1B UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA – Područja Primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju 3.2B UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA – Područja Primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju 3.3B UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA – Područja Primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju	1:2000
4.1A NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje 4.2A NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje 4.3A NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje	1:2000

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

(2) Kartografski prikazi iz točke 2. prethodnog stavka, zamjenjuju sve kartografske prikaze iz Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 10/09, 56/12,13/19,16/19-proč. tekst,10/21 i 05/22-proč. tekst).

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Tekst članka 1 brisan je.

Članak 2.

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

Članak 3.

(1) Tekst članka 3 brisan je.

Članak 4.

(1) U *Planu* koriste se pojmovi određeni *Zakonom o prostornom uređenju*, *Zakonom o gradnji*, pojmovi opisani propisima donesenim na temelju tih *Zakona* i dodatni pojmovi na 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 međurazmakom 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. <u>DIJELOVI (etaže) I VISINE ZGRADE</u>:

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 ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 5.

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

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

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

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

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

1.1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

1.1.1. STAMBENA NAMJENA (S)

Članak 6.

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

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

1.1.2. MJEŠOVITA NAMJENA (M1, M2)

Članak 7.

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

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

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

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

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

1.1.3. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)

Članak 8.

(1) *Planom* su određene površine javne i društvene namjene razgraničene na:

- upravnu namjenu (D1),
- socijalnu namjenu (D2),
- zdravstvenu namjenu (D3),
- predškolsku namjenu (D4),
- školsku namjenu (D5),

- kulturnu namjenu (D7),
- vjersku namjenu (D8),
- udruge (D9),
- višenamjensku (javnu i društvenu) namjenu (D10).

(2) Na površinama iz stavka (1) ovog članka grade se, rekonstruiraju, održavaju i uređuju:

- građevine uprave na površinama D1,
- građevine socijalne skrbi na površinama D2,
- građevine zdravstva s pratećim sadržajima i u zasebnim građevinama na površinama D3,
- građevine predškolskih ustanova na površinama D4,
- građevine školskih ustanova na površinama D5,
- građevine kulture s pratećim sadržajima na površinama D7,
- vjerske građevine na površinama D8,
- građevine udruga na površinama D9,
- višenamjenske građevine na površini D10, a obuhvaćaju hitnu medicinsku pomoć, policiju i vatrogasce sa službenim smještajem, komunalne službe, autobusni terminal i helidrom,
- parkovi i dječja igrališta,
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

1.1.4. GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (K)

Članak 9.

(1) *Planom* su određene površine gospodarske namjene - poslovne razgraničene na:

- višenamjensku poslovnu (K),
- poslovnu - pretežito uslužnu (K1),
- poslovnu - pretežito trgovačku (K2)
- komunalno-infrastrukturnu (K3) namjenu - poslovnu – uslužno-trgovačku (K4)
- poslovno-turističku (KD)

(2) Na površinama iz stavka (1) ovog članka grade se, rekonstruiraju, održavaju i uređuju:

- višenamjenske građevine uslužne, trgovačke i sl. djelatnosti, na površinama višenamjensko-poslovne namjene (K), a u zoni na Kuku moguće i autobusni terminal i helidrom,
- građevine uslužne djelatnosti, na površinama poslovno-uslužne namjene (K1), stajalište autobusa,
- građevine trgovačke djelatnosti, na površinama poslovno-trgovačke namjene te građevine i sadržaji za potrebe vatrogasne postrojbe (K2),
- građevine servisnih i komunalnih djelatnosti, na površinama servisno-komunalno-namjene (K3),
- građevine uslužno trgovačke djelatnosti na površinama **K4**,
- ronilački i *windsurfing* centar sa hotelskim smještajem i pratećim sadržajima (KD)
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

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

Članak 10.

(1) *Planom* su određene površine ugostiteljsko-turističke namjene razgraničene na:

- površine hotela (T1),
- površine turističkog naselja (T2),
- površine za ugostiteljstva (U).

(2) Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene grade se, rekonstruiraju i održavaju:

- zgrade građevine hotela, na površinama označenim s T1,
- zgrade građevine turističkih naselja, na površinama označenim s T2,
- zgrade građevine ugostiteljstva, na površinama označenim s U,

- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

(3) Nove smještajne građevine grade se u kategoriji 4* - 5*, a rekonstrukcijom, u ograničenim prostornim uvjetima, iznimno je moguća kategorija 3*.

1.1.6. SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (R)

Članak 11.

(1) *Planom* su određene površine sportsko-rekreacijske namjene (R) razgraničene na:
- sport (R1)
- rekreaciju (R2).

(2) Na površinama sporta (R1) grade se, rekonstruiraju i održavaju sljedeće građevine:
- sportski stadioni,
- otvorena i natkrivena igrališta za sport i rekreaciju,
- otvoreni i zatvoreni bazeni za sport i rekreaciju,
- dvorane za sport i rekreaciju.

(3) Na površini rekreacije (R2) grade se, rekonstruiraju i održavaju igrališta za rekreaciju.

1.1.7. JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1, Z2, Z3)

Članak 12.

(1) *Planom* su određene javne zelene površine razgraničene na:
- javni park (Z1),
- dječje igralište (Z2),
- botanički vrt (Z3).

(2) Javni park (Z1) je javni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom namijenjen šetnji i odmoru u prirodnom okruženju. Funkcionalno oblikovanje parka određuje prirodne karakteristike prostora i kontaktne namjene

(3) Dječje igralište (Z2) predstavlja javni prostor s uređenim površinama za igru djece, pješačkim površinama i parkovnim zelenilom.

(4) Botanički vrt (Z3) predstavlja površinu gdje se uzgajaju biljke iz različitih krajeva svijeta, ali je također namijenjen sadnji i uređenju autohtonih biljnih zajednica, a u svrhu edukacije i odmora.

1.1.8. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z, ZZ)

Članak 13.

(1) *Planom* su određene zaštitne zelene površine (Z).

(2) Zaštitne zelene površine uređuju se kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a u njima se mogu graditi građevine komunalne infrastrukture.

(3) Izdvojeno zaštitno zelenilo (Zz) određuje se unutar "**A**" i "**B**" zone zaštite urbanističke cjeline i/ili uz vrijedne povijesne građevine.

1.1.9. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Članak 14.

(1) *Planom* su određene površine infrastrukturnih sustava i razgraničene na:

- **površine za građevine prometa**:
  - ***kopneni promet***: javne prometne površine, pješačke površine i površine za građevine prometne infrastrukture: javno parkiralište (**P**), javna garaža (**G**), benzinska postaja (**BP**),
  - ***pomorski promet***: luka Opatija otvorena za javni promet županijskog značaja (LO), luka Volosko otvorena za javni promet lokalnog značaja (LO), luke posebne namjene – luka nautičkog turizma Opatija (LN) i sportska luka jedriličarskog kluba Opatija (LS), privezište (P), sidrište (S) i *taxi-boat* (TB),

- građevine zračnog prometa: helidrom (H)

- **površine infrastrukturnih sustava i građevina**:
  - ***građevine vodovoda i odvodnje***: vodospreme (VS), crpne stanice za odvodnju (CS) te uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (UP),
  - ***energetske građevine za transformaciju i prijenos energenata***: plinska redukcijska stanica (RS).

1.1.10. POVRŠINE KOMUNALNE NAMJENE

Članak 15.

(1) *Planom* su određene površine komunalne namjene razgraničene na:

- površinu gradske tržnice (TR),
- površine groblja (**+**).

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

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

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

1.2.1. KUPALIŠNO-REKREACIJSKA NAMJENA (R6)

Članak 16.

(1) *Planom* su određene površine kupališno-rekreacijske namjene: uređene plaže ($R6_U$) i kupališta na stjenovitim obalama ($R6_S$).

(2) Površine uređenih plaža ($R6_U$) obuhvaćaju uređeni dio kopna i mora s pripadajućim dijelom akvatorija, a namijenjena su kupanju (prvenstveno) te sportsko-rekreativnim sadržajima i ostalim prema odredbama čl. 100.

(3) Površine kupališta na stjenovitim obalama $R6_S$ koriste prirodnu stjenovitu obalu s mogućnošću samo instalacije tuševa na obali i drvenih pontona u moru.

1.2.2. POVRŠINE PROMETNE INFRASTRUKTURE

Članak 17.

(1) Planom su određene površine kopnenog prometa:

- javne prometne površine prometnica,
- pješačke površine.

1.3. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

1.3.0. REKREACIJSKA NAMJENA - REKREACIJA U ZELENILU (RZ)

Članak 18.

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

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

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

1.3.1. Površine prirodnih plaža (R7)

Članak 19.

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

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

1.3.2. Površine prometne infrastrukture

Članak 20.

(1) Planom su određene površine za građevine prometa:

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

1.3.3. ZAŠTITNE ŠUME (Š2)

Članak 21.

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

1.3.4. MORSKE POVRŠINE

Članak 22.

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

1.4. PRIMJENA PLANSKIH UVJETA

Članak 23.

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

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

(3) U postupku ishođenja lokacijske ili građevinske dozvole rješenja ili potvrde glavnog projekta potrebno je uz snimak postojeće visoke vegetacije koja se čuva od sječe priložiti hortikulturno rješenje uređenja čestice kao sastavni dio projekta. ~~Za sječu postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama treba ishoditi suglasnost Grada Opatije, a uklonjeno zelenilo treba supstituirati novom sadnjom.~~ Postojeća visoka vegetacija zatečena u dijelovima čestice na kojima se sukladno uvjetima Plana ne može graditi (npr. negradivi dio čestce 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) Izvedba prometnih površina kao i pristup građevinama mora biti izveden u skladu s *propisima o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* .

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

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

(7) Radi pridržavanja padina ili savladavanja visinskih razlika terena se, prilikom uređenja građevne čestice, izvode podzidi – potporni zidovi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom s visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od zida bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m (osim ako ovim Planom nije drugačije određeno), 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 ovog stavka 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 zoni oznake S6 na kartografskom prikazu *br.4.A:Način i uvjeti gradnje-uvjeti gradnje.* ~~Ograničenje i uvjeti se ne odnose na zahvate na prometnoj mreži i na građevnim česticama POS-a.~~

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

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

(10) Mjesto i način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je, ~~načelno,~~ strelicama na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*. Strelice označavaju obvezujuću stranu zone s koje se mora ostvariti priključenje na odgovarajuću infrastrukturu, odnosno ulicu, te nije dopušteno priključenje s druge strane zone, osim ako nadležno javnopravno tijelo ili pružatelj javne usluge, zbog položaja postojeće infrastrukture ili drugih tehničkih zahtjeva, ne utvrdi drukčije. Ukoliko mjesto i način priključenja zone nije određeno na kartografskom prikazu, ono se određuje uvjetima priključenja nadležnog tijela. ~~Točno mjesto i način priključenja odredit će se aktom kojim se provodi *Plan*.~~

(11) 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. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA POSLOVNE NAMJENE

Članak 24.

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

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

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

- u zonama K, K_{PO}, $K_{š}$, K_T, K_V, ~~$M2_1$~~ i $M2_2$ građevine uslužnih, trgovačkih i sl. djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: poslovni prostori, poslovni centri, različiti uslužni sadržaji (financijske institucije, osiguravajuća društva, agencije, zdravstvene i osobne usluge i sl.). a u zoni K_T i javni i društveni sadržaji.
- u zonama $K1_1$ i $K1_2$ građevine uslužnih djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: financijske institucije, osiguravajuća društva, agencije, zdravstvene i osobne usluge i sl.,
- u zoni $K1_3$ smještaju se poslovne građevine u kojima se obavljaju djelatnosti iz područja zdravstvene zaštite (npr. privatne poliklinike, specijalističke ordinacije, centar dentalne medicine, dijagnostički centar i sl.). U

sklopu zone $K1_3$ omogućuje se proširenje građevne čestice info punkta. Uvjeti za izgradnju info punkta određeni su u članku 71.

- u zonama $K2_1$, $K2_2$, ~~$K2_3$ i $K2_4$~~ građevine trgovačke djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: trgovački centri, prodavaonice za svakodnevnu potrošnju, specijalizirane prodavaonice, izložbeno-prodajni saloni i sl. te građevine za potrebe javne vatrogasne postrojbe,
- u zoni $K3_1$ građevine servisnih i komunalnih djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: različiti servisi, sjedišta komunalnih poduzeća i sl.,
- u zoni $K4_1$ građevine uslužnih djelatnosti (financijske institucije, osiguravajuća društva, agencije, zdravstvene i osobne usluge i sl.) te građevine trgovačkih djelatnosti (trgovački centri, prodavaonice za svakodnevnu potrošnju, specijalizirane prodavaonice, izložbeno-prodajni saloni i sl.),
- u zoni KD građevine koje obuhvaćaju ronilački i *windsurfing* centar, centar za najam opreme, wellness i fitness centar, hotel i hotelskim smještajem te prateće uslužne i druge sadržaje.
- u zoni Kp građevine namijenjene trgovačkoj djelatnosti. U građevinama je dopuštena maloprodaja (npr. suvenira, nakita, umjetničkih predmeta, rukotvorina i drugih prigodnih proizvoda i sl.).

(3) Unutar građevina poslovne namjene navedenih u stavku (2) ovog članka, osim u zoni KD, moguće je stanovanje (kao prateći sadržaj osnovne namjene - domar i sl.) u veličini 1 stambene jedinice (stana) površine do 100 m^2, ali ne više od 30% GBP-a poslovne građevine.

Članak 25.

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

a) Uređenje građevne čestice:

- unutar građevne čestice poslovne građevine može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
- u poslovnoj građevini ili u pomoćnim građevinama na građevnoj čestici poslovne građevine mogu se smjestiti i prateći sadržaji (ugostiteljstvo, rekreacija i dr.) koji mogu obuhvatiti najviše do 49% GBP-a, dok je veličina stambenog prostora u okviru poslovnih građevina utvrđena stavkom (3) članka 24. ovih Odredbi.
- građevinski pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini i *Planom* utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% 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 zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m,
- prilikom rekonstrukcije na postojećoj građevnoj čestici uređenje zelenila između regulacijskog i građevinskog pravca obvezno je samo kada je on i ranije postojao na toj građevnoj čestici, a izgrađene postojeće građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
- parkirališna mjesta na građevnoj čestici osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi,
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.,
- ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,

- ograde građevnih čestica izvode se u visini od najviše 1,50 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen), može izvesti do visine od 0,50 m, a preostali dio kao „prozračna“ ograda od metala ili drugog sličnog trajnog materijala. zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže,
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti ~~zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.~~ izveden kao propusna površina koja osigurava najmanje 50 % prirodne upojnosti tla. Navedeni uvjeti i ograničenja 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.).
- pristup svim građevinama mora biti izveden u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07).
- pri izradi arhitektonskog projekta za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnica (ne samo visinskih kota pojedinih točaka). Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice s postojećim i planiranim nagibom zemljišta.

b) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- ~~građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili javnu prometnu površinu na kojoj su izvedeni najmanje zemljani radovi ,~~ Građevna čestica mora imati izravni 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.
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
- način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je, ~~načelno,~~ strelicama na kartografskom prikazu br. 4. A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*. Strelice označavaju obvezujuću stranu zone s koje se mora ostvariti priključenje na odgovarajuću infrastrukturu, odnosno ulicu, te nije dopušteno priključenje s druge strane zone, osim ako nadležno javnopravno tijelo ili pružatelj javne usluge, zbog položaja postojeće infrastrukture ili drugih tehničkih zahtjeva, ne utvrdi drukčije. Ukoliko mjesto i način priključenja zone nije određeno na kartografskom prikazu, ono se određuje uvjetima priključenja nadležnog tijela.

c) Arhitektonsko oblikovanje građevina:

- građevina se svojom pojavnošću mora prilagoditi neposrednom okolišu. Pri izradi projektne dokumentacije treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu sa zakonskim odredbama.
- kod obrade i oblikovanje pročelja mogu se koristiti i suvremeni materijali, ali ne oni koji bi mogli dovesti do svjetlosnog onečišćenja neposrednog okoliša (svjetlucavi/reflektirajući materijali i obloge).
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa (nagiba između 17 i 23 stupnja), ili ravna. Fotonaponske ploče mogu se stavljati samo na ravnom krovu, iza krovnog nadozida.
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i postaviti kolektori sunčeve energije.
- na području ili u dodiru sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost uređenje građevne čestice provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe za zaštitu prirode.

d) Ostali uvjeti:

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

Članak 26.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije poslovnih građevina u zonama poslovne namjene označenim s $K1_2$, $K1_3$ ~~$K2_3$~~, $K3_1$, $K_Š$ i K_T, $K4_1$ i KD iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 1.

Oznaka zone	Min. GČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Max. TP (m^2)	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
$K1_2$	1200	0,30	4	14 (16)	1,20	-	4,00	8,0	30
$K1_3$	2000	0,30	3	12(14)	0,9	-	5,00	8,00	60
~~**$K2_3$**~~	~~postojeća~~	~~0,40~~	~~4~~	~~14 (16)~~	~~1,60~~	~~-~~	~~4,00~~	~~5,00 (4,00)~~	~~30~~
$K3_1$	postojeća	0,50	3	11 (13)	1,50	-	5,00	5,00	30
$K_Š$	postojeća	0,40	3	11 (13)	1,20	-	4,00	5,00	30
K_T	~~5000~~ 3000	0,40	1	5	0,40	-	5,00	5,00	postojeća stabla
$K4_1$	1200	0,40	4	14 (16)	1,60	-	5,00	8,00	30
KD -poslovno - hotel	postojeća	postojeći	postojeća	postojeća	postojeći 3,00	-	postojeća postojeća	postojeća	postojeći
$K2_1$	6400	0,6	Po/S+1	postojeća	1,0	-	5	0	15

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

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

(2) Minimalna površina građevne čestice.

(3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

(4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine.

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

(6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (odnosi se samo na nadzemni dio građevine).

(7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.

(8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

(9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

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

(3) ~~Iznimno se u zoni poslovne namjene označene s $K2_3$ mogu smjestiti i uredski prostori i sl. (kancelarijski poslovni prostori, info-turistička agencija i dr.), a u zoni između Puta uz Dol i Katalinićeve ulice udaljenost građevine od Puta uz Dol je najmanje 3,00 m te je moguć smještaj autopraonice.~~

(4) U zoni poslovne namjene označene s K_T može se u nadzemnom dijelu gradskog trga (Trg Slatina) izvesti poslovna građevina na dijelu površine Trga. Prostor ispod gradskog trga i poslovnih građevina može se koristiti za javnu garažu te prateće sadržaje trga, plaže i okolnih ugostiteljsko-turističkih građevina. ~~Za planirane zahvate potrebno je provesti arhitektonsko-urbanistički natječaj.~~

(5) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja više podrumskih etaža. Kod izgradnje podruma, isti može biti veličine do 50% površine građevne čestice u funkciji osnovne namjene ili pratećih sadržaja, uključivo pomoćnih i tehničkih prostorija te garaža.

(6) U slučaju izvedbe podzemne garaže građevna čestica građevine poslovne namjene mora imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi. Udaljenost vanjskog zida podzemnih etaža od međa ne smije biti manja 4,00 m.

(7) U zonama poslovne namjene označenim s $K1_1$, $K2_1$, $K2_2$, K_{PO}, K_V ~~i $K2_4$~~ i Kp moguća je rekonstrukcija građevina u okvirima ~~zatečenog~~ postojećeg gabarita.

(8) U zoni KD dozvoljava se proširenje postojećeg nadgrađa na cijelu površinu ravnog krova.

(9) U zoni $K2_1$ se vrijednosti iz tablice mogu primijeniti samo u slučaju gradnje ili rekonstrukcije kojom se izvodi suterenska ili podrumska etaža građevine koja mora biti obavezno namijenjena parkirnim prostorima za otvorenu javnu upotrebu. U tom slučaju, iznimno od stavaka (5) i (6) ovog članka, u zoni $K2_1$ vanjski zid suterenske/podrumske etaže može od međa građevne čestice biti udaljen najmanje 5m, a od regulacijskog pravca najmanje 0 m. Suterenska/podrumska etaža može zauzeti najviše 60% površine građevne čestice. Ukupna visina građevine ne smije prelaziti postojeću visinu građevine, odnosno 62,1 m.n.v. U slučaju da se ne izvodi suterenska/podrumska etaža namijenjena za parkirne prostore za otvorenu javnu upotrebu, u zoni $K2_1$ moguća je rekonstrukcija postojeće građevine isključivo u postojećim gabaritima.

(10) U svrhu osiguranja odgovarajućeg i sigurnog prometnog pristupa zoni $K2_1$, u slučaju rekonstrukcije u skladu s prethodnim stavkom, ovim se Planom omogućuje izvedba novog cestovnog priključka i prilaza s nekretnine na k.č. 1085 k.o. Volosko na Državnu cestu 66 (DC 66). Novi prilaz dopušteno je planirati i izvesti sjeveroistočno od postojećeg prilaza. Za potrebe realizacije priključka dopuštena je djelomična rekonstrukcija postojeće javne ceste (DC 66) koja može obuhvatiti i dijelove susjednih čestica (k.č. 1068 i 1067, obje k.o. Volosko), a kako bi se formirala dodatna prometna kolnička traka (skretač) za prilaz na k.č. 1085 k.o. Volosko te omogućilo sigurno uključivanje u promet na javnu cestu u svim smjerovima.

Članak 27.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije poslovnih građevina u zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s ~~$M2_1$~~ i $M2_3$ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 2.

Oznaka zone	Min. GČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Max. TPa (m^2)	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
~~**$M2_1$**~~	~~1000~~	~~0,30~~	~~3~~	~~10 (12)~~	~~0,90~~	~~350~~	~~6,00~~	~~8,00~~	~~40~~
$M2_3$	postojeća	postojeći	3	11 (13)	1,20	postojeća	postojeća	postojeća	postojeći

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

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

(2) Minimalna površina građevne čestice.

(3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

(4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine.

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

(6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.

(7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine .

(8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

(9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

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

(3) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja više podrumskih etaža. Kod izgradnje podruma isti može biti veličine do 50% površine građevne čestice u funkciji osnovne namjene ili pratećih sadržaja, uključivo pomoćnih i tehničkih prostorija te garaža.

(4) U slučaju izvedbe podzemne garaže građevna čestica građevine poslovne namjene mora imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi. a površina podzemne garaže može zauzeti do 50% površine građevne čestice. Udaljenost vanjskog zida podzemne garaže od međa ne smije biti manja 4,00 m.

(5) U zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s $M2_2$ moguća je samo rekonstrukcija (prenamjena postojećih građevina u poslovne građevine) u okvirima ~~zatečenog~~ postojećeg gabarita~~, odnosno~~ i GBP-a. ~~Etažiranje turističkih smještajnih kapaciteta nije dozvoljeno.~~

(6) Pri izradi arhitektonskog projekta za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnica (ne samo visinskih kota pojedinih točaka). Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice s postojećim i planiranim nagibom zemljišta. ~~Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.~~ 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. Duljina zgrade ne smije biti veća od 30,00 m

2.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

Članak 28.

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

- na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (T1, T2, U),
- na površinama mješovite, stambeno-poslovne i poslovno-stambene namjene (M1 i M2).

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

- u zonama $T1_{1\text{-}21}$, $M1_1$, $M1_2$, $M1_3$ ~~$M2_1$~~ i $M2_2$ građevine hotela,
- u zonama $T2_1$ i $T2_2$ građevine turističkih naselja,
- u zonama ~~U_1,~~ U_2, U_3 i U_4 građevine ugostiteljstva.

(3) U okviru smještajnih kapaciteta ugostiteljsko-turističke građevine najmanje 75% ležaja mora biti u zasebnim sobama, a 25% u apartmanima.

(4) Građevine ugostiteljsko-turističke namjene ~~ne mogu se *etažirati* jer~~ čine jedinstvene uporabne cjeline.

(5) Ugostiteljsko-turističke građevine, tipa hotel, trebaju zadovoljiti uvjete kategorizacije od najmanje 3*.

(6) U zonama T1 zabranjuje se gradnja novih kao i rekonstrukcija, prenamjena i razvrstavanje postojećih građevina hotela u vrste: aparthotel, difuzni hotel, integralni hotel, turističko naselje i turistički apartmani.

(7) U zonama $M1_1$, $M1_2$, $M1_3$, i $M2_2$ zabranjuje se gradnja novih građevina hotela u vrsti: aparthotel, difuzni hotel, integralni hotel, turističko naselje i turistički apartmani.

(8) Iznimno od stavaka (6) i (7) ovog članka, postojeće građevine koje imaju kategorizaciju i razvrstaj u vrsti aparthotel, difuzni hotel, integralni hotel, turističko naselje ili turistički apartmani mogu zadržati postojeći razvrstaj i kategorizaciju.

Članak 29.

(1) Opći uvjeti za smještaj građevina ugostiteljsko-turističke namjene primjenjuju se na članke 30., 31., 32., 33. i 34. ovih Odredbi te obuhvaćaju:

a) Uređenje građevne čestice:

- unutar građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
- u okviru ugostiteljsko-turističke građevine ili u pomoćnim građevinama na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke građevine mogu se smjestiti prateći sadržaji (društveno-zabavni, kulturni, trgovačko-uslužni, sportsko-rekreacijski i sl.) koji mogu obuhvatiti najviše do 49% GBP-a,
- građevinski pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini i *Planom* utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% 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 novim građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, na građevnoj čestici uređuje zelenila između regulacijskog i građevinskog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m,
- 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 izveden kao propusna površina koja osigurava najmanje 50 % prirodne upojnosti tla. Navedeni uvjeti i ograničenja 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.).
- 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.
- prilikom rekonstrukcije ili zamjenske gradnje na postojećoj građevnoj čestici uređenje zelenila između regulacijskog i građevinskog pravca je obvezno samo kada je on i ranije postojao na toj građevnoj čestici, a postojeće građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati.
- parkirališna mjesta osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi pri čemu kod rekonstrukcije građevina u zonama označenim s $T1_5$, $T1_{7A}$, $T1_9$ i $T1_{13}$ te nove gradnje najmanje 50% potrebnog kapaciteta parkirališnog prostora treba osigurati u podzemnoj garaži,
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.,
- ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,
- ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,20 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen), može izvesti do visine od 0,50 m, a preostali dio kao „prozračna“ ograda od metala ili drugog sličnog trajnog materijala. zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže,
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07).

b) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- ~~građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili javnu prometnu površinu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola,~~ Građevna čestica mora imati izravni 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.
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
- način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je~~, načelno,~~ strelicama na kartografskim prikazima br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*. Strelice označavaju obvezujuću stranu zone s koje se mora ostvariti priključenje na odgovarajuću infrastrukturu, odnosno ulicu, te nije dopušteno priključenje s druge strane zone, osim ako nadležno javnopravno tijelo ili pružatelj javne usluge, zbog položaja postojeće infrastrukture ili drugih tehničkih zahtjeva, ne utvrdi drukčije. Ukoliko mjesto i način priključenja zone nije određeno na kartografskom prikazu, ono se određuje uvjetima priključenja nadležnog tijela.

c) Arhitektonsko oblikovanje građevina:

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

d) Ostali uvjeti:

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

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

Članak 30.

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

Tablica 3.

Oznaka zone	Min. GČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Broj ležaja	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
~~**T1$_1$**~~	~~2000~~	~~0,30~~	~~4~~	~~15 (17)~~	~~1,20~~	~~800~~	~~5,00~~	~~8,00~~	~~60~~
T1$_2$	postojeća	postojeći	postojeća	postojeća	postojeći	postojeći	postojeća	postojeća	postojeći
T1$_3$	postojeća	~~0,60~~ 0,40	5	18 (20)	3,00	350	0,00	1,00	~~20~~ 40
T1$_4$	1200	0,30	4	15 (17)	1,20	300	5,00	8,00	40
T1$_5$ hotel – H depand ansa - **D**	5000	~~0,50~~ 0,40	4 H: post D: S/P+3	H postojeća depand. 15 (17)	3,00	H - 150 D - 200	postojeća	postojeća	postojeći
T1$_9$	Postojeća	~~0,50~~ 0,40	postojeća	postojeća	2,50	~~600~~ 410	5,00	0,00	40
T1$_{ZG}$	Postojeća	0,40	5	20,0(24,0)	3,00	200	6,00	0,00	40
T1$_{20}$	600	~~0,50~~ 0,40	4	15 (17)	3,00	150	3,00	postojeća	~~20~~ 40
T1$_{21}$	~~600~~ postojeća	~~0,50~~ postojeći	~~5~~ postojeća	~~18 (20)~~ postojeća	~~3,50~~ postojeći	~~250~~ 24	~~3,00~~ postojeća	postojeća	~~20~~ postojeći

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

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

(3) U zoni označenoj s $T1_3$ treba zadovoljiti i sljedeće uvjete:

- najviša točka krova građevine (sljeme) ograničena je višom kotom ulice Črnikovica uz predmetnu zonu,
- najmanje 50% dužine pročelja etaža iznad prizemnog dijela građevine orijentiranih prema moru, treba uvući za 2,00 m ili više u odnosu na prizemnu etažu,
- ~~udaljenost građevine od ruba građevne čestice~~
- udaljenost građevine od sjeveroistočne međe iznosi najmanje 4,00 m.
- Obavezno je očuvati visoko zelenilo na istočnom dijelu građevne čestice, kao cezuru između zgrada te očuvati visoko zelenilo (stabla pinija, borova i čempresa) na rubnim dijelovima čestice prema ulici Črnikovca.

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

(5) Uvjeti rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel u zonama označenim s $T1_8$, $T1_{10\text{-}11}$ i $T1_{12}$ kojom se minimalno mijenja zatečeni gabarit radi funkcionalnog poboljšanja (realizacija „tople veze“ i sl.) su:

- povećanje K_{ig}-a i K_{is}-a za 0,20,
- izvedba zahvata moguća je samo kao prizemne i/ili suterenske, odnosno podzemne dogradnje uz postojeće građevine hotela s maksimalnom tlocrtnom površinom dogradnje do 400 m^2.
- podizanje potkrovlja građevine hotela do visine kućice lifta (samo za građevinu u zoni označenoj s $T1_8$).
- iznimno za hotel Kvarner povećanje podzemne i suterenske etaže do ukupne površine prizemlja uključivo terasu, bazen i sunčalište, omogućavanje tople veze do ukupne tlocrtne površine 300 m^2 sa susjednim građevinama kao podzemne ili suterenske u zoni $T1_8$, kao i izgradnju garaže izvan čestice hotela unutar zone $T1_8$. Kota stropne konstrukcije posljednje etaže ove garaže ne smije prijeći kotu ulice Maršala Tita koja dodiruje predmetnu građevnu česticu.
- u zoni $T1_{12}$ na krovnim površinama dogradnji uz more hotela Lungo mare i hotela Kristal uvjetuje se uređenje zelenih površina - vrtova
- u zonama $T1_{15}$ i $T1_{19}$ dozvoljavaju se zahvati isključivo unutar postojećih gabarita, uz iznimku podzemne veze između hotela Admiral i marine.

~~(6) U zonu oznake $T1_4$ na Kuku omogućuje se proširenje građevne čestice info punkta. Uvjeti za izgradnju info punkta određeni su u članku 71.~~

~~(7)~~ (6) Pri izradi projektne dokumentacije za zahvate na ovim građevinama treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu s posebnim konzervatorskim uvjetima (u pogledu oblikovanja, boje pročelja, veličine otvora na pročelju …). Pri izradi projekta za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnica (ne samo visinskih kota pojedinih točaka). Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice s postojećim i planiranim nagibom zemljišta. ~~Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se~~

~~sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.~~ 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.

(7) U Zoni $T1_{ZG}$ se u prizemlju i prvoj etaži dopušta smještaj poslovne namjene isključivo u funkciji trgovine, odnosno prodajnih prostora (trgovina, prodavaonica, robne kuće i sl.), dok uredske i druge poslovne djelatnosti nisu dopuštene.

Članak 31.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel u zonama mješovite namjene označenim s $M1_1$, $M1_2$ ~~i $M2_1$~~ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 4.

Oznaka zone	Min. GČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Broj ležaja	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
$M1_1$, $M1_2$	1000	~~0,40~~ 0,20	~~3~~ 2	~~12 (14)~~ 7(9)	~~1,20~~ 0,40	80	5,00	5,00	~~50~~ 60
~~**$M2_1$**~~	~~1200~~	~~0,40~~	~~3~~	~~12 (14)~~	~~1,20~~	~~80~~	~~5,00~~	~~5,00~~	~~50~~

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

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

(2) Minimalna površina građevne čestice.

(3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

(4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine.

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

(6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice

(7) Maksimalno dozvoljeni broj ležaja.

(8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

(9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

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

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

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

(5) Maksimalni kapacitet građevina iz stavka (1) ovog članka je 80 ležajeva. Postojeće građevine mogu zadržati postojeći kapacitet ukoliko je veći od dopuštenog ovim stavkom.

Članak 32.

(1) Uvjeti prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel u zonama mješovite namjene označenim s $M1_1$, $M1_2$, ~~$M2_1$~~ i $M1_{13}$ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 5.

Oznaka zone	Min. GČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Broj ležaja	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
$M1_1$, $M1_2$, ~~$M2_1$~~	800	~~0,50~~ 0,40	3	10 (12)	~~1,50~~ 1,20	80	postojeća	postojeća	50
$M1_{13}$	postojeća	postojeći	~~3~~ 2	~~11 (13)~~ 7 (9)	1,2	-	postojeća	postojeća	postojeći

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

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

(2) Minimalna površina građevne čestice.

(3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

(4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine.

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

(6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice

(7) dozvoljeni broj ležaja određen načelno i ovisi o kategoriji hotela.

(8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

(9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

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

(3) Pri izradi projektne dokumentacije za gradnju ovih zgrada treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu sa zakonskim odredbama.

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

(5) U zonama označenim s $M1_3$ i $M2_2$ moguća je samo rekonstrukcija (prenamjena postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel), u okvirima ~~zatečenog~~ postojećeg gabarita~~, odnosno~~ i GBP-a, pri čemu je smještajni kapacitet ograničen s 80 ležaja.

(6) U zonama označenim s $M1_1$ i $M1_2$, ukoliko postojeće građevine premašuju maksimalne dozvoljene vrijednosti određene ovim člankom, moguće ih je prenamijeniti u građevine ugostiteljsko-turističke namjene u okvirima postojećih gabarita i postojeće GBP, pri čemu je smještajni kapacitet ograničen s 80 ležajeva.

(5) Maksimalni kapacitet građevina iz stavka (1) ovog članka je 80 ležajeva.

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

Članak 33.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa turističko naselje u zonama ugostiteljsko-turističke namjene označenim s $T2_1$ i $T2_2$ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 6.

Oznaka zone	Min. GČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Broj ležaja	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)

$T2_1$	80% površine zone	~~0,30~~ 0,20	~~3~~ 2	~~11 (13)~~ 7 (9)	~~0,90~~ 0,4	400	10,0	10,0	~~60~~ 70%
$T2_2$	80% površine zone	~~0,30~~ 0,20	~~3~~ 2	~~11 (13)~~ 7 (9)	~~0,90~~ 0,4	600	10,0	10,0	~~60~~ 70%

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

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

(2) Minimalna površina građevne čestice.

(3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

(4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine.

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

(6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice

(7) Maksimalno dozvoljeni broj ležaja određen načelno i ovisi o kategoriji hotela.

(8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

(9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

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

(3) U slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina ugostiteljsko-turističke građevine tipa turističko naselje najveća dozvoljena visina je 7,5 m. U slučaju gradnje ravnog krova, ravni krov mora biti prohodni intenzivni, jednostavni intenzivni ili polu-intenzivni zeleni krovovi s debljinom supstrata od najmanje 50cm. Ozelenjeni dio krova mora zauzimati najmanje 70% krovne površine. U visinu građevine (niti u broj etaža) ne računaju se izlazi stubišta (ukoliko je natkrivena površina najviše 25% veća od tlocrtne površine stubišta zajedno sa podestima), okna dizala i popratna strojarska oprema, visina ograde krovne terase koja ne može biti viša od 1,30 m a ne manja od 1,0 m mjereno od gornjeg ruba završnog sloja ravnog krova. U visinu ne ulazi ni pergola i slične konstrukcije za zaštitu od sunca do 10% površine prohodne krovne terase i visine do 3 m, mjereno od gornjeg ruba završnog sloja ravnog krova. Najveći dozvoljeni broj etaža samostojeće građevine s ravnim krovom je dvije nadzemne etaže i dvije podzemne etaže. ~~jednaka je utvrđenoj vrijednosti ukupne visine građevine u tablici 6, a duljina zgrade ne smije biti veća od 30,00 m.~~ Pri izradi projektne dokumentacije za gradnju ovih zgrada treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu sa zakonskim odredbama.

(4) Građenje u zonama označenim s $T2_1$ i $T2_2$ provodi se na način da se zona promatra kao jedinstvena građevna čestica, bez mogućnosti parcelacije na pojedinačne manje površine.

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

2.2.2. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljskih građevina

Članak 34.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije u zonama označenim s ~~U_1,~~ U_2 U3 i U4 utvrđuju se u postojećim gabaritima~~, odnosno~~ i GBP-a.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 35.

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

- na površinama javne i društvene namjene (D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10),
- na površinama sportsko-rekreacijske namjene (R1),
- na površinama stambene namjene (S)
- na površinama mješovite, stambeno-poslovne namjene (M1)

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

- u zonama $D1_1$, $D1_2$ ~~i $D1_3$~~ građevine uprave,
- u zonama $D2_1$, $D2_2$, $D2_3$ i $D2_4$ građevine socijalne skrbi,
- u zonama $D3_1$, $D3_2$, $D3_3$, $D3_5$ i $D3_6$ građevine zdravstva,
- u zonama $D4_2$ građevine predškolskih ustanova,
- u zonama ~~$D5_1$~~, $D5_2$, $D5_4$ građevine školskih ustanova,
- u zonama $D7_1$, $D7_2$, $D7_3$, $D7_4$ ~~i $D7_6$~~ građevine kulture,
  u zoni ~~$D7_5$~~-$D7_6$ građevina kulture i kongresnog centra,
- u zonama $D8_1$, $D8_2$, $D8_3$, $D8_4$, $D8_5$ i $D8_6$ vjerske građevine ,
- u zonama $D9_1$, $D9_2$ i $D9_3$ građevine udruga,
- u zoni $D10_1$ hitnu medicinsku pomoć, policiju i vatrogasce sa službenim smještajem, komunalne službe, autobusni terminal i helidrom,
- u zoni $D10_2$ može se smjestiti sadržaje školske i predškolske ustanove, kulturne ustanove (npr. muzej vatrogastva), građevine za potrebe javne vatrogasne postrojbe,
- u zonama $R1_1$ i $R1_2$ građevine za sport,
- u zoni $R2_1$ površine za rekreaciju,
- u zonama S_1, S_2, S_3, S_4, $M1_1$, $M1_2$ i $M1_3$ sve građevine društvenih djelatnosti,
- u svim zonama ovog *Plana* spomenici, spomen obilježja i manje vjerske građevine.

Članak 36.

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

a) Uređenje građevne čestice:

- unutar građevne čestice građevina društvenih djelatnosti može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
- u okviru građevine ili u pomoćnim građevinama na građevnoj građevine kulture (D7) i višenamjenske građevine ($D10_1$) mogu se smjestiti prateći sadržaji kompatibilni sa sadržajima osnovnu namjenu (društveno-zabavni, kulturni, poslovni, trgovačko-uslužni, ugostiteljski, rekreacijski sadržaji i sl.) koji mogu obuhvatiti do 49% GBP-a,
- građevinski pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini i *Planom* utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% prirodnih travnjaka,
- prilikom gradnje na novim građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, na građevnoj čestici uređuje zelenilo između regulacijskog i građevinskog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine u ukupnoj širini od najviše 6,00 m. ~~Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje~~ 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 rekonstrukcije na postojećoj građevnoj čestici uređenje zelenila između regulacijskog i građevinskog pravca obvezno se mora zadržati, a izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
- parkirališna mjesta osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi,
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.,
- vanjski prostori građevina predškolskih i školskih ustanova, centra za djecu i mlade te građevina kulture moraju biti opremljeni urbanom opremom i odgovarajućim spravama na igralištima (ovisno o dobi djece koja koriste predmetne građevine),
- oko građevnih čestica ograda se izvodi samo uz građevine predškolskih i školskih ustanova te centra za djecu i mlade, dok se uz ostale građevine u pravilu ne izvodi. U slučaju izgradnje ograde visina iste ograničava se s najviše 1,20 m, a može se izvesti kao zelena ili uz korištenje kamena, opeke, drveta ili metala. Iznimno, prilikom ograđivanja površina specifične namjene unutar građevnih čestica građevina društvenih djelatnosti (sportsko-rekreacijske površine i sl.) visina ograde može na dijelovima iznositi maksimalno 3,00 m,
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,
- pristup svim građevinama mora biti izveden u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07).

b) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili javnu prometnu površinu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola,
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
- način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je~~, načelno,~~ strelicama na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*. Strelice označavaju obvezujuću stranu zone s koje se mora ostvariti priključenje na odgovarajuću infrastrukturu, odnosno ulicu, te nije dopušteno priključenje s druge strane zone, osim ako nadležno javnopravno tijelo ili pružatelj javne usluge, zbog položaja postojeće infrastrukture ili drugih tehničkih zahtjeva, ne utvrdi drukčije. Ukoliko mjesto i način priključenja zone nije određeno na kartografskom prikazu, ono se određuje uvjetima priključenja nadležnog tijela.

c) Arhitektonsko oblikovanje građevina:

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

d) Ostali uvjeti:

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

Članak 37.

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

Tablica 8.

Oznaka zone	Min. GČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
$D1_1$ /sud i vila Schwegel građevine uprave	postojeća	0,60	postojeća	postojeća	2,40	4,00	5,00	30
$D2_1$ centar za socijalnu skrb	postojeća	postojeći	postojeća	postojeća	postojeći	postojeća	postojeća	20
$D2_2$ građevine socijalne skrbi	2000	0,50	4	16,0 (18,0)	2,00	6,00	8,00	30
$D2_3$ građevine socijalne skrbi	postojeća	0,60	5	18,0 (20,0)	~~4,2~~ 3,00	4,00	5,00	30
$D3_3$, $D3_5$, $D3_6$ građevine zdravstva **$D3_6$** – znan. centar Thalassotherapia	postojeća 1100.	0,60 0,30	3 5	12,0 (14,0) V 18	1,80 1,50	4,00 4,00	0,00 3,00	30 30
$D4_2$ predškolska ustanova	4000	0,30	2	8,0 (10,0)	0,60	6,00	8,00	50
$D5_2$ osnovna škola	postojeća	0,50	4	16,0 (18,0)	2,00	~~5,00~~ postojeća	5,00	30
$D7_3$ ljetna pozornica	postojeća	0,80	3	18,0 (20,0)	2,40	0,00	0,00	0
~~**$D7_5$** kongresni centar~~	~~prema programu ili projektnom zadatku~~	~~0,60~~	~~5~~	~~20,0 (24,0)~~	~~3,00~~	~~6,00~~	~~0,00~~	~~30~~
$D8_6$ pastoralni centar	~~10.000~~	~~0,30~~ 0,20	~~3~~ 2	~~11,0 (13,0)~~ 8 (10,0)	~~0,90~~ ~~0,40~~	10,00	10,00	~~50~~ 60
$D10_1$ višenamjenska građevina	5000	0,40	3	12,0 (14,0)	1,20	6,00	6,00	30

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

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

(2) Minimalna površina građevne čestice.

(3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

(4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine.

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

(6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice

(7) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

(8) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

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

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

(4) U zonama označenim s $D2_2$, $D2_3$, $D4_2$ i $D8_6$ *Planom* je uvjetovan najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu - uključuju se površine za igru, površine za sport i rekreaciju i pješačke površine.

(5) U zoni označenoj s $D2_3$ se *Planom* je utvrđena visina dozvoljava po svakom izmaknutom presjeku građevine.

(6) U zoni označenoj s $D8_6$ ukupna visina građevine s tornjem - zvonikom iznosi 25,00 m. U zoni se primjenjuju ograničenja i posebni uvjeti izgradnje u svrhu zaštite šetnice Carmen Sylve u skladu sa stavkom (3) članka 106. ovog Plana.

(7) U zoni označenoj s $D10_1$ *Planom* je predviđena zajednička lokacija s jednom ili više građevina za hitnu medicinsku pomoć, policiju i vatrogasce s mogućnošću uređenja smještajnih jedinica samo za potrebe djelatnika tih službi, komunalne službe, autobusni terminal i helidrom te druge javne sadržaje od interesa za Grad Opatiju.

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

(9) U zonama označenim s $D1_2$~~, $D1_3$~~ (građevine uprave), $D2_4$ (građevine socijalne skrbi), $D3_1$, $D3_2$, (građevine zdravstva),~~ $D5_1$~~, $D5_4$, $D5_5$, $D5_6$ (školske građevine), $D7_1$, $D7_2$, $D7_4$ $D7_6$ (građevine kulture), $D8_1$, $D8_2$, $D8_3$, $D8_4$, $D8_5$ (vjerske građevine), $D9_1$, $D9_2$ i $D9_3$ (građevine udruga) i $D10_2$ moguća je samo rekonstrukcija građevina u okvirima ~~zatečenog~~ postojećeg gabarita~~, odnosno~~ i GBP-a.

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

~~(11) U zoni $D7_5$ (kongresni centar) dozvoljena je izgradnja ugostiteljskih smještajnih kapaciteta.~~

~~(12)~~ (11) U zoni $D3_6$ građevinu znanstvenog centra *Thalassotherapiae* locirati na dijelu postojećeg parkirališta, pored zgrade fizijatrije i trafostanice.

~~(13)~~ (12) Iznimno od odredbi stavka 1. ovoga članka (Tablice 8.) dozvoljava se povećanje etažnosti zgrade *Thalasso wellness centra* za jednu nadzemnu etažu.

~~(14)~~ (13) U zoni $D1_1$ nova je gradnja moguća samo iza zgrade suda, uz potpuno očuvanje parka oko zgrade porezne uprave.

(14) U zoni $D10_2$ dozvoljeno je kao prateće sadržaje osnovne društvene namjene (osim uz školske i predškolske ustanove) smještati i prodavaonice za svakodnevnu potrošnju, specijalizirane prodavaonice te ugostiteljske sadržaje.

Članak 38.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti u zonama stambene namjene označenim sa S_1, S_2, S_3 i, S_4 i S_6 i u zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s $M1_1$, $M1_2$ i $M1_{13}$ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 9.

Oznaka zone	Min. GČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
S_1, S_2, S_3, S_4, S_6	1000	0,40	3	10,0 (12,0)	1,20	5,00	5,00	30
$M1_1$, $M1_2$	1200	0,40	4	13,0 (15,0)	1,60	6,00	6,00	30
$M1_{13}$	postojeća	postojeći	~~3~~ 2	~~11 (13)~~ 7(9)	1,2	postojeća	postojeća	postojeći

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

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

(2) Minimalna površina građevne čestice.

(3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

(4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine.

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

(6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice

(7) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

(8) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

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

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

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

(5) U zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s $M1_3$ moguća je samo rekonstrukcija građevina, u okvirima ~~zatečenog~~ postojećeg gabarita~~, odnosno~~ i GBP-a.

Članak 39.

(1) Spomenici, spomen obilježja i manje vjerske građevine (kapelice, poklonci, križevi i sl.) GBP-a do 30 m^2 mogu se graditi unutar svih zona ovog *Plana*.

Članak 40.

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

a) Uređenje građevne čestice:

- unutar građevne čestice građevina i/ili površina sporta i rekreacije može se smjestiti jedna ili više građevina, odnosno površina koje čine funkcionalnu i sadržajnu cjelinu,
- u okviru sportsko-rekreacijskim građevinama ili u pomoćnim građevinama na građevnoj čestici sportsko-rekreacijske građevine mogu se smjestiti prateći sadržaji (kulturni, zabavni, poslovni, trgovačko-uslužni, ugostiteljsko-turistički i sl.,) kompatibilni sa sadržajima osnovne namjene, koji mogu obuhvatiti najviše do 49% GBP-a sportsko-rekreacijske građevine,
- građevinski pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini i *Planom* utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% prirodnih travnjaka. ~~Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije~~

~~završetka gradnje.~~ ~~P~~ostojeću 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.

- uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) treba osigurati zeleni pojas širine najmanje 5,00 m s visokom vegetacijom. Izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
- vanjski prostori građevina moraju biti opremljeni urbanom opremom,
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje parkovnih zelenih površina i sl.,
- oko građevnih čestica sportsko-rekreacijskih građevina i/ili površina izvodi se ograda, a visina iste ograničava se s najviše 1,80 m, a može se izvesti kao zelena ili uz korištenje metala Iznimno prilikom ograđivanja površina specifične namjene (pojedine sportsko-rekreacijske površine i sl.) visina ograde može iznositi maksimalno do 4,00 m.
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07).
- ograde i potporne zidove treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja te su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora,

b) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili javnu prometnu površinu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola,
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
- način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je~~, načelno,~~ strelicama na kartografskim prikazima br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*. Strelice označavaju obvezujuću stranu zone s koje se mora ostvariti priključenje na odgovarajuću infrastrukturu, odnosno ulicu, te nije dopušteno priključenje s druge strane zone, osim ako nadležno javnopravno tijelo ili pružatelj javne usluge, zbog položaja postojeće infrastrukture ili drugih tehničkih zahtjeva, ne utvrdi drukčije. Ukoliko mjesto i način priključenja zone nije određeno na kartografskom prikazu, ono se određuje uvjetima priključenja nadležnog tijela.

c) Arhitektonsko oblikovanje građevina:

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

d) Ostali uvjeti:

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

Članak 41.

(1) Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i uređenja građevina i površina za različite sportove (nogomet, boćanje i sl.) u zoni sportsko-rekreacijske namjene označene s $R1_1$ obuhvaćaju:

- unutar površine čestice mogu se graditi površine za različite sportske aktivnosti, a iste se mogu oblikovati kao zasebne cjeline (s igralištima i građevinama) unutar zajedničkog prostora sportskog centra Opatija,
- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 10.000 m^2,
- u okviru građevne čestice mogu se graditi građevine za sportsko-rekreacijske (boćarski dom i dr.) i prateće sadržaje (društveni i ugostiteljski sadržaji, sanitarni čvor, spremište rekvizita i sl.) najvećeg dopuštene izgrađenosti K_{ig} = 0,30 i iskorištenosti K_{is} = 3,00, visine dvije nadzemne etaže ili 8,00 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca, odnosno 10,00 m do sljemena građevine.
- slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,00 m,
- uz sportsko-rekreacijsku površinu mogu se u okvirima čestice izgraditi tribine visine najviše 8,50 m iznad kote uređene sportsko-rekreacijske površine,
- sportsko-rekreacijska površine moguće je natkriti, pri čemu najveća visina natkrivanja iznosi 25,00 m iznad kote uređene sportsko-rekreacijske površine.
- sva izgradnja unutar građevne čestice (sportsko-rekreacijske površine, prateći sadržaji, tribina) treba se izvesti na udaljenosti najmanje 3,00 m od međa i 5,00 m od regulacijskog pravca,
- uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem te zatravljivanjem površine treba izvesti uz rubove čestice u širini najmanje 3,00 m,
- parkirališna mjesta osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi,
- na površini 80% prostora čestice, udaljeno najmanje 1,0 m od njezinih rubova može se graditi više podzemnih ili suterenskih etaža za prihvat prometa u mirovanju te druge prateće sadržaje (ugostiteljski, trgovački i poslovni prostori, usluge i sl.) pa se u slučaju korištenja podzemne etaže za potrebe garaže Kis može povećati za 0,8 s time da se navedeno povećanje K_{is}-a može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani K_{is} za preostale dijelove građevine.

(2) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina sportske dvorane i zatvorenog bazena s pratećim sadržajima (ugostiteljstvo, trgovina, usluge, wellness, društveno-zabavni-poslovni prostori, garaže i sl.) u zoni sportsko-rekreacijske namjene označene s $R1_2$ obuhvaćaju:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 5000 m^2,
- najveća dopuštena izgrađenost čestice ograničava se s K_{ig} = 0,80,
- najveća dopuštena visina građevina ograničava se s visinom od v=20,00 m, a V = 24,00 m s najviše četiri nadzemne etaže.
- najveća dopuštena visina dozvoljava se po svakom izmaknutom presjeku građevine,
- najveća dopuštena iskorištenost čestice iznosi K_{is} = 5,00,
- sve građevine unutar predmetne lokacije treba smjestiti na najmanjoj udaljenosti 5,00 m od međa i 10,00 m od regulacijskog pravca javnih prometnih površina (*Nova cesta* i *Ulica M. Tita*),
- uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem te zatravljivanjem površine treba izvesti uz rubove čestice u širini od najmanje 3,00 m,
- unutar sportskog kompleksa pješačke površine i trgove treba izvesti na najmanje 10% površine čestice,
- parkirališna mjesta osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi,
- na površini 80% prostora čestice, udaljeno najmanje 1,0 m od njezinih rubova može se graditi suterenska i više podzemnih etaža za prihvat prometa u mirovanju te druge prateće sadržaje pa se u slučaju izvedbe podzemne etaže za potrebe garaže Kis može povećati za 50% s time da se navedeno povećanje K_{is}-a može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani K_{is} za preostale dijelove građevine.

(3) Uvjeti uređenja površina za rekreaciju u zoni sportsko-rekreacijske namjene označene s $R2_1$ obuhvaćaju:

- najmanja dopuštena površina čestice iznosi 3.000 m^2,
- *Planom* nije predviđena izgradnja građevina u okviru građevne čestice,
- *Planom* nije predviđeno natkrivanje rekreacijskih površina,
- najmanja udaljenost uređenih rekreacijskih površina od međa i regulacijskog pravca prometne površine iznosi 6,00 m,
- uređene površine za rekreaciju mogu zauzeti do 60% čestice,
- uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem, opremljene urbanom opremom, te zatravljivanjem površine treba izvesti na najmanje 30% čestice,
- parkirališni prostor treba osiguravati kao proširenje pristupne prometne površine, kapaciteta 10 parkirališnih mjesta.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 42.

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

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

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

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

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

Članak 43.

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

a) Uređenje građevne čestice:

- na građevnoj čestici može se graditi jedna individualna građevina, stambena, stambeno-poslovna ili poslovno-stambena građevina, a uz istu je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina iz članka 4. ovih Odredbi.
- individualne građevine, stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine, grade se kao samostojeće~~,~~ ili samostojeće kaskadne,~~-~~ a poslovni prostor smještava se unutar građevine osnovne namjene ili pomoćne građevine na istoj građevnoj čestici uvažavajući uvjete iz članka 4. ovih Odredbi.
- u okviru poslovnog prostora individualnih građevina, stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina, moguć je planirati uređenje prostora za turistički smještaj i ugostiteljsko-turističke djelatnosti (smještajnih kapaciteta), koji se ne mogu *etažirati* kao samostalne uporabne cjeline, već isključivo kao pripadni dio jedne od stambenih jedinica.
- uvjeti gradnje i rekonstrukcije za pomoćne građevine obuhvaćaju:

- izgradnja pomoćne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti (K_{ig}) i iskorištenosti (K_{is}) utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici.
- pomoćne građevine grade se s maksimalnom visinom prizemlja (P) 4,00 m do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 5,00 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu.
- najmanja udaljenost pomoćne građevine do regulacijskog pravca iznosi ~~5,00 m~~ pola visine te pomoćne građevine, a iznimno 0,00 m ukoliko radi nagiba terena i već formiranih poteza potpornih ili ogradnih zidova nije moguće ostvariti veću udaljenost uz uvjet da se ispred tako locirane građevine nalazi pješački hodnik najmanje širine 1,50 m, dok udaljenost do drugih međa treba biti najmanje 4,00 m,
- iznimno se pomoćne građevine mogu graditi prislonjene uz granicu građevne čestice ako je i susjedna građevina izvedena na isti način pa u tom slučaju treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatro-otporni zid i dr.) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici.
- Najmanja udaljenost otvorenog bazena od regulacijskog pravca iznosi 5,00 m, a od drugih međa najmanje 4,00 m.

- na građevnoj čestici višestambene građevine, stambene i stambeno-poslovne građevine, dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora u skladu sa člankom 4. ovih Odredbi, a isti se smještava samo unutar njezinog gabarita i to prvenstveno u prizemnu etažu građevine pri čemu se ne dopušta smještaj ugostiteljsko-turističke djelatnosti (smještajnih kapaciteta).
- građevinski pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini i *Planom* utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% 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 novim građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, na građevnoj čestici uređuje zelenilo između regulacijskog i građevinskog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine u ukupnoj širini od najviše 6,00 m,
- prilikom rekonstrukcije ili zamjenske gradnje na postojećoj građevnoj čestici uređenje zelenila između regulacijskog i građevinskog pravca obvezno je samo kada je on i ranije postojao na toj građevnoj čestici, a izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
- parkirališna mjesta osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi, pri čemu od ukupnog broja potrebnih parkirnih mjesta kod gradnje višestambenih građevina treba najmanje 50% osigurati u garaži (podzemno ili u suterenskoj odnosno prizemnoj etaži u sklopu osnovne građevine). Parkiranje nije moguće realizirati unutar uvjetovanog postotka površine predviđene za uređenje kao zelena površina, osim podzemne garaže na čijoj se površini može izvesti uređena zelena površina.
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.
- ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca,
- najveća visina ulične ograde može biti 1,50 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od drveta, metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica),
- visina ograde između građevnih čestica ne može biti veća od 1,80 m,
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07).

- 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.
- Iznimno, na građevnim česticama u zonama oznake S_{10} i S_6 ne primjenjuju se uvjeti i ograničenja koji se odnose na potporne zidove, podzide i druge građevine istovrsne funkcije (zidove za zadržavanje, učvršćivanje ili nivelaciju terena) te na oblikovanje usjeka jama ili drugih zemljanih zahvata
- 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.
- 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.

b) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- ~~građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili javnu prometnu površinu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola,~~
- Građevna čestica mora 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.

  Prometni pristup 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.
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
- način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je~~, načelno,~~ strelicama na kartografskim prikazima br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*. Strelice označavaju obvezujuću stranu zone s koje se mora ostvariti priključenje na odgovarajuću infrastrukturu,

odnosno ulicu, te nije dopušteno priključenje s druge strane zone, osim ako nadležno javnopravno tijelo ili pružatelj javne usluge, zbog položaja postojeće infrastrukture ili drugih tehničkih zahtjeva, ne utvrdi drukčije. Ukoliko mjesto i način priključenja zone nije određeno na kartografskom prikazu, ono se određuje uvjetima priključenja nadležnog tijela.

c1) Arhitektonsko oblikovanje individualnih stambenih, individualnih stambeno-poslovnih i individualnih poslovno-stambenih građevina:

- 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.
- Pri izradi projekta za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnica (ne samo visinskih kota pojedinih točaka). Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice s prikazom postojećeg i planiranog terena i nagiba.
- Udaljenost podzemnih etaža od granice građevne čestice ne smije biti manja od 4,00 m. Površina iznad podzemne etaže može se uračunati u krajobrazno uređeni dio građevne čestice samo ako je prekrivena slojem zemlje debljine najmanje 0,50 m.

- **c2) Arhitektonsko oblikovanje višestambenih građevina:**
  - Građevina se svojom pojavnošću mora prilagoditi neposrednom okolišu. Pri izradi projektne dokumentacije treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu sa zakonskim odredbama.

- kod obrade i oblikovanja pročelja mogu se koristiti i suvremeni materijali, ali ne oni koji bi mogli dovesti do svjetlosnog onečišćenja neposrednog okoliša (svjetlucavi/reflektirajući materijali i obloge).
- 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.
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa (nagiba između 17 i 23 stupnja), ili ravna.
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i postaviti kolektori sunčeve energije.
- na području ili u dodiru sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost uređenje građevne čestice provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe za zaštitu prirode.
- Pri izradi projekta za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnica (ne samo visinskih kota pojedinih točaka). Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice s prikazom postojećeg i planiranog terena i nagiba.

~~građevina se svojom pojavnošću mora prilagoditi neposrednom okolišu. Pri izradi projektne dokumentacije treba se pridržavati smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a sve u skladu sa zakonskim odredbama. Dužina individualnih stambenih, stambeno poslovnih i poslovno stambenih zgrada može biti najviše 20,00 m, a svih vrsta višestambenih 30,00 m, osim u zoni S6 gdje može biti i više.~~

~~- kod obrade i oblikovanje pročelja mogu se koristiti i suvremeni materijali, ali ne oni koji bi mogli dovesti do svjetlosnog onečišćenja neposrednog okoliša (svjetlucavi/reflektirajući materijali i obloge).~~
~~- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa (nagiba između 17 i 23 stupnja), ili ravna.~~
~~- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i postaviti kolektori sunčeve energije.~~
~~- na području ili u dodiru sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost uređenje građevne čestice provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe za zaštitu prirode.~~
~~- Pri izradi projekta za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnica (ne samo visinskih kota pojedinih točaka). Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice s postojećim i planiranim nagibom zemljišta.~~

d) Ostali uvjeti:

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

Članak 44.

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

Brisan

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

Članak 45.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina u zonama stambene namjene označenim sa S_1, S_2, S_3, S_4, S_{10} i u zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s $M1_1$, i $M1_2$ $M1_{13}$ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 10.

Oznaka zone	Min. GČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Max. TP (m^2)	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
S_1	800	~~0,30~~ 0,20	2	7 (9)	~~0,60~~ 0,40	~~250~~ 200	4,00	6,00	60
S_2, $M1_1$, $M1_5$	600	~~0,30~~ 0,20	~~3~~ 2	~~9 (11)~~ 7(9)	~~0,90~~ 0,40	~~250~~ 200	4,00	6,00	60
S_3, $M1_2$	800	~~0,30~~ 0,20	~~3~~ 2	~~9 (11)~~ 7 (9)	~~0,90~~ 0,40	~~250~~ 200	4,00	6,00	60
S_4	1200	0,25	~~3~~ 2	~~9 (11)~~ 7 (9)	~~0,75~~ 0,5	~~300~~ 250	4,00	6,00	60
S_{10}	800	~~0,30~~ 0,20	~~3~~ 2	~~9 (11)~~ 7 (9)	~~0,90~~ 0,40	~~250~~ 200	4,00	6,00	60
$M1_{13}$	postojeća	postojeći	~~3~~ 2	~~9 (11)~~ 7(9)	1,2	postojeća	postojeća	postojeća	postojeći

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

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

(2) Minimalna površina građevne čestice.

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

(4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine

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

(6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.

(7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine .

(8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

(9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

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

(3) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja ~~više podrumskih etaža a građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže, koja smije obuhvaćati i etažu suterena, moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenosti od međa ne smije biti manja 4,00 m.~~ najviše dvije podzemne etaže. Kod nagiba zatečenog terena manjeg od 15% (prosječni nagib), ukoliko se u podzemnoj etaži gradi garaža, 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.

(4) U zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s $M1_3$ i S_{12} moguća je samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita~~, odnosno~~ i GBP-a.

(5) Građevine u zoni $M1_5$ ne smiju prijeći visinu od 65 m.n.m.

(6) Iznimno od vrijednosti iz tablice u prvom stavku ovog članka, najveća dozvoljena visina samostojeće individualne stambene građevine s ravnim krovom je 7,5 m, a u visinu građevine (niti u broj etaža) ne računaju se izlazi stubišta (ukoliko je natkrivena površina najviše 25% veća od tlocrtne površine stubišta zajedno sa podestima), okna dizala i popratna strojarska oprema, visina ograde krovne terase koja ne može biti viša od 1,30 m, a ne manja od 1,0 m mjereno od gornjeg ruba završnog sloja ravnog krova. U visinu ne ulazi ni pergola i slične konstrukcije za zaštitu od sunca do 10% površine prohodne krovne terase i visine do 3 m, mjereno od gornjeg ruba završnog sloja ravnog krova.

(7) 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.

(8) Postojeće građevine koje imaju veću visinu, broj etaža, Kig i/ili Kis od dozvoljenih ovim člankom, mogu se rekonstruirati u okviru postojećih gabarita.

(9) Iznimno od uvjeta u prethodnim stavcima ovog članka, za građevine koje se grade unutar područja posebnih uvjeta gradnje zbog zaštite šetnice Caremen Sylve prikazanih na kartografskom prikazu 3.B Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Područja posebnih uvjeta korištenja – Područja primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju, najveća visina građevine te najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža određen je u članku 106. stavku (3) ovog Plana. U području ograničenja izgradnje iz istog članka nije dozvoljena gradnja građevina te se primjenjuju sva ograničenja propisana u čl.106. stavku (3) ovog Plana.

Članak 45a.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih samostojećih kaskadnih stambenih građevina u zonama stambene namjene označenim sa S_1, S_2, S_3, S_4, S_{10} i u zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s $M1_2$ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 10a.

Oznaka zone	Min. GČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Max. TP (m^2)	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
S_1	800	0,30	2	7 (9)	0,60	250	4,00	6,00	60
S2	600	0,20	2	7 (9)	0,40	200	4,00	6,00	60
S_3, $M1_2$	800	0,30	3	9 (11)	0,90	250	4,00	6,00	60
S_4	1200	0,25	3	9 (11)	0,75	300	4,00	6,00	60
S_{10}	800	0,30	3	9 (11)	0,90	250	4,00	6,00	60

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

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

(2) Minimalna površina građevne čestice.

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

(4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine

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

(6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.

(7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine .

(8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

(9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

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

(3) Najveći dozvoljeni broj etaža samostojeće kaskadne građevine 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.

(4) Iznimno od vrijednosti iz tablice u prvom stavku ovog članka, najveća dozvoljena visina samostojeće kasakadne stambene građevine s ravnim krovom je 9,5 m, a u visinu građevine (niti u broj etaža) ne računaju se izlazi stubišta (ukoliko je natkrivena površina najviše 25% veća od tlocrtne površine stubišta zajedno sa podestima), okna dizala i popratna strojarska oprema, visina ograde krovne terase koja ne može biti viša od 1,30 m, a ne manja od 1,0 m mjereno od gornjeg ruba završnog sloja ravnog krova. U visinu ne ulazi ni pergola i slične konstrukcije za zaštitu od sunca do 10% površine prohodne krovne terase i visine do 3 m, mjereno od gornjeg ruba završnog sloja ravnog krova.

(5) 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.

(6) Postojeće građevine koje imaju veću visinu, broj etaža, Kig i /ili Kis od dozvoljenih ovim člankom, mogu se rekonstruirati u okviru postojećih gabarita.

(7) Iznimno od uvjeta u prethodnim stavcima ovog članka, za građevine koje se grade unutar područja posebnih uvjeta gradnje zbog zaštite šetnice Caremen Sylve prikazanih na kartografskom prikazu 3.B Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Područja posebnih uvjeta korištenja – Područja primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju, najveća visina građevine te najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža određen je u članku 106., stavku (3) ovog Plana. U području ograničenja izgradnje iz istog članka nije dozvoljena gradnja građevina te se primjenjuju sva ograničenja propisana u čl.106. stavku (3) ovog Plana.

Članak 46.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambeno-poslovnih građevina u zonama stambene namjene označenim sa **S_1**, **S_2** i **S_3**, zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s $M1_1$, $M1_2$, $M1_{13}$ i zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s ~~$M2_1$ i~~ $M2_3$ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 11.

Oznaka zone	Min. GČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Max. TP (m^2)	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
S_1	1000	~~0,30~~ 0,20	2	8 (10)	~~0,60~~ ~~0,40~~	~~300~~ 250	5,00	6,00	60
S_2, $M1_1$, ~~$M2_1$~~	800	~~0,30~~ 0,20	~~3~~ 2	~~9 (11)~~ 7 (9)	~~0,90~~ 0,40	~~300~~ 250	5,00	6,00	60
S_3, $M1_2$	1000	~~0,30~~ 0,20	~~3~~ 2	~~9 (11)~~ 7 (9)	~~0,90~~ 0,40	~~300~~ 250	5,00	6,00	60
$M2_3$	postojeća	postojeći	3	11 (13)	1,2	postojeća	postojeća	postojeća	postojeći
$M1_{13}$	postojeća	postojeći	~~3~~ 2	~~9 (11)~~ 7 (9)	1,2	postojeća	postojeća	postojeća	postojeći

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

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

(2) Minimalna površina građevne čestice.

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

(4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine

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

(6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.

(7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.

(8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

(9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

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

(3) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je ~~izgradnja suterenske i više podrumskih etaža a građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže, koja smije obuhvaćati i etažu razinu suterena, moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (na udaljenosti najmanje 4,00 m od rubova čestice).~~ najviše dvije podzemne etaže. Kod nagiba zatečenog terena manjeg od 15% (prosječni nagib), ukoliko se u podzemnoj etaži gradi garaža, 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.

(4) U zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s $M1_3$ i zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s $M2_2$ moguća je samo rekonstrukcija građevina u okvirima ~~zatečenog~~ postojećeg gabarita~~, odnosno~~ i GBP-a.

(5) 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.

(6) Postojeće građevine koje imaju veću visinu, broj etaža, Kig i /ili Kis od dozvoljenih ovim člankom, mogu se rekonstruirati u okviru postojećih gabarita.

(7) Iznimno od uvjeta u prethodnim stavcima ovog članka, za građevine koje se grade unutar područja posebnih uvjeta gradnje zbog zaštite šetnice Caremen Sylve prikazanih na kartografskom prikazu 3.B Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Područja posebnih uvjeta korištenja – Područja primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju, najveća visina građevine te najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža određen je u članku 106. stavku (3) ovog Plana. U području ograničenja izgradnje iz istog članka nije dozvoljena gradnja građevina te se primjenjuju sva ograničenja propisana u čl.106. stavku (3) ovog Plana.

Članak 46a.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih samostojećih kaskadnih stambeno-poslovnih građevina u zonama stambene namjene označenim sa **S_1**, **S_2** i **S_3**, zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s $M1_2$, iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 11a.

Oznaka zone	Min. GČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Max. TP (m^2)	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
S_1	1000	0,30	2	8 (10)	0,60	300	5,00	6,00	60
S2	800	0,30	3	9 (11)	0,90	250	5,00	6,00	60
S_3, $M1_2$	1000	0,30	3	9 (11)	0,90	300	5,00	6,00	60

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

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

(2) Minimalna površina građevne čestice.

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

(4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine

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

(6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.

(7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.

(8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

(9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

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

(3) Najveći dozvoljeni broj etaža samostojeće kaskadne građevine 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.

(4) Iznimno od vrijednosti iz tablice u prvom stavku ovog članka, najveća dozvoljena visina samostojeće kasakadne stambene građevine s ravnim krovom je 9,5 m, a u visinu građevine (niti u broj etaža) ne računaju se izlazi stubišta (ukoliko je natkrivena površina najviše 25% veća od tlocrtne površine stubišta zajedno sa podestima), okna dizala i popratna strojarska oprema, visina ograde krovne terase koja ne može biti viša od 1,30 m, a ne manja od 1,0 m mjereno od gornjeg ruba završnog sloja ravnog krova. U visinu ne ulazi ni pergola i slične konstrukcije za zaštitu od sunca do 10% površine prohodne krovne terase i visine do 3 m, mjereno od gornjeg ruba završnog sloja ravnog krova.

(5) 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.

(6) Postojeće građevine koje imaju veću visinu, broj etaža, Kig i /ili Kis od dozvoljenih ovim člankom, mogu se rekonstruirati u okviru postojećih gabarita.

(7) Iznimno od uvjeta u prethodnim stavcima ovog članka, za građevine koje se grade unutar područja posebnih uvjeta gradnje zbog zaštite šetnice Caremen Sylve prikazanih na kartografskom prikazu 3.B Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Područja posebnih uvjeta korištenja – Područja primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju, najveća visina građevine te najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža određen je u članku 106. stavku (3) ovog Plana. U području ograničenja izgradnje iz istog članka nije dozvoljena gradnja građevina te se primjenjuju sva ograničenja propisana u čl.106. stavku (3) ovog Plana.

Članak 47.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina u zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s $M1_1$, i $M1_2$, $M1_{13}$ i zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s ~~$M2_1$~~ i $M2_3$ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 12.

Oznaka zone	Min. GČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Max. TP (m^2)	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
$M1_1$, ~~$M2_1$~~	1000	~~0,30~~ 0,20	~~3~~ 2	~~9 (11)~~ 7(9)	~~0,90~~ 0,40	~~350~~ 300	6,00	8,00	60
$M1_2$	1200	~~0,30~~ 0,20	~~3~~ 2	~~9 (11)~~ 7(9)	~~0,90~~ 0,40	~~350~~ 300	6,00	8,00	60
$M2_3$	postojeća	postojeći	3	11 (13)	1,2	postojeća	postojeća	postojeća	postojeći
$M1_{13}$	postojeća	postojeći	~~3~~ 2	~~9 (11)~~ 7(9)	1,2	postojeća	postojeća	postojeća	postojeći

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

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

(2) Minimalna površina građevne čestice.

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

(4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine

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

(6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.

(7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.

(8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

(9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

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

(3) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja ~~više podrumskih etaža a građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže, koja smije obuhvaćati i etažu suterena, moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenosti od međa ne smije biti manja 4,00 m).~~ najviše dvije podzemne etaže. Kod nagiba zatečenog terena manjeg od 15% (prosječni nagib), ukoliko se u podzemnoj etaži gradi garaža, 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.

(4) U zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s $M1_3$ i zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s $M2_2$ moguća je samo rekonstrukcija građevina u okvirima ~~zatečenog~~ postojećeg gabarita~~, odnosno~~ i GBP-a.

(5) 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.

(6) Postojeće građevine koje imaju veću visinu, broj etaža, Kig i /ili Kis od dozvoljenih ovim člankom, mogu se rekonstruirati u okviru postojećih gabarita.

(7) Iznimno od uvjeta u prethodnim stavcima ovog članka, za građevine koje se grade unutar područja posebnih uvjeta gradnje zbog zaštite šetnice Caremen Sylve prikazanih na kartografskom prikazu 3.B Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Područja posebnih uvjeta korištenja – Područja primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju, najveća visina građevine te najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža određen je u članku 106. stavku (3) ovog Plana. U području ograničenja izgradnje iz istog članka nije dozvoljena gradnja građevina te se primjenjuju sva ograničenja propisana u čl.106. stavku (3) ovog Plana.

Članak 47a.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih samostojećih kaskadnih poslovno-stambenih građevina u zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s $M1_2$, iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 12a.

Oznaka zone	Min. GČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Max. TP (m^2)	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
$M1_2$	1200	0,30	~~3~~	9 (11)	0,90	300	6,00	8,00	60

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

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

(2) Minimalna površina građevne čestice.

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

(4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine

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

(6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.

(7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.

(8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

(9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

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

(3) Najveći dozvoljeni broj etaža samostojeće kaskadne građevine 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.

(4) Iznimno od vrijednosti iz tablice u prvom stavku ovog članka, najveća dozvoljena visina samostojeće kasakadne stambene građevine s ravnim krovom je 9,5 m, a u visinu građevine (niti u broj etaža) ne računaju se izlazi stubišta (ukoliko je natkrivena površina najviše 25% veća od tlocrtne površine stubišta zajedno sa podestima), okna dizala i popratna strojarska oprema, visina ograde krovne terase koja ne može biti viša od 1,30 m, a ne manja od 1,0 m mjereno od gornjeg ruba završnog sloja ravnog krova. U visinu ne ulazi ni pergola i slične konstrukcije za zaštitu od sunca do 10% površine prohodne krovne terase i visine do 3 m, mjereno od gornjeg ruba završnog sloja ravnog krova.

(5) 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.

(6) Postojeće građevine koje imaju veću visinu, broj etaža, Kig i /ili Kis od dozvoljenih ovim člankom, mogu se rekonstruirati u okviru postojećih gabarita.

(7) Iznimno od uvjeta u prethodnim stavcima ovog članka, za građevine koje se grade unutar područja posebnih uvjeta gradnje zbog zaštite šetnice Caremen Sylve prikazanih na kartografskom prikazu 3.B Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Područja posebnih uvjeta korištenja – Područja primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju, najveća visina građevine te najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža određen je u članku 106. stavku (3) ovog Plana. U području ograničenja izgradnje iz istog članka nije dozvoljena gradnja građevina te se primjenjuju sva ograničenja propisana u čl.106. stavku (3) ovog Plana.

Članak 48.

(1) Postojeća građevina, koja nema niti ne može imati kolni pristup pa se pristupom smatra pješački put ili stubište širine najmanje 1,50 m, može se rekonstruirati u ograničenom opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, a opseg tih zahvata obuhvaća:

- dogradnju ili nadogradnju postojeće građevine za površinu sanitarnog čvora do 5,00 m^2 te pomoćnu građevinu površine do 20,00 m^2,
- dogradnju liftova uz građevinu.
- uređenje potkrovlja ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita (postojećeg K_{ig}-a, K_{is}-a i visine građevine) za stambeni i/ili poslovni prostor.

(2) Postojeća građevina, čija je građevna čestica manja od *Planom* utvrđene za novu gradnju, rekonstruira se uz primjenu ostalih uvjeta koji se odnose na najveću dopuštenu izgrađenost i iskorištenost čestice (K_{ig} i K_{is}), visinu i udaljenosti od regulacijskog pravca i međa.

(3) Ukoliko se postojeća građevina nalazi na manjoj udaljenosti od međe u odnosu na *Planom* propisanu udaljenost, nadogradnja je moguća na zatečenoj udaljenosti samo prema javnim površinama.

(4) Ukoliko u okviru građevne čestice nije moguće osigurati *Planom* utvrđen minimalni broj parkirališnih mjesta prema stavku (2) članka 62, rekonstrukcija građevine provodi se samo unutar postojećeg GBP-a bez mogućnosti povećanja broja stanova ni samostalnih uporabnih cjelina, osim za građevine u zonama označenim na kartografskom prikazu 2.A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - prometna mreža*.

(5) *Planom* je dozvoljena samo rekonstrukcija i održavanje postojećih građevina u nizu te rekonstrukcija, održavanje i zamjenska gradnja dvojnih građevina, stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih u okviru postojećih gabarita i GBP-a. Nova gradnja istih nije dozvoljena.

~~(6) . Rekonstrukcija dvojnih građevina dogradnjom i nadogradnjom moguća je pod uvjetima:~~

- ~~udaljenosti od regulacijskog pravca određuje se usklađenjem s građevinskim pravcima susjednih građevina i kada je manja od propisane za novu gradnju ili zadržavanjem postojeće,~~
- ~~udaljenost od ostalih međa na koju građevina nije prislonjena najmanje je 4,00 m,~~
- ~~najveća nadzemna etažnost za nadogradnju je E=3 osim u zoni S1 E=2,~~
- ~~minimalno zelenilo građevne čestice jednako propisanom za novu gradnju odgovarajuće zone, a ako je u postojećem stanju manje može se zadržati, ali se ne smije smanjivati,~~

~~- promet u mirovanju mora se zadovoljiti na vlastitoj građevnoj čestici,~~

~~- ostali uvjeti gradnje kao za samostojeće građevine navedeno u čl. 43 do čl. 48.~~

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

Članak 49.

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

Tablica 13.

Oznaka zone	Min. PČ (m^2)	Max. K_{ig}	Max. (E)	Max. v (V) (m)	Max. K_{is}	Max. T (m^2)	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
S_6	1200	0,30	~~4~~ 5	~~13 (15)~~ 16(18)	~~1,20~~ 1,50	-	8,00	8,00	40
S_7	postojeća	0,30	3	9 (11)	0,90	postojeća	8,00	8,00	60
S_8	postojeća	0,30	3	9 (11)	0,90	postojeća	8,00	8,00	60
~~**S_9**~~	~~5000~~	~~0,30~~	~~2~~	~~7 (9)~~	~~0,80~~	~~-~~	~~8,00~~	~~8,00~~	~~60~~
S_{10}	1200	0,30	3	9 (11)	0,9	-	8,00	8,00	60
$M1_6$	postojeća	0,30	3	9 (11)	0,90	postojeća	8,00	8,00	60
$M1_7$	postojeća	postojeći	postojeći	postojeći	postojeći	postojeća	postojeća	postojeća	postojeći
$M1_8$	postojeća	0,30	3	9 (11)	0,90	postojeća	postojeća	postojeća	60
$M1_9$	postojeća	0,30	3	9 (11)	0,90	postojeća	8,00	8,00	60
~~**$M1_{10}$**~~	~~postojeća~~	~~0,30~~	~~3~~	~~postojeća~~	~~0,90~~	~~postojeća~~	~~postojeća~~	~~postojeća~~	~~postojeći~~
$M1_{11}$	~~Postojeća~~ 1500	~~Postojeći~~ 0,4	~~Postojeći~~ 4	~~Postojeća~~ 12(13)	~~Postojeći~~ 1,5	~~Postojeća~~ -	~~Postojeća~~ 5,0	~~Postojeća~~ 0,0	~~Postojeći~~ 30
$M1_{12}$	2000	0,30	3	9 (11)	0,90	-	8,00	8,00	60

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

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

(2) Minimalna površina građevne čestice.

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

(4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine

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

(6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.

(7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.

(8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

(9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

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

~~(3) U zoni označenoj sa S_9 treba zadovoljiti i sljedeće uvjete:~~

~~- u predmetnoj zoni izgradnja složene građevine izvodi se kaskadno,~~

~~- na 25% tlocrtne površine građevine može se mjestimice izvesti 3 nadzemne etaže, pri čemu se potez građevine kaskade na najvišoj koti može u cijelosti izvesti s visinom od 3 nadzemne etaže,~~

~~- kod 3 nadzemne etaže visina građevine iznosi najviše 10,00 m, a ukupna visina građevine (do sljemena) iznosi najviše 12,00 m, ukoliko se građevine oblikuju ravnim krovom, on mora biti ozelenjen,~~

~~- slojnicama paralelan međuprostor između pojedinih dijelova građevine - kaskada mora se ozeleniti mješovitom - vazdazelenom i listopadnom visokom vegetacijom,~~

~~- pješačke komunikacije (okomito na pružanje terena) treba izvesti na međusobnoj udaljenosti od najmanje 30,00 m, ukupne širine najmanje 7,50 m u koju ulaze staza/stube širine najmanje 1,50 m i obostrani pojasevi širine najmanje po 2,50 m visoke vegetacije.~~

(4) U zonama označenim s $M1_7$, se unutar građevina minimalno na jednoj etaži obvezno smještavaju poslovni prostori.

(5) Iznimno se u zoni $M1_4$, na području Kosova, za postojeće višestambene građevine omogućava izgradnja parkirno-garažne građevine prema sljedećim uvjetima:

- izgradnja više-etažne otvorene park-garaže moguća je uz uvjet usklađenja ulaznih kota s kotama ulice. Ukupna visina do 6,00 m.
- najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 0,0 m,

(6) U zoni $M1_4$, na području Kosova, dozvoljava se rekonstrukcija (nadogradnja) potkrovlja ili mansardi na ravnim krovovima višestambenih zgrada, s visinom krovnog nadozida do 1,80 m za mansarde odnosno do 1,20 m za potkrovlje i maksimalnim nagibom krova 22^0. Nad 2/5 tlocrta ravnih krovova prislonjenih garaža ovih višestambenih zgrada moguća je nadogradnja stambenog dijela bez povećanja broja stambenih jedinica i bez ograničenja dozvoljenog K_{is}-a. Ove nadogradnje ne smiju onemogućiti djelovanje vatrogasne tehnike u slučaju požara.

(7) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja više podrumskih etaža a građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže, koja smije obuhvaćati i etažu razinu suterena, moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) ovih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenosti od međa česticama ne smije biti manja 4,00 m).

(8) Višestambene građevine, izuzev onih u zonama iz stavka (1) ovog članka, rekonstruiraju se i održavaju u okvirima ~~zatečenog~~ postojećeg gabarita~~, odnosno~~ i GBP-a.

(9) Poseban uvjet za rekonstrukciju višestambene građevine opisanih u stavku ~~(10)~~ (8) ovog članka kojoj se povećava broj stanova ili dio prostora prenamijenjuje u poslovnu namjenu predstavlja osiguran kolni pristup kolnog pristupa širine najmanje 5,00 m i dodatni parkirališni prostor za povećani kapacitet građevine prema standardu iz stavka (2) članka 62.

(10) Iznimno od stavka (7) ovog članka, u zoni $M1_{11}$ vanjski zid podrumskih etaža može od rubova građevne čestice biti udaljen najmanje 1m, a podrumska etaža može zauzeti najviše 65% površine građevne čestice.

(11) Iznimno od stavka (7) ovog članka, u zonama S6 i S10 dopuštena je gradnja podrumskih etaža bez udaljavanja od granice čestice (na međi) do maksimalno 80% tlocrtne površine građevne čestice.

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

Članak 50.

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

- sustav prometa:
- kopneni (kolni, pješački),
- pomorski (luka otvorena za javni promet županijskog značaja, luka otvorena za javni promet lokalnog značaja, luka nautičkog turizma, sportska luka jedriličarskog kluba Opatija, privezišta)
- zračni (heliodrom, koridor hidroaviona)
- sustav telekomunikacija,
- komunalnu i ostalu infrastrukturnu mrežu:

- vodno-gospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja otpadnih i oborinskih voda),
- energetski sustav - građevine za transformaciju i prijenos energenata elektro-opskrba, plinofikacija,
- tržnica na malo,
- groblja.

(2) Infrastrukturni sustavi utvrđeni su na kartografskim prikazima br. 2A, 2B, 2C, 2D i 2E: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža*, a površine za smještaj infrastrukturnih građevina na kartografskom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina* te zone u kojima je *Planom* utvrđena gradnja i rekonstrukcija infrastrukturnih građevina prikazane su na kartografskom prikazu br. 4.A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

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

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

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Članak 51.

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

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

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

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

5.1.1. Kopneni promet

5.1.1.1. Ceste/ulice

Članak 52.

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

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

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

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

Članak 53.

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

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

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

Članak 54.

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

a) Glavna mjesna ulica:

- računska brzina 50 km/h (40 km/h),
- maksimalni nagib nivelete, 8% (12%)
- broj prometnih traka i širina kolnika: 2×3,00 m (2x2,75 m), a ako je na prometnici organiziran javni prijevoz: 2×3,25 m,
- raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za prestrojavanje samo na raskrižjima sa sabirnim prometnicama prema potrebi,
- s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
- minimalni razmak raskrižja 150 m (100 m),
- pješački hodnici. obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,50 (1,00 m),
- parkiranje posebno regulirano i organizirano na parkiralištima uz prometnicu s koncentriranim ulazom i izlazom,
- ugibališta za autobusna stajališta ako je na prometnici organiziran javni promet,
- širina planiranog poprečnog profila iznosi 9,00 m.

b) Sabirna ulica:

- - računska brzina 40 km/h,
- maksimalni nagib nivelete 12% (17%) za nove trase,
- broj prometnih traka i širina kolnika: 2×2,75 m,
- raskrižja u nivou,
- s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
- pješački hodnici, obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,50 (1,00 m),
- na prometnici dozvoljeno parkiranje uz dodatak potrebne širine kolnika za
- širina planiranog poprečnog profila iznosi 9,00

c) Ostale ulice:

- računska brzina 40 (30) km/h,
- maksimalni nagib nivelete 12% (iznimno do 17%),
- broj prometnih traka i širina kolnika 2×2,75 m, jednosmjerni promet 4,50 m (3,00 m),
- raskrižja u nivou,
- s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
- na prometnici je dozvoljeno parkiranje uz dodatak potrebne širine kolnika
- pješački hodnici, jednostrani, minimalne širine 1,50 m (1,00 m),
- širina planiranog poprečnog profila iznosi 7,00 m.

(2) Iznimno samo u težim terenskim uvjetima ili pri rekonstrukciji već izgrađenih ulica, mogu se primjenjivati vrijednosti koje su u stavku (1) ovog članka u zagradama.

(3) **Kolno-pješačke površine** čini posebna kategorija „ostalih ulica“ tj. one postojeće prometne površine koje se *Planom* zadržavaju, kojima se pristupa građevnoj čestici i čiji je maksimalni nagib nivelete ukupno ili

mjestimično veći od 17%. Planom je omogućeno njihovo produženje samo kada je ucrtano u kartografskim prikazima. Ostali elementi su:

- širina poprečnog profila ne manja od 3,00 m
- s prometne površine postoje prilazi zgradama
- prometna površina smije biti uređena kao jedinstvena za pješake i vozila
- dozvoljeno je produženje trase za najviše 100 m.

Članak 55.

(1) Izgradnja unutar područja naselja razvija se uz postojeće i planirane ulice.

(2) Svaka građevna čestica 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. ~~neposredni pristup na ulicu u jednoj od kategorija navedenih u stavku (1) članka 54 ili neposredni pristup utvrđen u članku 56 ovih Odredbi.~~

(3) 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.

5.1.1.2.a Pristupni putovi

Članak 56.a

~~(1) Neposrednim pristupom smatra se i kolni / kolno-pješački pristup dužine do 100 m, uzdužnog nagiba do 17% i s okretištem za komunalna i interventna vozila, minimalne širine 4,50 m za individualne građevine, stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene i 5,50 m za ostale građevine (višestambene, javno-društvene, poslovne, ugostiteljsko-turističke, sportsko-rekreacijske građevine te javne garaže. a samo iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće individualne stambene građevine 3,00 m te za ostale građevine 5,00 m s dužinom do 50,00 m.~~

~~(2) Iznimno se prilikom rekonstrukcije građevina koje nemaju ili ne mogu imati kolni pristupni put, neposrednim pristupom smatra i pješački put ili pješačke stube širine najmanje 1,50 m.~~

(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.b Ostali elementi prometnih površina

Članak 56.b

(1) Za ostale ulice unutar izgrađenih dijelova naselja iznimno se dozvoljava širina od 3,50 m uz osiguranje ugibališta za mimoilaženje vozila na svakih 100 m.

(2) Najveća dozvoljena dužina slijepe ulice iznosi 200 m. Na završetku ulice potrebno je izgraditi okretište.

(3) Ulice koje nemaju zadovoljavajući profil s odvojenim kolnikom i pješačkim hodnikom tretiraju se kao ostale ulice s posebnim režimom odvijanja prometa.

(4) Postojeće ulice treba proširiti do širine planiranog poprečnog profila prometnice na svim dijelovima gdje za to postoje prostorni uvjeti.

(5) Na prometnim površinama dozvoljava se uređenje postojećih i izgradnja novih gradskih ulica s kolnim i pješačkim površinama.

~~(6) Neposrednim pristupom individualne stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine smatra se i pristupni put minimalne širine 3,50 m i dužine do 50,00 m na kojem je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.~~

5.1.1.3. Javni autobusni promet, kolodvor, terminal i stajališta

Članak 57.

(1) *Planom* se za javni autobusni promet predviđa korištenje prometnica u rangu glavne i sabirne gradske ulice. Druge ulice se mogu koristiti za istu namjenu ako zadovoljavaju tehničkim karakteristikama.

(2) U ulicama iz stavka (1) ovog članka moraju se na mjestima određenim ovim *Planom* za stajališta, izgraditi ugibališta s nadstrešnicama pri čemu njihova međusobna udaljenost iznosi najviše 800 m. Stajalište s mogućim zaustavljanjem do 15' vozila javnog i turističkog autobusnog prijevoza planirano je sa zapadne strane Ul. Velog Jože, u zoni K1.

(3) *Planom* se predviđaju moguće lokacije izgradnje autobusnog kolodvora odnosno terminala:

- u zonama K4 i G1 na Kuku
- unutar zone D10

(4) Prilikom utvrđivanja veličine autobusnog kolodvora potrebno je, temeljem projektnog zadatka. osigurati smještaj za:

- perone/autobusna stajališta
- parkirališna mjesta za autobuse
- parkirališna mjesta za osobne automobile (povremeno zaustavljanje, taxi stajališta i mjesta za zaposlenike)
- prateće pješačke površine i kolne površine

(5) Na površini namijenjenoj za autobusni kolodvor planiraju se prateći sadržaji (prodaja karata, čekaonice, sanitarne, servisne i pomoćne prostorije, uključivo druge uslužne trgovačke djelatnosti za potrebe korisnika i zaposlenika).

(6) *Planom* se utvrđuje mogući smještaj autobusnog terminala za turističke autobuse u zoni označenoj s K4 i G1. U okviru autobusnog terminala treba osigurati najmanje 25 parkirnih mjesta za autobuse.

5.1.1.4. Javna parkirališta i javne garaže

Članak 58.

(1) *Planom* se promet u mirovanju rješava izgradnjom javnih parkirališta i javnih garaža.

(2) ~~Parkirno mjesto na javnim parkiralištima i u javnim garažama mora biti minimalnih dimenzija 2,50×5,00 m za okomito parkiranje, a 2.30 x 5,00 m za koso parkiranje.~~ 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.

(3) Na javnim parkiralištima i u javnim garažama treba osigurati propisani broj parkirališnih mjesta za automobile osoba s poteškoćama u kretanju. Njihov broj, položaj i veličina trebaju se odrediti u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti*.

5.1.1.4.1. Javna parkirališta

Članak 59.

(1) *Planom* su utvrđene površine označene s P na kojima se grade javna parkirališta.

(2) Za parkiranje osobnih vozila kao javno parkiralište može se koristiti prostor uz kolnik sabirnih i ostalih ulica, kad širina kolnika to omogućava i kada parkiralište ne ometa promet i prolaz za pješake i invalide, bicikliste, vatrogasna i vozila hitne pomoći te ostala vozila.

(3) Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Minimalan kriterij je jedno stablo na 3 parkirna mjesta). Ovaj uvjet vrijedi za sve druge namjene i način korištenja, osim ako ovim Planom nije drugačije određeno.~~, osim za individualne stambene građevine.~~ Opisani uvjet treba biti ispunjen kod ishođenja uporabne dozvole.

5.1.1.4.2. Javne garaže

Članak 60.

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

- G1 (lokacija Kuk), s društveno-zabavnim, trgovačko-uslužnim, poslovnim, ugostiteljsko-turističkim i sportsko-rekreacijskim sadržajima i sl.,
- ~~G3 (lokacija parking Volosko)~~ G3 i G3a (varijantne lokacije parking Volosko), s ugostiteljsko-turističkim sadržajima i sl.,
- G4 (lokacija „Ambasador“), s društveno-zabavnim, poslovnim i ugostiteljskim sadržajima i sl.,
- G5 (lokacija parking uz tržnicu), s poslovnim, ugostiteljskim i servisno-komunalnim sadržajima i sl.,
- G6 (lokacija „Gorovo“), s društvenim, trgovačkim, ugostiteljskim i sl. te sportsko-rekreacijskim i rekreacijskim sadržajima i sl.,
- G7 (lokacija teniski tereni), s društvenim, trgovačkim, ugostiteljskim i rekreacijskim sadržajima i sl.,
- G9 (lokacija Slatina uz ulicu J. Rakovca), s poslovnim, uslužnim i ugostiteljskim sadržajima i sl.
- ~~G10 (lokacija park „*Esperia*“) s poslovnim, uslužnim, ugostiteljskim sadržajima i sl.~~
- G11 (lokacija „*Imperijal*“) garaža i/ili parkiralište. Visina do kote Ul. palih hrvatskih branitelja.
- G12 (lokacija „Dom umjetnosti“) garaža u nadzemnom dijelu smije imati samo 1 etažu.

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

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

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

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

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

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

Članak 61.

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

a) Veličina građevne čestice

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 25.000 m^2.

b) Veličina i površina građevine

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,65,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 5,00,
- najveći dozvoljeni GBP iznosi 130.000 m^2,
- najveća dozvoljena visina nadzemnog dijela javne garaže iznosi 5 nadzemnih etaža ili 22,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do krovnog vijenca odnosno 25,0 m do sljemena građevine,
- u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi 25,0 m,
- javna garaža može sadržavati više podzemnih etaža,

c) Smještaj građevina na građevnoj čestici

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

d) Ostali uvjeti:

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

(2) *Planom* se utvrđuju uvjeti gradnje novih i rekonstrukcije postojećih građevina javnih garaža u zonama G2, G3, G3a, G4, G5, G6, G7, ~~G10,~~ G11 i G12 te u zonama iz članka 60. stavak (2) i (4):

a) Veličina građevne čestice

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 500 m^2, dok je za garažu u zoni označenoj s G7 minimalna čestica jednaka površini zone,

b) Veličina i površina građevine

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 1,0,
- najveći dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 5,00,
- Najveća dozvoljena visina nadzemnog dijela javne garaže iznosi 4 etaža ili 15,00 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do krovnog vijenca, odnosno 18,00 m do sljemena građevine. Iznimno se za garažu G4 („Ambasador“) ~~ukupna visina određuje maksimalno do kote Ulice Feliksa Peršića.~~ dozvoljava gradnja najviše 5 etaža pri čemu visina građevine ne smije biti viša od 4 m iznad kote ulice Feliksa Peršića.
- Na lokaciji G4 („Ambasador“) se na etaži koja nadvisuje kotu ulice Feliksa Peršića mogu smještati isključivo poslovni – trgovački sadržaji te se oblikovanjem građevine mora omogućiti providnost prema morskoj strani fizičkim procjepima ili otvorima u najmanje 40% površine pročelja prema ulici Feliksa Peršića i južnog/jugozapadnog pročelja. U slučaju da se ne gradi etaža koja nadvisuje kotu ulice Feliksa Peršića, krovna površina građevine mora biti prohodna te uređena zelenilom i odgovarajućom urbanom opremom.

- Iznimno od treće podalineje ove točke, na lokaciji za javnu garažu oznake G5 (lokacija parking uz tržnicu) najveći broj nadzemnih etaža iznosi 3
- u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine je visina do vrha krovnog vijenca,
- javna garaža može sadržavati više podzemnih etaža,
- javna garaža G3 (Volosko) ne smije biti viša od kote Ulice Črnikovica,
- Javna garaža na lokaciji G3a planira se kao jedinstvena građevina, a na kartografskom prikazu 4.a. Način i uvjeti gradnje – uvjeti gradnje podijeljena je na dva dijela (G3a1 i G3a2) isključivo radi određivanja različitih najvećih dopuštenih visina građevine. Najveća dopuštena visina u dijelu G3a1 iznosi 42 m n. v., a u dijelu G3a2 33 m n. v.
- ~~propisuje se obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja" (vidi poglavlje 10. Mjere provedbe *Plana*, Čl. 142.),~~
- javna garaža G11 (lokacija „*Imperijal*") garaža i/ili parkiralište s visinom do kote Ul. palih hrvatskih branitelja.
- G12 (lokacija uz „*Dom umjetnosti*") garaža u nadzemnom dijelu smije imati samo 1 etažu, K_{ig} i K_{is} - 0,50. Podzemni k_{ig} i podzemni kis nije propisan.

c) Smještaj građevina na građevnoj čestici

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

d) Ostali uvjeti:

- u sklopu građevine javne garaže na lokaciji G5, se na jednoj ili dvije nadzemne etaže mogu smjestiti društveno-zabavni, sportsko-rekreacijski sadržaji, ugostiteljski i/ili poslovni sadržaji isključivo u funkciji trgovine, odnosno prodajni prostori (trgovina, prodavaonica, robne kuće i sl.), dok uredske i druge poslovne djelatnosti nisu dopuštene.
- Javne garaže na lokacijama u naselju Volosko, označene u Planu oznakama G3 i G3a, planiraju se kao varijantno (međusobno isključivo) rješenje. Od planiranih lokacija G3 i G3a , dopuštena je realizacija (izgradnja) isključivo jedne garažne građevine. Realizacijom (ishođenjem akta za građenje) za jednu od varijantnih lokacija garaža (G3 ili G3a), za preostalu neizgrađenu lokaciju utvrđuje se namjena uređene zelene površine i/ili javnog parka, te na njoj više nije dopuštena gradnja građevine garaže.

5.1.1.5. Uvjeti za parkiranje

Članak 62.

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

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

Tablica 14.

Namjena prostora u građevinama	Broj parkirališnih ili garažnih mjesta	Jedinica
stanovanje do 40 m² neto stambene površine	1 mjesto	stan
stanovanje od 40-100 m² neto stambene površine	2 mjesta	stan
stanovanje od 100-200 m² neto stambene površine	3 mjesta	stan
stanovanje preko 200 m² neto stambene površine	4 mjesta	stan
trgovine	1 mjesto	25 m² GBP
drugi poslovni sadržaji	~~1 mjesto~~	~~25-40 m² površine GBP,~~
	1 mjesto na svakih započetih 40 m² GBP, ali ne manje od 2 mjesta po poslovnom prostoru	
restorani i kavane	1 mjesto	4 sjedeća mjesta
hoteli prema kategoriji, ne manje od	1 mjesto	1 smještajna jedinica
sportska i druge dvorane i tereni	1 mjesto	20 sjedećih mjesta
sportska dvorana i tereni	1 mjesto za autobus	250 sjedećih mjesta
škole, predškolske ustanove	2 mjesta	na razrednu ili vrtićku jedinicu
turistički smještaj uz stanovanje, apartmani za smještaj gostiju	1 mjesto	na svakih započetih 40 m² sobe ili apartmana
kulturni centar, ljetna pozornica i sl.	1 mjesto	10 sjedećih mjesta
crkve	1 mjesto	40 sjedećih mjesta

Članak 63.

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

(2) Ukoliko prilikom rekonstrukcije građevine ugostiteljsko-turističke namjene nije moguće izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema standardu iz članka 62. stavak (2), isti se treba s najmanje 50% traženog kapaciteta osigurati unutar predmetne čestice, dok se preostalih 50% kapaciteta može osigurati i izvan građevne čestice u okviru druge lokacije na udaljenosti najviše do 500 m, uz uvjet da se ista izgrade do završetka osnovne građevine.

(3) Iznimno se kod rekonstrukcije građevine u određenim zonama stambeno-poslovne (M1) i poslovno-stambene (M2) namjene te za građevinu u zoni $K2_5$ utvrđenim na kartografskom prikazu br. 2A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna* mreža - prometna mreža, i za građevine ugostiteljsko-turističke namjene tipa hotel u zonama označenim s $T1_8$, $T1_{12}$, $T1_{ZG}$, $T1_{21}$, $T1_{10-11}$, $T1_{16}$, $T1_{17}$ $T1_{19}$ mogu se potrebna ili dio potrebnih~~, a u zoni i $T1_{21}$ dio potrebnih parkirališna~~ parkirališnih mjesta osigurati izvan površine čestice na udaljenosti do 500 m uz uvjet da se izgrade do završetka građevine kojoj se namjenjuju. Iznimno, kod rekonstrukcije hotela Istra u zoni $T1_{15}$ smještaj vozila se može osigurati u okviru druge lokacije na udaljenosti do 700 m.

(4) Ukoliko prilikom rekonstrukcije građevine javne i društvene namjene i izgradnje u zoni $D7_6$ nije moguće izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema standardu iz članka 62. stavak (2), moguće je svih 100% parkirališnih mjesta osigurati izvan građevne čestice u okviru druge lokacije na udaljenosti najviše do 500 m, uz uvjet da se ista izgrade do završetka osnovne građevine.

(5) Rekonstrukcija građevina, kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP određene namjene, moguća je uz uvjet da se u okviru predmetne građevne čestice osigura dovoljan broj parkirališno-garažnih mjesta prema standardu iz članka 62. stavka (2). Iznimno, unutar zona zaštite povijesne cjeline ili pojedinačne građevine s okućnicom prema ovom članku.

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

(7) 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.

(8) Parkirališne površine 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.

(9) Dio parkirališnih mjesta za potrebe gradnje u zoni S6 mogu se osigurati i izvan građevne čestice u okviru lokacije planirane javne parkirališne površine koja se nalazi u blizini zone S6, uz uvjet da se parkirališne površine izgrade do završetka osnovne građevine.

(10) Iznimno od vrijednosti iz tablice 14. iz stavka 2) članka 62. za zone S10 i S6 potreban broj parkirališnih, odnosno garažnih mjesta za stambenu namjenu iznosi najmanje 1 parkirališno mjesto na svakih započetih 50 m² neto stambene površine.

(11) Iznimno od stavka (8) ovog članka za građevine u zonama S10 i S6 može se realizirati i manji broj visokih stabala u odnosu na broj parkirališnih mjesta.

Članak 64.

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

5.1.1.6. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 65.

(1) Sustavom pješačkih površina, na području obuhvata *Plana*, utvrđuje se trase pješačkih putova kao i pješačkih stubišta, pješačkih nathodnika i pothodnika te obalne šetnice.

(2) Širina pješačkih komunikacija utvrđuje se s 2,50 m, a iznimno, s prostornim ograničenjima, s najmanjom širinom od 1,50 m.

(3) Pješački nathodnici i pothodnici moraju imati najmanju širinu 2.50 m, a moraju se izvesti vodoravno ili nagiba najviše do 8%. Najmanja visina slobodnog profila za pješačke pothodnike iznosi 2,50 m.

(4) Pješačke površine uz kolnike ulica naselja, a gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju, trebaju biti minimalne širine 1,50 m.

(5) *Planom* se dozvoljava prijelaz kolne površine preko pješačke komunikacije u dužini do 10,00 m.

Članak 66.

(1) *Planom* se određuje prostor obalne šetnice (lungomare) cijelim potezom obale na području obuhvata *Plana*, od Preluka do Ičića

(2) Uređenje obalne šetnice provodi se temeljem uvjeta ovog *Plana* i posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

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

(4) U sklopu javnih zelenih i zaštitnih zelenih površina dozvoljeno je uređenje pješačkih komunikacija.

(5) Unutar područja s namjenom rekreacija u zelenilu (RZ) Preluk moguće je uređenje pješačkih staza i putova te pješačkih stubišta.

(6) Postojeći pješački pravci (šetnice, stubišta) koji nisu ucrtani na grafičkom dijelu Plana, a unutar su planiranih zona, moraju se zadržati na način da ostaju u postojećem obliku ili, ako je potrebno, izvode se na rubovima zona ili kao rješenje kroz planirani (javni) objekt.

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

Članak 67.

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

Članak 68.

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

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

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

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

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

Članak 68a.

(1) Ovim Planom određuju se mjere uređenja šetnice Carmen Sylve.

(2) Ovim Planom je šetnica Carmen Sylva određena u dva dijela:

- postojeći dio šetnice Carmen Sylve
- planirani dio šetnice Carmen Sylve kojim se omogućava međusobno povezivanje postojeće šetnice.

(2) Planom se određuju sljedeće mjere uređenja postojećeg dijela šetnice Carmen Sylve:

- Potrebno je izraditi projekt krajobraznog uređenja šetališta Carmen Sylve (nije nužno za centralni urbanizirani dio šetališta)
- Povijesne graditeljske i perivojne strukture (staze, rubnjake, odmorišta, paviljone, spomen ploče, betonske klupe, suhozidne strukture, stepeništa) treba očuvati, obnoviti i rehabilitirati poštujući povijesnu trasu i sve očuvane elemente obrade i opreme šetališta
- Projektom uređenja, potrebno je očuvati trasu i sve povijesne graditeljske i perivojne strukture šetališta. Obradu i tehnički način izvedbe staze potrebno je očuvati, po potrebi sanirati i, mjestimice gdje nedostaju elementi, rekonstruirati uvažavajući izvorno stanje (obrada plohe u sipini između kamenih rubnjaka). Također treba očuvati i obnoviti sve kamene rubnjake tamo gdje ne dostaju. Pri tome koristiti autohtone materijale uz poštivanje postojeće morfologije terena.
- Prije izrade projekta krajobraznog uređenja potrebno je napraviti detaljan geodetski snimak trase šetališta, pristupnih staza i stubišta, snimiti sve očuvane elemente obrade staza, rubnjake i stepenice u stijenama te graditeljske strukture (paviljone, odmorišta, klupe, ograde, suhozide, itd.). Također, prije izrade projekta uređenja i snimke trase šetališta, potrebno je očistiti naknadne nanose zemlje i samoniklo raslinje na šetalištu i pristupnim stazama.
- Potrebno je očuvati i sve povijesne stubišne krakove i kamene stepenice, koje povezuju šetalište s ostalim putevima u okruženju
- Unutar užeg okruženja šetališta očuvati elemente prirodne topografije kao što su prirodna morfologija padine, geomorfološka obilježja (stijene i vododerine) te autohtoni vegetacijski pokrov (lovorove šume) u okviru njihovih sadašnjih površina i u što većem stupnju njihove prirodnosti
- Sačuvati sve primjerke soliternih stabala identificiranih na području obuhvata šetnice
- Očuvati postojeću (zaštitnu) šumsku vegetaciju koja pridonosi stabilizaciji padina i zaštiti od erozije

- Planirati postavljanje novih klupa i zamjenu neadekvatnih, postojećih uz stazu na lokacijama gdje se otvaraju vrijedne vizure. Nove klupe trebaju biti replika izvornih betonskih klupa. Planirati postavljanje klupa za predah na desetominutnim udaljenostima.
- Paviljone -vidikovce (Mala Fortica i Vela Fortica), treba očuvati i obnoviti prema izvornim obilježjima
- Suhozidne ograde i podzide po potrebi obnoviti i sanirati uvažavajući izvorno oblikovanje, tehnike i materijale obrade
- Dozvoljava se postavljanje informativnih panoa.
- U slučaju pošumljavanja, koristiti autohtone (lovor, hrast medunac, bijeli grab) vrste u šumskim predjelima i udomaćene vrste (pinija, alepski bor, čempres, cedar) u kontaktnom području s urbanim dijelovima
- Otvoriti izvorno planirane vizure s postojećih vidikovaca prema centru Opatije i moru
- Prilikom uređivanja prostora izbjegavati unos alohtonih biljnih vrsta za koje postoji sumnja da bi mogle pokazati invazivan karakter, posebice pajasena i bambusa
- Zakloniti sve postojeće degradacije uz samo šetalište (ograde, neprimjerene zidove, građevine), ukoliko je isto zbog funkcionalnosti izvedivo, planskom sadnjom autohtone visoke vegetacije i živica tipičnih za podneblje
- Urediti minimalno 3 ulaza na šetalište Carmen Sylve s info tablama o ruti i sadržajima uz nju koji se mogu razgledati
- Na odmorištu Ravno organizirati prostor za odmor i druženje, dječju igru i rekreaciju odraslih unosom elemenata urbane opreme (drvene ležaljke, neformalno sjedenje) od prirodnih materijala (kamen, drvo)
- Urediti boravišne i edukativne zone na proširenjima uz stazu i iznad izvora Vrutki u šumskoj (JZ) cjelini. Prihvatljiv je unos uz repliku betonskih klupa i elemenata urbane opreme za neformalno sjedenje od prirodnih materijala (kamen, drvo)

(3) Planom se određuju sljedeće mjere uređenja planiranog dijela šetnice Carmen Sylve:

- Najmanja širina površine šetnice smije biti 2 m
- Površina šetnice izrađuje se od protukliznog materijala (opločnici i drugi prikladni materijali) u skladu s krajobraznim projektom
- Šetnica treba biti odvojena od prometnice drvoredom, živicom ili niskim zelenilom, gdje god to prostorni uvjeti dopuštaju
- Preporučuje se sadnja autohtonih vrsta stabala i grmolikog bilja koje ne zahtijeva intenzivno održavanje
- Uz šetnicu se mogu postaviti klupe za odmor u razmacima od 30–50 m, ovisno o konfiguraciji terena i potrebama korisnika.
- Rješenja odvodnje trebaju biti prilagođena terenu kako bi se spriječilo zadržavanje vode.

(4) Iznimno od stavka (3) ovog članka, moguće je ostvariti povezivanje postojećih dijelova šetnice, u šumskom području izvan obuhvata ovog Plana. Ukoliko se realizira povezivanje šetnice rutom koja se dijelom ili cijela nalazi izvan obuhvata ovog Plana nije obavezna realizacija cijelog planiranog dijela šetnice unutar obuhvata ovog Plana.

5.1.1.7. Biciklistički promet

Članak 69.

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

5.1.1.8. Benzinske postaje

Članak 70.

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

- BP1 (na području Kuka uz Novu cestu),

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

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

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

a) Veličina građevne čestice:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice:
- BP1 i ~~BP5 (lokacija Kuk)~~ BP2 (lokacija rotor Matulji) iznosi 800 m^2,
- BP2 ~~i BP3 (uz trasu spojne prometnice Varljenska cesta - čvor Benčinići) iznosi 1500 m^2,~~

b) Veličina i površina građevine

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

c) Smještaj građevine na građevnoj čestici:

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

(5) U sklopu benzinske postaje mogu se smjestiti prateće površine i sadržaji koji obuhvaćaju: parkirališta i manipulativne površine te građevinu s prostorom trgovine, ugostiteljstva, servisa, pomoćnih i sanitarnih prostorija i sl.

(6) Benzinske postaje s pratećim sadržajima moraju se graditi na način da se osigura:

- sigurnost svih sudionika u prometu,
- zaštita okoliša,
- smještajem benzinske postaje ne smije doći do negativnog utjecaja na okolni prostor.

(7) Uređene zelene površine trebaju obuhvatiti najmanje 30% građevne čestice. ~~Iznimno, za BP5 obvezno zelenilo je najmanje 10% površine građevne čestice.~~

(8) Unutar građevne čestice treba osigurati potreban broj parkirališnih mjesta sukladno članku 62., stavak (2).

5.1.1.9. Info punkt

Članak 71.

(1) Radi pružanja turističkih, prometnih i drugih informacija sudionicima u cestovnom prometu predviđena je izgradnja info punkta (IP) na ulazu u grad s istočne strane. Lokacija je predviđena uz zonu ~~ugostiteljsko-turističke namjene T1,~~ $K1_3$, na Kuku sa sadržajima turističkih informacija, ugostiteljstva, manje trgovine i sl.

(2) Uvjeti gradnje info punkta:

- građevina može biti smještena na zasebnoj građevnoj čestici površine minimalno 400 m^2 s mogućim proširenjem na zonu turističkih sadržaja,
- maksimalni K_{ig} = 0,30,
- maksimalni K_{is} = 0,60,
- maksimalna etažnost je 2,
- maksimalna ukupna visina V = 7,00 m,

- minimalno zelenilo 10 %,
- minimalni d_m = 1,00 m,
- minimalni d_r = 6,00 m,
- osigurati minimalno 3 PM za osobna vozila.

(3) Sadržaje info-punkta moguće je smjestiti i u sklopu vidikovca kod rotora na Kuku.

5.1.2. Pomorski promet

Članak 72.

(1) *Planom* se na području naselja Opatija predviđaju sljedeće luke otvorene za javni promet (LO) županijskog i lokalnog značaja:

- luka Opatija (županijski značaj),
- luka Volosko (lokalni značaj).

(2) *Planom* se osigurava prostor za luku posebne namjene - luku nautičkog turizma (LN) sa 200 vezova.

(3) *Planom* se osigurava prostor za potrebe privezišta (PO) na sljedećim lokacijama:

- privezište na Preluku
- privezišta u Opatiji

(4) *Planom* se ne osigurava prostor za potrebu sidrišta.

(5) *Planom* su određene lokacije za privez i odvez taxi brodica, a po potrebi i druge, unutar lučkih područja, što se utvrđuje posebnom odlukom Grada Opatije i uz suglasnost lučke uprave.

(6) *Plan* predviđa lokaciju luka otvorenih za javni promet kao ishodišno-odredišnih točaka međužupanijskog i međumjesnog pomorskog prometa.

(7) U području luke dozvoljava se, uz prostore za obavljanje osnovnih lučkih djelatnosti (privez i odvez brodova, jahti – nautičkih plovila, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata – hidroaviona i dr., ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj i prijenos roba, ukrcaj i iskrcaj putnika i vozila, izgradnja i uređenje prostora za opskrbu brodova) i lociranje pratećih građevina ugostiteljske, servisne, informativno-turističke i drugih namjena.

(8) U akvatoriju luke Opatija Planom se dozvoljava izgradnja novih gatova, lukobrana i nove obale sa pripadajućom novom kopnenom površinom i neophodni zahvati na postojećem kopnenom dijelu s njegovim mogućim proširenjem. Postojeća benzinska pumpa se zadržava, a prilikom dogradnje luke dozvoljava se izmještanje pumpe na odgovarajuću lokaciju unutar lučkog područja. Točni prostorni elementi i način gradnje odredit će se (idejnim rješenjem) i procjenom utjecaja na okoliš prije izdavanja lokacijske dozvole.

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

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

(10) Na rubnom južnom dijelu površine luke otvorene za javni promet - luka Opatija, *Planom* se omogućava postavljanje samostalnih infrastrukturnih objekata za nautički dio luke ili izgradnja obale za privez nautičkih plovila u tom dijelu akvatorija luke Opatija te pješačke šetnice na potezu ispred zone označene s $T1_{19}$ (415 k.o. Opatija).

(11) Luka posebne namjene - sportska luka Jedriličarskog kluba „Opatija“ određena je uz luku otvorenu za javni promet – luku Opatija. Površina kopnenog i akvatorijalnog dijela sportske luke je cca 0,13 ha. Veza s ostalim

morem ostvaruje se preko akvatorija luke Opatija bez ometanja prolaza unutar luke Opatija. Unutar zone sportske luke mogući su zahvati u akvatoriju uz obvezu zadržavanja postojećih vezova u akvatoriju luke Opatija te uređenje i izgradnja sadržaja na kopnu uz sljedeće uvjete:

- dozvoljava se izgradnja dijela prve etaže u sjevernom dijelu kao potpuno ukopane i izvan zone SL tj. unutar zone LO, uz uvjet vraćanja terena (zelenila) u prvobitno stanje po završetku izgradnje,
- postojeći tlocrt prve etaže smije se proširiti na zapad do šetnice i na jug do postojećeg visokog zelenila koja se mora sačuvati,
- druga se etaža smije izvesti u tlocrtnoj površini cca do najviše 100 m^2, unutar u zoni tlocrta postojećeg restorana, maksimalno 3,50 m iznad kote šetnice kao ostakljeni volumen,
- dozvoljava se proširenje postojećeg pješačkog prolaza za cca 1,00 m prema moru u oba akvatorija, bez nasipavanja.

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

5.1.3. Zračni promet

Članak 73.

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

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

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

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

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

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

5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 74.

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

(2) Planom se osiguravaju uvjeti za gradnju i rekonstrukciju distributivne telefonske kanalizacije (DTK) radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka u cijelom obuhvatu Plana.

(3) Distributivna telekomunikacijska kanalizacija treba biti realizirana s PVC, PEHD i sl. cijevima Ø 110, 75, 50 mm i tipskim montažnim zdencima.

(4) Planom je predviđeno povećanje kapaciteta telekomunikacijske mreže tako da se osigura dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika kao i najveći mogući broj spojnih veza.

(5) Sve telekomunikacijske mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i dr.) po mogućnosti se trebaju polagati u površinama postojećih, odnosno planiranih prometnica.

Članak 75.

(1) *Planom* se omogućava gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže uz sljedeće uvjete:

a) Osnovna postaja s antenskim sustavom na postojećim građevinama tipa A koji ne prelazi visinu građevine na koji se postavlja i osnovna postaja tipa B1 visine 2,00 metra iznad najviše točke građevine.

b) Osnovna postaja s antenskim sustavom na postojećim građevinama od javnog i društvenog značaja, telekomunikacijskim građevinama, građevinama poslovne namjene i građevinama požarne zaštite tipa B2 do najviše 5,00 m od najviše točke građevine.

(2) Gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže kao građevina od važnosti za državu predviđena je u skladu s važećim pravilnikom kojim je određeno da područje pokrivanja mreže mora sadržavati sva županijska središta, gradove i naselja, kao i važnije cestovne i željezničke prometnice te važnije plovne putove na unutrašnjim vodama i teritorijalnom moru RH.

Članak 76.

(1) Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže iz prethodnog članka potrebno je poštivati zakonske odredbe, kao i ostale propisane uvjete za takvu vrstu građevina.

(2) Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže potrebno je voditi računa o urbanističko-arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju, naročito u blizini zaštićenih povijesnih cjelina i pojedinačnih kulturnih dobara za koje je potrebno ishoditi i posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE I OSTALE INFASTRUKTURNE MREŽE

5.3.1. Energetski sustav

Članak 77.

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

- elektroenergetsku mrežu i
- plinoopskrbnu mrežu.
- opskrba građevina energijom iz obnovljivih izvora energije

(2) Energetski sustav iz stavka (1) ovog članka prikazan je na kartografskom prikazu br. 2C: P*rometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - energetski sustav*, a zone u kojima je *Planom* utvrđena gradnja i rekonstrukcija energetskih građevina (plinska redukcijska stanica označena s RS) prikazane su na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

~~(3) U obuhvatu *Plana* omogućeno je korištenje obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe pojedine građevine korištenjem energije sunca instalacijama izvan uređenih zelenih površina. Moguće je i korištenje energije mora. U zonama kulturno-povijesnih cjelina i građevina mogućnost postavljanja instalacija za korištenja obnovljivih izvora energije utvrđuje se i prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.~~

5.3.1.1. Elektroenergetska mreža

Članak 78.

(1) U svrhu kvalitetnog rješavanja elektroopskrbe unutar obuhvata *Plana* predviđa se gradnja novih 20/0,4 kV transformatorskih stanica na lokacijama označenim u kartografskom prikazu br. 2C: P*rometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - energetski sustav*.

(2) Transformatorske stanice se planiraju kao tipske građevine (samostojeće) ili ugrađene u sklopu građevine nestambene namjene, a sukladno posebnim uvjetima dozvoljena su i drugačija oblikovna rješenja, a

naročito u centralnom dijelu naselja, odnosno u zonama zaštite kulturnih dobara prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

(3) Nove transformatorske stanice 20/0,4 kV mogu se graditi kao samostojeće građevine ili kao ugrađene u sklopu većih građevina nestambene namjene. Samostojeće transformatorske stanice smještavaju se na zasebnim građevnim česticama smještenim uz gradske ulice i iznimno, u većim zonama oznake T, D K i sl., uz pristup na kojem je osnovana služnost, radi pristupa i servisiranja. Udaljenost TS od susjednih građevnih čestica iznosi najmanje 1m. Od regulacijskog pravca udaljenost 2,00 m, a pri interpolacijama iznimno i manje, prema lokalnim uvjetima. Ako se trafostanica gradi kao POLU-ukopana potrebno je osigurati, kao minimum, građevnu česticu u veličini sama trafostanice.

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

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

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

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

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

Članak 79.

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

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

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

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

5.3.1.2. Plinoopskrba

Članak 80.

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

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

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

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

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

5.3.1.3. Obnovljivi izvori energije

(1) Ovim se Planom predviđa racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora ovisno o energetskim i gospodarskim potencijalima prostora obuhvata Plana.

(2) Dopunski su izvori energije prirodno obnovljivi izvori, prvenstveno sunca i vode.

(3) Korištenje prirodno obnovljivih izvora energije omogućava se za vlastite potrebe pojedine građevine pod sljedećim uvjetima:

- instalacije za korištenje energije sunca postavljaju se u okviru građevne čestice i/ili na krovovima, a površina pod instalacijom ne može se ubrajati u propisani udio zelenih površina.
- instalacije za korištenje energije tla (podzemne vode) (toplinske crpke) postavljaju se u okviru građevne čestice, a površina pod instalacijom ne može se ubrajati u propisani udio zelenih površina

(4) Za sve nove građevine, a osobito one javne namjene, preporuča se da udio obnovljivih izvora energije bude 50% ukupne potrošnje.

(5) U zonama kulturno-povijesnih cjelina i građevina primjena mjera energetske učinkovitosti i mogućnost postavljanja instalacija za korištenja obnovljivih izvora energije utvrđuje se i prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

5.3.2. Vodnogospodarski sustav

Članak 81.

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

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

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

5.3.2.1. Vodoopskrba

Članak 82.

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

(2) Za potrebe opskrbe vodom područja unutar obuhvata *Plana* izgrađene su vodospreme: Opatija I (VS_1), Opatija II (VS_2), Opatija III (VS_3 – izvan obuhvata *Plana*) i Tošina.

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

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

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

(6) Rekonstrukciju transportnog cjevovoda kojim se pitka voda doprema iz riječkog vodoopskrbnog sustava potrebno planirati na način da se cjevovod izmjesti u koridor prometnih površina.

(7) Vodoopskrbne cijevi polažu se na koti višoj od kote kanalizacije

(8) Brzine, odnosno gubici tlaka u sustavu, i svi ostali elementi projektiraju se u skladu s pravilima struke, normama i uvjetima nadležne službe

(9) Visina nadsloja iznad vodoopskrbnog cjevovoda iznosi prosječno 1,0 m do završne kote (nivelete) površine u koju se cijev polaže. Iznimno zbog konfiguracije terena moguće je cijevi postaviti na manju dubinu

(10) Nova lokalna vodovodna mreža zbog uvjeta protupožarne zaštite mora imati minimalni profil od DN 80mm.

Članak 83.

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

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

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

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

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

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

5.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 84.

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

(2) *Planom* je planiran razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Posebnim cjevovodima potrebno je odvojeno prikupljati sanitarne otpadne vode i oborinske vode. Planirani sustav je definiran temeljem prihvaćenog idejnog rješenja sanitarne kanalizacije Liburnijske rivijere i zaleđa (IGH-Rijeka, projekt 5110-1-515550/97,12 mj./01) i u skladu s ~~Odlukom o odvodnji otpadnih voda Grada Opatije (Službene novine PGŽ 19/97).~~ Odlukom o odvodnji otpadnih voda na području aglomeracije Liburnijske rivijere („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 15/2016.)

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

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

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

Članak 85.

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

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

(3) Prije ispuštanja u sustav javne odvodnje sve tehnološke otpadne vode i druge vode koje po sastavu nisu komunalne otpadne vode moraju se obraditi ~~na uređajima za *predtretman* otpadnih voda radi uklanjanja opasnih i drugih tvari, a sve prema *Pravilniku o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim* vodama (NN 94/08).~~ na način da kakvoća otpadne vode, odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje odnosno u prijemnik, trebaju biti u skladu sa zakonskim odredbama i drugim propisima donesenim na temelju zakona (Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda („Narodne novine“ br. 26/20)).

(4) Cjevovodi kanalizacijske mreže sanitarne kanalizacije se u pravilu polažu u koridoru prometnih površina, a gdje nije moguće mogu biti van koridora tako da se vode na međusobnoj udaljenosti najmanje 0,5m od ostale infrastrukture.

(5) Potrebno je osigurati koridor minimalne širine za intervenciju na cjevovodu, kao i posebnim uvjetima nadležnih tijela određene minimalne udaljenosti od drugih infrastrukturnih vodova

(6) Dubina polaganja cijevi kanalske mreže u trup prometnice – u pravilu 1,5 – 2,0 m (nadsloj iznad tjemena cijevi ne manji od 1 m), iznimno zbog konfiguracije terena moguće je cijevi postaviti i na manjoj dubini

(7) Za izvedene kanalizacijske sustave potrebno je provesti ispitivanje na vodonepropusnost.

Članak 85.a

(1) Granične vrijednosti emisija u otpadnim vodama za ispuštanje u sustav javne odvodnje određuju se u skladu s Odlukom o odvodnji otpadnih voda na području aglomeracije Liburnijske rivijere („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 15/2016.).

(2) U sustav javne odvodnje mogu se ispuštati samo prethodno pročišćene otpadne vode s predtretmanom na sljedeći način:

- vode procesnog (tehnološkog) porijekla u kojima koncentracije opasnih i štetnih tvari prekoračuju dopuštene granične vrijednosti emisija otpadnih voda određene pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda ili aktom javnog isporučitelja vodne usluge, preko odgovarajućih uređaja za pročišćavanje
- s uređenih površina za pranje vozila, mehaničarskih i bravarskih radionica za popravak motornih i drugih vozila, preko taložnica za krute tvari i odjeljivača lakih tekućina;
- iz skladišta i pogona koji u svom proizvodnom procesu skladište i/ili koriste ulja masti, boje, lakove, tekuće gorivo, otapala i slične tvari specifično lakše od vode, preko odgovarajućih odjeljivača lakih tekućina;
- restorana i kuhinja javne prehrane s prekomjernim sadržajem masnoće, ulja, krutih i plivajućih ostataka hrane, putem odgovarajućih odjeljivača masti i ulja.

(3) U sustav javne odvodnje ne smije se ispuštati morska voda iz bazena, a zbog štetnog utjecaja klorida.

(4) U sustav javne odvodnje ne smiju se ispuštati otpadne tvari koje će same ili u kombinaciji s ostalim otpadnim vodama prouzročiti:

- nastanak toksične ili eksplozivne atmosfere;
- koroziju cjevovoda i opreme u sustavu odvodnje;
- štetan utjecaj na sustav odvodnje i proces obrade na uređaju za pročišćavanje otpadnih voda;
- štetan utjecaj na ispuštanje te korištenje pročišćenih otpadnih voda i mulja nastalog pročišćavanjem otpadnih voda;
- iznenadno ili postupno zaustavljanje protoka otpadnih voda u sustavu odvodnje, uslijed velike naslage otpada (pepeo, kruti otpad, cementni mulj, ostaci boja i dr.), sedimenta ili velike količine ulja i masti;
- kvar na crpnoj stanici koji može prouzrokovati aktiviranje sigurnosnih ispusta crpne stanice ili poplavu.

Članak 86.

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

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

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

(4) Na prostoru parkirališnih i manipulativnih površina za asfaltirane površine veće od 200 m^2 potrebno je predvidjeti separatore mineralnih ulja.

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

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

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

(8) Građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora grade i održavaju njihovi vlasnici, dok sa javnih površina i građevina koje se na njih priključuju u građevinskom području grade i održava JLS sukladno Zakonu o vodama.

(9) Građevine oborinske odvodnje iz stambenih zgrada, poslovnih i drugih prostora grade i održavaju njihovi vlasnici kao internu odvodnju na način da oborinske vode prikupljaju i ispuštaju unutar građevinskih čestica zgrada putem retencija i upojnih građevina ili se mogu priključiti na sustav oborinske odvodnje, ali samo uz suglasnost upravljača oborinske odvodnje.

(10) Nije dozvoljeno priključivanje interne odvodnje oborinskih voda na javni sustav odvodnje. Iznimno u nepovoljnim uvjetima izgradnje zgrada u odnosu na uvjete odvodnje (zgrade u zaštićenoj kulturno-povijesnoj cjelini bez vrtova odnosno nedostatne površine za izgradnju upojnih građevina, depresije zgrade u odnosu na javno prometnu površinu uz zemljište nedovoljne upojne moći) moguće je uz dokaze o istom i uz suglasnost isporučitelja vodne usluge, prema uvjetima vlasnika javne građevine za odvodnju na istu priključiti i oborinske vode zgrade.

(11) U sustav oborinske odvodnje ne smiju se ispuštati sanitarne, tehnološke i druge onečišćene otpadne vode.

(12) Onečišćene oborinske vode moraju se prije ispuštanja u prijemnik pročistiti putem pjeskolova, separatora i drugih sličnih uređaja za pročišćavanje.

(13) Slivnici, linijske rešetke i slične građevine koje prihvaćaju onečišćene oborinske vode u sustav oborinske odvodnje moraju imati pjeskolov minimalne zapremine 0,25 m3, s dubinom, u pravilu, ne manjom od 1 m.

(14) Ulični slivnici se moraju postavljati na odgovarajućim razmacima i pozicijama, koji omogućavaju prihvat oborinskih voda s gravitirajućih slivnih površina.

Članak 87.

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

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

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

(4) Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

Članak 88.

(1) ~~Za potrebe gradnje građevina potrebno je osigurati priključak na sustav javne odvodnje.~~ Sve građevine moraju biti priključene na sustav javne odvodnje otpadnih voda.

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

5.3.2.3. Sustav uređenja vodotoka i voda

Članak 88a.

(1) Održavanje vodotoka i drugih voda, građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda, građevina za obranu od poplava, zaštitu od erozija i bujica te melioracijsku odvodnju provodi se neposrednim provođenjem plana.

(2) Cilj razvoja sustava uređenja vodotoka i voda je osiguranje neškodljivog protoka bujičnih voda, zaštita građevinskih područja, infrastrukturnih građevina i drugih vrijednih sadržaja od poplava bujičnim vodama te držanje vodne erozije u prihvatljivim granicama.

(3) Prema Odluci o granicama vodnih područja (NN 79/10) i Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 97/2010) predmetno područje se nalazi unutar jadranskog vodnog područja, sektor E " Kvarnersko primorje i otoci".

(4) Sigurna zaštita postojećih i planiranih sadržaja u području mogućeg djelovanja bujica, kao i učinkovitije sprečavanje erozije strmih terena postiže se izradom i provedbom projekata odvodnje oborinskih voda za kojega je podloga "*Osnovni projekt uređenja bujica Kvarnerskog zaljeva*" (1970.), kao i Idejno rješenje oborinske kanalizacije Grada Opatije (1998.) te prihvaćeno idejno rješenje sanitarne kanalizacije Liburnijske rivijere i zaleđa (IGH - Poslovni centar Rijeka, broj projekta 5110-1-515550/97 iz prosinca 2001. godine).

(5) Sanitarno-otpadne vode i oborinske vode odvode se zasebnim kanalizacijskim sustavima.

(6) Sukladno *Zakonu o vodama* ograničenja na otvorenim bujičnim vodotocima i njihovoj neposrednoj blizini odnose se na ograničenje gradnje i korištenja prostora u koritu i uz korito vodotoka, u svrhu obrane od poplava, gradnju vodnih građevina te njihovog održavanja.

(7) Sustav uređenja vodotoka i zaštite od poplava naselja Opatija dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama slivnog područja „Kvarnersko primorje i otoci".

(8) U području obuhvata Plana nalaze se: vodotok Lipovica (oznake 8.385), vodotok Tomaševac I. (oznake 8.482) vodotok Tomaševac II. (oznake 8.482.1) vodotok Slatina-Vrutki (oznake 8.384) s pritokama oznake 8.384.1 te 8.384.2, vodotok Lerčica (oznake 8.480) s pritokom oznake 8.480.1

(9) Uređenje vodotoka provodi se na temelju planova Hrvatskih voda, usklađenim sa Strategijom upravljanja vodama.

(10) Širina koridora otvorenog prirodnog vodotoka iznosi 10,00 m.

(11) Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena nova gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.

(12) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, planira se za sve vodotoke utvrditi inundacijski pojas te javno vodno dobro i vodno dobro. Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra, kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se kartografski podaci iz karata ovog Plana.

(13) Potrebno je utvrditi sigurnost zaštite od poplava izraženu kroz velike vode određenog povratnog razdoblja čiju evakuaciju treba osigurati uređenjem vodotoka (100-godišnje povratno razdoblje).

(14) Iz bujičnih kanala nužno je odstraniti sve gradnje i instalacije koje ne služe zbrinjavanju bujičnih voda, kako bi se uspostavila njihova osnovna funkcija i omogućilo održavanje u skladu s namjenom. Pri tome se ne isključuje korištenje kanala i za zbrinjavanje oborinskih voda, ali preko izgrađenog i kontroliranog sustava s točno poznatim mjestima spojeva na bujični kanal.

(15) Neophodno je sustavno provoditi radove održavanja bujice što podrazumijeva:

- čišćenje i uklanjanje nanosa; zemljani i slični radovi uređenja i održavanja obala; zemljani radovi u inundacijskom području manjeg opsega; krčenje i košenje raslinja; održavanje propusnosti propusta i prijelaza preko vodotoka;
- održavanje regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina: manji popravci nasipa; krčenje, košnja i radovi na vegetativnoj zaštiti vodnih građevina; popravci oštećenih dijelova vodnih građevina;
- održavanje građevina za sprječavanje i otklanjanje erozija i sprječavanje djelovanja bujica.

5.3.3. Tržnica na malo

Članak 89.

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

5.3.4. Groblja

Članak 90.

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

5.3.5. Postavljanje jednostavnih građevina u građevinskom području naselja

Članak 91.

(1) *Plan* određuje mogućnost postavljanja jednostavnih građevina, kao što su kiosci, nadstrešnice, informativni i promidžbeni panoi i dr., uz sadržaje i na površinama javne namjene (prometni terminali, stajališta javnog prijevoza putnika, zgrade škola, kulture, javnih službi, sporta i rekreacije, uređena kupališta i plaže, informativne punktove),

(2) Kiosci se mogu postavljati uz sljedeće uvjete:

- dozvoljene namjene su trgovina, usluge i ugostiteljstvo,
- moraju imati priključke na komunalnu infrastrukturu ovisno o namjeni,
- izvode se kao tipske građevine urbane opreme, veličine do 15,00 m^2 tlocrtne površine i visine najviše 3,00 m.

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

(4) Smještaj i postava predmetnih građevina i instalacija određuje se u okvirima proširene pješačke ili dijela zelene površine odmaknuto od pročelja građevina i ruba kolnika za najmanje 4,00 m, pri čemu ne smiju ometati i predstavljati opasnost za kretanje vozila i pješaka, ne smije smanjivati preglednost prometnice ili ometati druge korisnike tog prostora.

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

(6) Smještaj i izbor tipa jednostavne građevine te vremenski rok korištenja pojedine građevine na području Grada Opatije utvrđuje se Odlukom izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave o privremenom korištenju javnih površina.

6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH I KUPALIŠNIH POVRŠINA

6.1. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

Članak 92.

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

- u zonama Z1 javni parkovi,
- u zonama $Z2_1$, $Z2_2$ i $Z2_3$ dječja igrališta
- u zonama Z3 botanički vrt
- u zonama Z zaštitne zelene površine
- u zonama Zz izdvojeno zaštitno zelenilo unutar zaštićene urbanističke cjeline.

6.1.1. Javne zelene površine

Članak 93.

(1) *Planom* je u zonama označenim sa Z1 utvrđeno, u skladu s prirodnim i urbanim karakteristikama prostora te posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i prirodnih vrijednosti, uređenje javnih parkova s planski raspoređenom vegetacijom namijenjenih šetnji i odmoru. Smjernice za oblikovanje strukture javnog parka su: 50 % pod visokom vegetacijom, 30% su livade i travnjaci te 20% staze i tereni za igru-razonodu i građevine s pratećim sadržajima.

(2) Javne zelene površine koje su pod zakonskom zaštitom ili se Planom predlažu zaštititi kao posebna prirodna vrijednost obuhvaćaju: javne parkove *Angiolina*, *Margerita*, *Esperia*, perivoj u ulici V. Nazora, perivoj vile Rosalia, park *Sv. Jakova* i šetnicu *Carmen Sylva*. Na tim područjima obvezno je očuvanje izvorne strukture vegetacije, a mogući zahvati sastoje se od uređenja pješačkih staza te gradnje otvorenih paviljona i fontana.

(3) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije otvorenih paviljona iz stavka (2) ovog članka obuhvaćaju:

- najveća tlocrtna površina iznosi 50 m^2,
- najviše jedna nadzemna etaža visine do 4,00 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.

Članak 94.

(1) *Planom* je u zonama označenim sa $Z2_1$, $Z2_2$ i $Z2_3$ utvrđeno uređenje dječjih igrališta u skladu s prirodnim i urbanim karakteristikama prostora.

(2) Dječja igrališta uređuju se prema posebnom projektu te se, osim uređenog prostora za igru djece i pješačkih površina, preostali dio oblikuje kao javni park. Površine dječjih igrališta razgraničene su s obzirom na dob korisnika:

- za djecu do 3 godine u zonama označenim sa $Z2_1$,
- za djecu od 4 do 7 godina u zonama označenim sa $Z2_2$
- za djecu od 8 do 15 godina u zonama označenim sa $Z2_3$.

Članak 95.

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

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

- najveća tlocrtna površina iznosi 280 m^2,
- jedna nadzemna etaža,
- visina/ukupna visina je okvirno određena visinom postojećih kamenih zidova i iznosi najviše 6,50 m.

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

(4) U gornjoj zoni rasadnika moguća je izgradnja nove građevine tlocrtne površine cca 300 m^2 za prihvat posjetitelja i smještaj sadržaja iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 96.

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

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

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

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

- najveća dopuštena tlocrtna površina paviljona iznosi 50 m^2,
- najviše jedna nadzemna etaža visine do 4,00 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine,
- oblikovanje građevine mora biti u skladu s uređenjem prostora u kojemu se gradi.

6.1.2. Zaštitne zelene površine

Članak 97.

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

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

Članak 97.a

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

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

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

Članak 98.

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

u zonama $R6_u$ - uređene plaže:

- $R6_{U1}$ kupalište „Črnikovica“
- $R6_{U2}$ kupalište uz luku Volosko
- $R6_{U3}$ kupališta od luke Volosko do luke Opatija
- $R6_{U4}$ kupalište kod hotela „Royal“
- $R6_{U5}$ kupalište kod parka Angiolina
- $R6_{U6}$ kupalište „Slatina“ (sa šetnicom)
- $R6_{U7}$ kupalište južno od LNT-a
- $R6_{U8}$ kupalište „Mali Raj“

u zonama $R6_s$ kupališta na stjenovitoj obali

- $R6_{S3}$ kupališta od luke Volosko do hotela „Ambasador“
- $R6_{S8}$ kupalište od $R6_{U7}$ do $R6u_8$

6.2.1. Uređene plaže

Članak 100.

(1) Planom su razgraničene uređene plaže i kupališta na stjenovitim obalama, ovisno o razini uređenja na priobalnom području, na zone označene s $R6_U$ i R6S.

(2) Na površinama **uređenih plaža** $R6_U$ dozvoljeno je uređenje kupališnih površina i sunčališta, javnih „zelenih“ površina, dječjih igrališta, pješačkih površina i odmorišta i sl. i izgradnja pratećih sadržaja: rekreacija,

ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl., zatim otvorenih igrališta za rekreacijske sadržaje kupališta (boćalište, odbojka na pijesku, *aquagan*, skakaonica, bazen i sl.) te građevina infrastrukture, uz primjenu nastavno navedenih posebnih uvjeta za pojedine lokacije. U akvatoriju plaža moguće je postavljanje igrališta za vaterpolo, pontona za sunčališta i sl..

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

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

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

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

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

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

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

(8) Na dijelu obale označene s $R6_{U8}$ koji se nalazi uz zonu $T1_{19}$, a neposredno ispod ul. M. Tita, dozvoljeno je samo uređenje zelenih parkovnih površina u skladu s prirodnim i urbanim karakteristikama prostora te posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i prirodnih vrijednosti, uređenje javnih parkova s planski raspoređenom vegetacijom namijenjenih šetnji i odmoru. Smjernice za oblikovanje strukture javnog parka su: 50 % pod visokom vegetacijom, 30% su livade i travnjaci te 20% staze i tereni za igru-razonodu i građevine s pratećim sadržajima. ~~predviđa se proširenje uređene plaže označene s $R6_{U8}$ na raspoloživi neizgrađeni prostor na kopnu, pri čemu se ista uređuje kao površina za boravak i rekreaciju (odbojka na pijesku i sl.) uz obvezu očuvanja ukupne postojeće vegetacije. Moguća je izgradnja pratećih sadržaja (trgovina, ugostiteljstvo, sanitarni čvor i dr.) kao jednostavne građevine ukupne tlocrtne površine do 12,00 m², visine prizemlja, odnosno 4,00 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine (izvedene priljubljeno uz stražnji potporni zid čestice). Na dijelu prostora može se urediti površina za igru djece površine do 250 m²~~.

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

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

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

6.2.2. Kupališta na stjenovitim obalama

Članak 101.

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

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

6.3. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Članak 102.

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

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

6.3.1. Prirodne plaže

Članak 103.

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

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

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

6.3.2. Zaštitne šume

Članak 104.a

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

6.3.3. Rekreacija u zelenilu

Članak 104.b

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

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

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

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

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

Članak 105.

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

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

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

7.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH CJELINA

7.1.1. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti

Članak 106.

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

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

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

- u kategoriji Spomenik parkovne arhitekture zaštićeni dijelovi prirode su: zone parka Esperija, perivoj u ulici V. Nazora, perivoj vile Rosalia i šetnica Carmen Sylve.
- u kategoriji Park šuma zaštićeni dijelovi prirode su šume bora na Preluku.

(3) Mjere zaštite šetnice Carmen Sylve određuju se ovim Planom kako slijedi:

- područja primjene mjera zaštite šetnice Carmen Sylve prikazana su na kartografskom prikazu 3.B Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Područja posebnih uvjeta korištenja – Područja primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju.

- na dijelovima građevnih čestica stambene, mješovite i društvene namjene koji se nalaze unutar područja ograničenja izgradnje zbog zaštite šetnice Carmen Sylve nije dozvoljena gradnja građevina osnovne namjene niti pomoćnih građevina te nije dozvoljena gradnja podzida, potpornih zidova niti pristupnih puteva. Dozvoljeno je samo krajobrazno uređenje građevne čestice pri čemu je obavezno zadržati postojeću visoku vegetaciju.

- na dijelovima građevnih čestica stambene, mješovite i društvene namjene koji se nalaze unutar područja posebnih uvjeta izgradnje zbog zaštite šetnice Carmen Sylve za sve se građevine ograničava broj nadzemnih etaža na najviše 2 nadzemne etaže, a najveća dozvoljena visina građevina je 7 m, a ukupna visina građevine najviše 9 m. Pomoćne građevine na česticama stambene i mješovite namjene grade se sukladno uvjetima za gradnju pomoćnih građevina koji su određeni u članku 43.

7.1.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti

Članak 107.

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

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

- očuvanje prirodnih hidroloških uvjeta i prirodnih vrijednosti duž bujičnog vodotoka *Vrutki*.

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

- prilikom rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih građevina potrebno je uz snimak postojeće visoke vegetacije, koja se čuva od sječe, priložiti i hortikulturno rješenje čestice,
- u cilju zaštite postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama potrebno je ~~za svaku sječu stabala na građevnoj čestici ishoditi suglasnost Grada Opatije, a uklonjeno zelenilo treba supstituirati novom sadnjom,~~ 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) zadržati ili nadomjestiti sadnjom visoke vegetacije koja mora biti visine najmanje 5 m u trenutku ishođenja uporabne dozvole.
- prilikom rekonstrukcije ili zamjenske gradnje na postojećoj građevnoj čestici uređenje zelenila između regulacijskog i građevinskog pravca obvezno je samo kada je on i ranije postojao na toj građevnoj čestici, a izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,

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

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

7.2. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 108.

(1) Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina ostvaruju se putem *Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* te temeljem ovog *Plana*.

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

Članak 109.

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

I. Urbanističke cjeline:

- urbanistička cjelina grada Opatije upisana u Registar nepokretnih kulturnih dobara RH (rješenje Ministarstva kulture broj Z-2690),
- povijesna urbanistička cjelina naselja Volosko, upisana u Registar nepokretnih kulturnih dobara RH (rješenje Ministarstva kulture broj Z-2696).

II. Pojedinačna registrirana kulturna dobra:

a) Civilne građevine

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

b) Sakralne građevine

1. Crkva Sv. Jakova

Članak 110.

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

a) Civilne građevine

I. Područje Opatije

1. Vila Amalija
2. Vila Angiolina
3. Vila Flora
4. Vila Laura
5. Vila Mandrija
6. Vila Madona
7. Hotel Kvarner
8. Hotel Opatija
9. Zgrada gradske uprave
10. Zgrada suda

II. Područje Volosko

1. Vila Minach

b) Sakralne građevine

II. Područje Volosko

1. Crkva Svetog Roka
2. Crkva Svete Ane

c) Građevine memorijalne baštine

1. Groblje Opatija
2. Groblje Volosko

Članak 111.

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

a) Civilne građevine

1. Vila Ariston
2. Vila Artemis
3. Vila Imperial
4. Vila Jeanette
5. Vila Lazarini
6. Vila Rannsonet
7. Vila Schlosser
8. Vila Splendid
9. Hotel Agava
10. Hotel Bellevue
11. Hotel Palace
12. Hotel Belvedere I i II
13. Hotel Imperial
14. Hotel Bristol
15. Hotel Mozart
16. Hotel Dubrava
17. Adria Club
18. Umjetnički paviljon Juraj Šporer
19. Vila Schwegel

b) Sakralne građevine

1. Crkva Navještenja Marijina
2. Evangelička crkva

Članak 111.a

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

a) Civilne građevine

I. Područje Opatije

1. Vila Neuhausler
2. Vila Gorove
3. Vila Gisela
4. Ex Vila Gruber
5. Vila Frida
6. Vila Ježica
7. Vila Aloro
8. Vila Šikić
9. Vila Jenny
10. Vila Mary
11. Vila Dagmar
12. Vila Liechtenberg
13. Vila Dražica
14. Vila Dalibor
15. Vila Schonberger
16. Vila Szemere
17. Vila Vera
18. Hotel Wisteria
19. Hotel Kristal

II. Područje Volosko

Broj na karti	Kućni broj	Kataloška jedinica
ULICA - OBALA FRANA SUPILA		
1	13, 14	(1)
2	12	(2)
3	11	(3)
4	10	(4)
5	9	(5)
6	8	(6)
7	6	(7)
8	5	(8)
9	-	(9)
10	Ul. dr. Andrije Mohorovičića 32	(10)
11	4	(11)
12	3	(12)
13	2	(13)
14	1	(14)
15	Obala Frana Supila	(15)
16	V.17-Mohorovičićeva	-
17	V.16-Mohorovičićeva	-
ULICA ANDRIJE ŠTANGERA		

18	1	(1)
19	2	(2)
20	3	(3)
21	4, 6	(4)
22	5	(5)
23	7	(6)
24	8	(7)
25	9	(8)
26	10	(9)
27	11	(10)
28	12	(11)
29	13	(12)
30	14	(13)
31	15	(14)
32	16	(15)
33	17	(16)
34	18	(17)
35	19	(18)
36	20	(19)
37	21	(20)
38	22	(21)
39	23	(22)
40	24	(23)
41	25	(24)
42	26	(25)
43	27	(26)
44	28	(27)
45	29	(28)
46	30	(29)
47	31	(30)
48	32	(31)
49	34	(33)
50	35	(34)
51	36	(35)
52	37	(36)
53	38	(37)
54	39	(38)
55	40	(39)
56	41	(40)
57	42	(41)
58	43	(42)
59	44	(43)
60	45 Vološćanskih kapetana 2	(44)
61	46	(45)
62	47 Vološćanskih kapetana 4	(46)
63	48	(47)
64	49 Vološćanskih kapetana 6	(48)
65	50	(49)
66	51 Vološćanskih kapetana 6	(50)
67	52	(51)
68	53 Vološćanskih kapetana 8	(52)
69	54	(53)
70	55 Vološćanskih kapetana 10 i 12	(54)
71	56	(55)
72	57	(56)
73	58	(57)
74	59	(58)
75	60	(59)
76	61	(60)
77	62	(61)

78	63	(62)
79	65	(63)
80	67	(64)

ULICA Dr. IVANA POŠĆIĆA

81	1,3	(1)
82	5	(2)
83	7, 9, 11	(3)
84	13	(4)
85	13	(5)
86	15	(6)
87	2	(7)
88	-	(8)

ULICA KATALINIĆ JERETOVA

89	21 Put uz dol 17	(1)
90	23 Put uz dol 15	(2)
91	25	(3)

ULICA - STUBIŠTE BAREDINE

92	1	(1)

ULICA - PUT UZ DOL

93	1	(1)
94	Gospodarski i pomoćni objekt	(1)
95	3	(2)
96	5	(3)
97	7	(4)
98	2a	(5)
99	2	(6)
100	4 i 4a	(7)
101	9	(8)
102	11	(9)
103	13	(10)

ULICA - STUBIŠTE RIKARDA KATALINIĆ JERETOVA

104	1	(1)
105	3	(2)
106	5	(3)
107	A. Mohorovičića 1a (?)	(4)
108	A. Štangera 57	(5)
109	A. Štangera 57	6)
110	2, 4	(7)
111	(7) pomoćni objekt	(8)
112	9	(9)
113	-	(10)

ULICA SKRADINJ

114	1	(1)
115	2	(2)
116	3	(3)
117	4	(4)
118	5	(5)
119	6	(6)
120	7	(7)
121	8	(8)
122	9	(9)
123	10 i 11	(10)
124	12	(11)
125	13	(12)
126	14	(13)
127	15 i 16	(14)

ULICA Dr. ANDRIJE MOHOROVIČIĆA

128	2	(1)
129	Pomoćni objekt	(2)
130	10	(3)
131	12, 14	(4 i 5)
132	16	(6)
133	18	(7)
134	18 a	(8)
135	20	(9)
136	22	(10)
137	24	(11)
138	26	(12)
139	28 i 30	(13)
140	32	(14)
141	34	(15)
142	36 i 3	(16)
143	38	(17)
144	-	(18)
145	40	(19)
146	44	(20)
147	46	(21)
148	25	(22)
149	23	(23)
150	21	(24)
151	19	(25)
152	Brajdica 6	(26)
153	Brajdica 7	(27)
154	17	(28)
155	-	(29)
156	-	(30)
157	A. Mohorovičića, Vološć. kapetana 5	(31)
158	-	(32)
159	-	(33)

ULICA BRAJDICA

160	2 i 3	(1)
161	4	(2)
162	6	vidi A. Mohorovičića katalog 27
163	7	vidi A. Mohorovičića katalog 28
164	8	(3)
165	9	(4)
166	10 i 11	(5)
167	12	(6)
168	-	(7)

ULICA ČRNIKOVICA

169	2	(1)
170	1	(2)
171	-	(3)
172	6	(4)
173	-	(5)
174	8	(6)
175	12	(7)

PODRUČJE PRELUK

176	-	(1)

Članak 112.

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

Članak 113.

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

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

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

Članak 114.

(1) Prostorne međe zone „**A**“ na području Opatije određene su sljedećim katastarskim česticama:

Granica A-zone obuhvata započinje na moru k.č. 825 i od juga kreće prema sjeveru duž k.č. 827/1, 827/2, preko k.č. 894/2, uz k.č. 836/1 i do spoja s k.č. 890 te sredinom te čestice do spoja s ulicom V. C. Emina k.č. 892, sredinom te čestice do k.č. 772/5 na istočnom dijelu zone, i dalje prema JZ duž JI linije k.č. 769/1, do spoja s k.č. 334 k.o. Opatija i dalje uz morsku obalu sve do spoja s k.č. 825.

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

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

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

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

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

Članak 115.

(1) Prostorne međe zone „**B**“ na području Opatije određene su sljedećim katastarskim česticama:

Granica započinje na SI k.č. 440/2 (cesta) i duž SZ granice k.č. 440/7 (ne uključujući ju), prelazi sred k.č. 442 (cesta) prema istoku i okreće duž istočnih bridova k.č. 443, 445, 468/2, 473/2, 480, 481/4 (list Volosko 5), duž k.č. 503/1, okomito izlazeći na put k.č. 503/3 sve do ceste M. Tita k.č. 1061, i duž SI granice k.č. 515, 519, 520 i uz JI granicu te čestice do JI rubom k.č. 522/1 sve do mora, cestom k.č. 1917/11 i sredinom te čestice do spoja okomitog s k.č. 249, okružujući sve njezine granice do ponovnog spoja s k.č. 1917/1 i dalje granica obuhvata teče tom česticom do spoja s k.č. 1033/29, sredinom čestice prema sjeveru kao i k.č. 1037/2, do spoja s k.č. 1102/2 i linijom zapadnom i sjevernom čestice do k.č. 252/1 i 1038/3, istočnom linijom k.č. 1038/8 i duž granica k.č. 1038/7, preko k.č. 1037/4, uz sjevernu i SI liniju k.č. 209, do spoja s cestom k.č. 1917/1 i sredinom te čestice do spoja s Novom cestom k.č. 1920 i sredinom te čestice do stuba na k.č. 1030/13 i JZ, SZ i sjevernom linijom te čestice, sjevernom linijom k.č. 224 i 1030/24 do ponovnog spoja s Novom cestom k.č. 1920 dalje sredinom te čestice prema sjeveru (k.o. Apriano) do spoja s k.o. Vasanska nastavljajući sredinom k.č. 2026 (Nova cesta), do spoja s k.o. Opatija k.č. 927 i sredinom te čestice (Nova cesta) do spoja s k.č. 353, obuhvativši sve linije te čestice i vraćajući se ponovno na sredinu k.č. 927 do spoja s cesto i idući sredinom te k.č. 936/1 do spoja s cestom Vrutki k.č. 903/1 i idući sredinom te čestice prema sjeveru do spoja s putem k.č. 908/1 do točke spoja s putem k.č. 444 i sredinom te čestice do zapadne linije k.č. 416/1, 426/2, do spoja s k.č. 425/3 dalje zaokrećući na put k.č.530/3 uz k.č. 433/4, dalje sredinom puta k.č. 403, 400, 410 do spoja s cestom k.č. 911/43 do spoja s k.č.63/1 i uz

zapadnu liniju k.č. 63/2 okrećući na put k.č. 917 i sredinom te čestice do sjeverne linije k.č. 266 sve do puta k.č. 912/1 i ponovno na spoj s Novom cestom k.č. 927 te sredinom te čestice do spoja s putem k.č. 20/3 (ulica Emila Bošnjaka) sve do spoja s k.č. 1/20 i na zapadnu k.č. 294, te sjeveru linija k.č. 1/26 ponovno se spuštajući na ulicu Emila Bošnjaka k.č. 927 i dalje SI linijom čestice do spoja s k.č. 927 i sredinom te čestice do spoja s k.o. Volosko i nastavljajući sredinom k.č. 969 (Nova cesta) do spoja na Varljensku cestu k.č. 508/1 okrećući prema zapadu duž južne linije k.č. 729/2, i njezin zapadni brid duž k.č. 655/1, 655/4, 655/5 te SZ linijom k.č. 645 i dalje uz SI liniju k.č. 647, 646/1, 656/1, 657/1, 665/2, 664/1, 664/2 do ponovnog spoja s Varljenskom cestom k.č. 508/1 i sredinom te čestice do južne granice k.č. 711/1 i 705 do spoja s k.č. 969 i sredinom te čestice dalje do spoja s k.č. 534/2 obilazeći sve linije te čestice i vračajući se dalje na sredinu puta k.č. 969 k.o. Volosko sve do spoja s k.č. 440/2. Iz navedenog prostora zone „B“ izuzima se područje zone „A“ opisane u članku 113, stavak (1).

(2) Prostorne međe zone „**B**“ na području Volosko određene su sljedećim katastarskim česticama:

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

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

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

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

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

Članak 116.

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

- Građevine i pripadajući povijesni vrtovi se zadržavaju u izvornom izgledu te se zabranjuje svaka intervencija kojom bi se mijenjalo zatečeno stanje. Na predmetnim građevinama dopušta se samo sanacija i održavanje kojima se ne mijenjaju oblikovna i druga svojstva građevine.

- Iznimno se dopuštaju zahvati kojima se umanjuju degradirajući elementi uvedeni ranijim nekorektnim zahvatima.

- Sve intervencije na predmetnim građevinama provode se temeljem utvrđenog sustava zaštite, a prema posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe i posebnim konzervatorskim studijama - projektima. Za svaku intervenciju na području zone „B“ potrebno je ishoditi Zakonom propisane akte nadležnog Konzervatorskog odjela.

- Na susjednim građevnim česticama nije dopuštena izgradnja ili rekonstrukcija postojećih građevina, koja bi svojim gabaritom (prvenstveno visinom) ili blizinom narušila kvalitetu kulturnog dobra.

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

Članak 117.

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

Članak 118.

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

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

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

Članak 119.

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

Članak 120.

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

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

Članak 121.

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

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 122.

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

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

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

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

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

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

Članak 123.

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

Članak 124.

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

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

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

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

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

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 125.

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

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

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

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

9.1. ZAŠTITA TLA

Članak 126.

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

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

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

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

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

9.2. ZAŠTITA ZRAKA

Članak 127.

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

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

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

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

9.3. ZAŠTITA OD BUKE

Članak 128.

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

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

Tablica 15. Dopuštene razine buke u odnosu na namjenu zone

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenske razine buke imisije L_{RAeq} u dB(A)	
		za dan(L_{day})	noć(L_{night})
1.	Zona namijenjena odmoru, oporavku i liječenju	50	40
2.	Zona namijenjena samo stanovanju i boravku	55	40
3.	Zona mješovite, pretežito stambene namjene	55	45
4.	Zona mješovite, pretežito poslovne namjene sa stanovanjem	65	50
5.	Zona gospodarske namjene (proizvodnja, skladišta, servisi)	na granici ove zone buka ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči na granici građevne čestice unutar zone buka ne smije prelaziti 80 dB(A)	

Tablica 16.

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

Tablica 17.

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

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

Članak 129.

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

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

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

9.4. ZAŠTITA VODA

Članak 130.

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

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

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

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

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

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

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

9.4.1. Zaštita od štetnog djelovanja voda i mora

Članak 131.

(1) Sigurna zaštita postojećih i planiranih sadržaja u području mogućeg djelovanja bujica, kao i učinkovitije sprečavanje erozije strmih terena postiže se izradom i provedbom projekata odvodnje oborinskih voda za kojega je podloga "*Osnovni projekt uređenja bujica Kvarnerskog zaljeva*" (1970.), kao i Idejno rješenje oborinske kanalizacije Grada Opatije (1998.) te prihvaćeno idejno rješenje sanitarne kanalizacije Liburnijske rivijere i zaleđa (IGH - Poslovni centar Rijeka, broj projekta 5110-1-515550/97 iz prosinca 2001. godine).

(2) Sanitarno-otpadne vode i oborinske vode odvode se zasebnim kanalizacijskim sustavima.

(3) Sukladno članku 126. *Zakona o vodama* (NN 153/130/11), ograničenja na otvorenim bujičnim vodotocima i njihovoj neposrednoj blizini odnose se na ograničenje gradnje i korištenja prostora u koritu i uz korito vodotoka, u svrhu obrane od poplava, gradnju vodnih građevina te njihovog održavanja.

(4) Širina koridora otvorenog prirodnog vodotoka iznosi 10,00 m.

(5) Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena nova gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.

(6) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, planira se za sve vodotoke utvrditi inundacijski pojas te javno vodno dobro i vodno dobro. Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra, kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se kartografski podaci iz karata ovog *Plana*.

(7) Potrebno je utvrditi sigurnost zaštite od poplava izraženu kroz velike vode odrešenog *povratnog* razdoblja čiju evakuaciju treba osigurati uređenjem vodotoka (100-godišnje *povratno razdoblje*).

(8) Iz bujičnih kanala nužno je odstraniti sve gradnje i instalacije koje ne služe zbrinjavanju bujičnih voda, kako bi se uspostavila njihova osnovna funkcija i omogućilo održavanje u skladu s namjenom. Pri tome se ne isključuje korištenje kanala i za zbrinjavanje oborinskih voda, ali preko izgrađenog i kontroliranog sustava s točno poznatim mjestima spojeva na bujični kanal.

(9) Obrana od poplava za bujicu Slatina provodi se *temeljem Operativnog plana obrane od poplava na vodama II. reda (bivše lokalne vode) Primorsko-goranske županije - Sektor II - Slivno područje "Kvarnersko primorje i otoci"*.

(10) Svi zahvati za koje je potrebno provesti postupak procjene utjecaja na okoliš određeni su *Zakonom o zaštiti okoliša* i *Uredbom o procjeni utjecaja zahvata na okoliš*.

Članak 131a.

(1) Zaštita od štetnog djelovanja voda obuhvaća aktivnosti i mjere za obranu od poplava i zaštitu od erozija i bujica.

(2) Obrana od poplava provodi se temeljem *Provedbenog plana obrane od poplava branjenog područja 23 – Područje malih slivova Kvarnersko primorje i otoci i Podvelebitsko primorje i otoci.*

(3) Obrana od poplava može biti preventivna, redovita i izvanredna. Mjere preventivne zaštite od poplava obuhvaćaju uređivanje slivova, mjere zaštite pri građevinskim zahvatima, šumskim i drugim radovima u slivovima i građevinsko-hidrotehničke mjere na vodotocima i njihovim slivovima.

(4) Uređivanje slivova obuhvaća očuvanje i unapređenje prirodnih retencijskih kapaciteta zemljišta i vodotoka. U tu svrhu Planom se određuju sljedeće mjere:

- ograničiti korištenje zemljišta u inundacijskim područjima. Na ovim područjima zabranjena je izgradnja i druge radnje kojima se može pogoršati vodni režim i povećati stupanj rizika od štetnog djelovanja voda sve u skladu s odredbama Zakona o vodama.
- u neizgrađenim i izgrađenim (gdje je to moguće) dijelovima omogućiti infltraciju oborinskih voda u tlo formiranjem mokrih zona unutar parkova i zelenih površina.

(5) Radi izbjegavanja, odnosno maksimalnog smanjivanja štetnih utjecaja građevinskih radova na vodni režim određuju se sljedeće mjere:

- prijelazi vodotoka moraju premostiti korita tako da svojim građevinama ne zatvaraju i smanjuju protočne profile vodotoka;
- nužno je već kod izrade projektne dokumentacije za građevinski zahvat predvidjeti potrebne protuerozijske radove (biološke i građevinske);
- velike količine oborinskih voda koje se stvaraju na površinama prometnica i drugih većih nepropusnih podloga, ne smiju se neposredno upuštati u korito vodotoka (recipijent) bez transformacije (smanjenje) vrha vodnog vala

(6) Pomorske građevine (obalni zidovi, školjere itd.) koje se nalaze na utocima vodotoka ne smiju izazvati uspor protočnosti vodotoka.

(7) Radi obrane od poplava bujičnim vodama planira se provođenje preventivnih mjera održavanja, izgradnje, rekonstrukcije i dogradnje sustava zaštite od štetnog djelovanja voda regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, te njihov nadzor.

(8) Hrvatske vode upravljaju obranom od poplava u skladu s Zakonom o vodama (NN 66/19, 84/21, 47/23), Državnim planom obrane od poplava (NN 84/10), Planom obrane od poplava na vodama II. reda Primorsko-goranske županije, sektor E-Sjeverni Jadran, branjeno područje 23-mali slivovi "Kvarnersko primorje i otoci i Podvelebitsko primorje i otoci" te ostalom zakonskom i podzakonskom regulativom kojom je predmetno regulirano.

(9) Radi sprečavanja i otklanjanja erozija i djelovanja bujice grade se i održavaju regulacijske i zaštitne vodne građevine, izvode zaštitni radovi i provode mjere zaštite.

(10) Izvođenjem građevinskih i drugih zahvata u prostoru ne smije se povećati vodna erozija, niti stvoriti dodatna koncentracija površinskih voda. Sve građevinske i druge zahvate u prostoru treba izvoditi na način da uključuju antierozijsku zaštitu.

(11) Za zaštitu od erozija i bujica provode se zaštitni radovi u slivu i koritu bujice: pošumljavanje, uzgoj i održavanje zaštitne vegetacije, terasiranje nagnutih terena, izvedba zaštitnih pragova, bujičnih pregrada, oblaganje korita, primjena zaštitnih bioloških vodogradnji i drugi slični radovi.

(5) Mjerama za zaštitu od erozije smatraju se osobito: zabrana i ograničavanje sječe drveća i grmlja, zabrana i ograničavanja vađenja pijeska, šljunka i kamena, odgovarajući način korištenja poljoprivrednog i drugog zemljišta i druge odgovarajuće mjere.

Članak 131b.

(1) Za područje Grada Opatije preporuča se izraditi kartu ugroženosti od djelovanja valova, kao i podizanja razine mora u mjerilu 1:5.000.

(2) Za mikrozoniranje treba izraditi lokalni model štetnog učinka valova od dominantnih vjetrova te utjecaj ekstremno visokih razina mora na temelju važećih regionalnih prognostičkih modela. Katastar žala trebao bi sadržavati kartografski prikaz s vrstom i karakteristikama sedimenta u tijelu žala.

(3) Nije dopušteno iskopavanje i odnošenje šljunkovitog ili pjeskovitog materijala iz tijela žala. Također nije dopušten iskop pijeska i šljunka s morskog dna u svrhu eksploatacije mineralnih sirovina.

(4) Prije planiranja obalnih građevina (lukobrana, valobrana, gatova i sl.) kao i prije planiranja uređenja kupališnih zona potrebno je izraditi odgovarajuću studiju iz koje će se dobiti optimalno rješenje s tehničkog i ekološkog gledišta. Studija se mora temeljiti na prethodno obavljenim geodetskim, geološkim i hidrografskim mjerenjima.

(5) Za područja obale smještena na apsolutnoj visini do 2,0 m, potrebno je uzeti u obzir očekivano dizanje razine mora s pratećim učincima.

9.5. ZAŠTITA MORA

Članak 132.

(1) Mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja mora obuhvaćaju:

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

Članak 133.

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

- u lukama otvorenim za javni promet i lukama nautičkog turizma osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja, a po potrebi osigurati i postavljanje uređaja za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodica te kontejnera za odlaganje istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda, kao i krutog otpada,
- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu,
- izviđanje i obavješćivanje radi utvrđivanja pojave onečišćenja.

9.6. ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJE

Članak 134.

(1) Zaštita od požara na području naselja Opatija ostvaruje se prema *Procjeni ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Grada Opatije*.

(2) Prilikom svih intervencija u prostoru na području obuhvata *Plana* potrebno je dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz *Procjene ugroženosti od požara Grada Opatije* i važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara.

(3) Zaštita od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina kao i zaštita od eksplozija provodi se tijekom projektiranja primjenom zakona i propisa, kao i prihvaćenih normi iz oblasti zaštite od požara i eksplozija, uključivo i pravila struke.

(4) Rekonstrukcija postojećih građevina u pojedinim zonama treba se izvesti na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.

(5) Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcija građevina treba provesti zamjenu prostora s požarno opasnim sadržajima prema požarno neopasnim sadržajima.

(6) Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata najmanje Ø100 na međurazmaku od 150 m.

(7) Za izgradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obvezno je ishođenje suglasnost nadležnih državnih upravnih tijela.

(8) Za zaštitu šuma od požara treba predvidjeti i održavati šumske prosjeke i vatrogasne putove na temelju uvjeta Hrvatskih šuma.

Članak 135.

Planom se propisuju slijedeće mjere zaštite od požara:

(1) Kod projektiranja građevina, u prikazu mjera zaštite od požara kao sustavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu za stambene i pretežito stambene građevine, a numeričke metode TRVB, GRETENER ili EUROALARM ili drugu opće priznatu metodu za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi**.**

(2) Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski stambeni objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,00 m. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovišta višeg objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačanje mjere zaštite od požara.

(3) Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica, ili rekonstrukcije postojećih, obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s *Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe* (NN 35/94, 55/94 i 142/03). Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila.

(4) Prilikom izrade detaljnog plana uređenja koji se izrađuje na temelju Plana te gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno *Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara* (NN br. 08/06).

(5) Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe čl. 11. *Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima* (NN 108/95 i 56/10) i propisa donesenih na temelju njega.

(6) Prilikom projektiranja i gradnje garaža, zbog nedostatka domaćih propisa, primijeniti austrijske smjernice TVRB N106.

(7) Temeljem članka 28. *Zakona o zaštiti od požara* (NN 92/10) potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

9.7. MJERE POSEBNE ZAŠTITE ~~(SKLANJANJE LJUDI, ZAŠTITA OD RUŠENJA I POTRESA)~~

9.7.1. Sklanjanje ljudi

Članak 136.

(1) Primjena mjera posebne zaštite utvrđuje se temeljem Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za sklanjanje stanovništva (NN 2/91) kao i Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86).

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

(3) Za sklanjanje stanovništva koristit će se postojeća skloništa i skloništa koja će se graditi kao dvonamjenska unutar podzemnih dijelova javnih građevina.

(4) Skloništa osnovne i dopunske zaštite u načelu se projektiraju kao dvonamjenske građevine s prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine, a s otpornošću od 100 kPa za osnovnu i 50 kPa za dopunsku zaštitu.

(5) Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta koristi se prema potrebi kao dvonamjenski prostor za sklanjanje ljudi, ako u krugu od 250 metara isto nije osigurano na drugi način.

(6) Sklanjanje ljudi u naselju Opatija osigurava se također putem privremenog izmještanja stanovništva, izgradnjom zaklona te prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u skladu s Planom zaštite i spašavanja za slučaj neposredne ratne opasnosti.

(7) Zakloni se ne smiju graditi u neposrednoj blizini skladišta zapaljivih materija (benzinske postaje i sl.), u razini nižoj od podruma zgrade niti u plavnim područjima.

(8) Ovim Planom su dvonamjenski prostori koji se mogu koristiti kao skloništa osnovne i dopunske zaštite razmješteni u sljedećim zonama:

- javne i ostale garaže,
- igralište Tošina (postojeće sklonište) i podrumski prostori stambenih građevina,
- poslovna zona Kuk,
- Trg Slatina,
- sportsko-rekreacijska zona „Komunalac“.

9.7.2. ZAŠTITA OD RUŠENJA

Članak 137.

(1) Ovim *Planom* utvrđene su trase novih gradskih ulica s najmanjom dopuštenom udaljenosti građevina (međusobno i od javnih prometnih površina) te najveće visine građevina, a kako bi se spriječilo da eventualne ruševine zapriječe prometnice te time omoguće evakuaciju i pristup interventnim vozilima.

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

(3) Pri projektiranju građevina, a osobito u središtu naselja koje nisu izgrađene po protupotresnim propisima, obvezatna je analiza otpornosti građevina na rušenje uslijed potresa i detaljnije mjere zaštite ljudi i građevina od rušenja.

(4) Sustav prometnica u ovom *Planu* je tako postavljen i dimenzioniran da se osigura potrebna protočnost vozila i brza dostupnost ulazno-izlaznih prometnica s neophodnim zaobilaznim brzim cestama.

(5) Ovom *Planom* određeni su prostori za dislokaciju interventnih javnih službi iz centra naselja (vatrogasci, hitna pomoć, policija i sl.) na prometno pristupačnije lokacije.

Članak 138.

(1) Građevine naglašene ugroženosti u naselju Opatija su građevine društvene-javne namjene (predškolske, školske i socijalne ustanove i zgrade u kojima se okuplja veći broj ljudi), višestambene i hotelske zgrade, poslovni centri uključivo glavne prometnice. Navedene građevine utvrđuju se kao prioritet u raščišćavanju terena.

(2) Za raščišćavanje terena u slučaju elementarne nepogode utvrđuju se privremeni deponiji:

a) za čišćenje i odvoz građevinskog materijala i šute - Osojnici, Kuk
b) sahranjivanje stradalih na groblje Opatija i Volosko, javna polja
c) uklanjanje životinja na Planik, V. Sapca (izvan naselja Opatija),
d) opasni otpad na županijski deponij (izvan naselja Opatija).

9.7.3. ZAŠTITA OD POTRESA

Članak 139.

(1) Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje provodi se sukladno posebnim propisima.

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

(3) 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 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.

9.7.4. ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA EKSTREMNIH VREMENSKIH UVJETA I EROZIJE TLA

(1) Pri planiranju infrastrukturnih objekata treba voditi računa o ekstremnim klimatskim karakteristikama područja. Mjere zaštite od ekstremnih vremenskih uvjeta uključuju:

1. mjere zaštite od olujnog ili orkanskog nevremena i jakog vjetra
2. mjere zaštite od snježnih oborina, poledice i ostalih nepovoljnih meteoroloških pojava.

(2) Mjere zaštite od olujnog ili orkanskog nevremena i jakog vjetra podrazumijevaju adekvatno dimenzioniranje i izvedbu građevina.

(3) Mjere zaštite od snježnih oborina, poledice podrazumijevaju adekvatno dimenzioniranje i izvedbu građevina.

(4) Mjere zaštite od suše pored planirane zaštite od požara uključuju sljedeće:

1. zaštitu sustava za opskrbu vodom
2. osiguranje alternativnih izvora snabdijevanja vodom.

(5) Mjere zaštite od erozije tla se odnose na sprječavanje nastanka klizišta, odrona i sl. pojava kojima se graditeljskim i drugim aktivnostima umanjuje stabilnost terena. Kako klizišta ne bi ugrozila ljude i građevine i kako za njihovu sanaciju ne bi trebala velika materijalna sredstva primjenjuju se sljedeće mjere:

1. na područjima koja su ugrožena klizištima se ne planira novo građenje
2. prilikom gradnje na lokacijama potencijalno opasnim za pojavu klizišta, naročito, ako je riječ o građevinama koje će predstavljati važnu infrastrukturu ili će ih koristiti veći broj ljudi, provesti temeljita geološka ispitivanja tla, te na osnovu rezultata provedenog geološkog ispitivanja utvrdi dali je ta lokacija pogodna za planiranu gradnju i koje je u tom slučaju tehničke mjere sigurnosti potrebno primijeniti.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 140.

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

Članak 141.

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

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

Članak 142.

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

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

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

Brisan

Članak 143.

(1) Tekst članka 143 brisan je.

Članak 144.

(1) Tekst članka 144 brisan je.

Članak 145.

Tekst članka 145 brisan je.

10.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 146.

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

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

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

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

****