Izrađivač:

PLANOPOLIS d.o.o.

Ciottina 16, 51000 Rijeka

OIB: 95829573574

info@planopolis.hr

Nositelj izrade:

GRAD OPATIJA

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

IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatija

- PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU -

SAŽETAK ZA JAVNOST

Listopad 2026.

Naziv plana: **IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatija**

SAŽETAK ZA JAVNOST

Grad: **GRAD OPATIJA**

Gradonačelnik: Fernando Kirigin, mag.oec.

Nositelj izrade: **GRAD OPATIJA**
Upravni odjel za komunalni sustav,
prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Opatije
Pročelnik: Filip Vlah mag.iur., univ.spec.crim.

Izrađivač Plana: **PLANOPOLIS d.o.o.**

Direktor: Vana Rodin Kružić, mag.ing.arch.

Odgovorni voditelj: Sanja Turk, univ.dipl.inž.arh.

Stručni tim u izradi Plana: Sanja Turk, univ.dipl.inž.arh.
Vana Rodin Kružić, mag.ing.arch.
Zdenka Krušić Katalinić, dipl.ing.građ., AQUA PLAN d.o.o.

Datum i mjesto izrade: Rijeka, listopad 2026..

SADRŽAJ

UVOD 3

1. CILJEVI 4

2. PLAN - IV. IZMJENE I DOPUNE PPUG OPATIJA 4

Izmjene u planu sukladno definiranim ciljevima 4

Definiranje strateških prioriteta Grada Opatije i provjera uvjeta provedbe za njihovu realizaciju 4

Provjera i redefiniranje uvjeta građenja građevina unutar građevinskih područja naselja 6

Ispitivanje i provjera modela poticane gradnje za građane Opatije 9

Provjera i verifikacija opsega javnih urbanističkih i arhitektonskih natječaja 10

Izmjena građevinskog područja naselja GP8-1 i GP8-2 Veprinac u svrhu realizacije sportske, rekreacijske i/ili javne namjene s pratećim sadržajima u Veprincu 10

Utvrđivanje lokacije i definiranje uvjeta za građenje za građevinu Azil za životinje 11

Utvrđivanje lokacije za kompostanu i reciklažno dvorište za građevni otpad te definiranje uvjeta za građenje navedenih građevina 11

UVOD

IV. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije (dalje u tekstu Plan) izrađuje se temeljem Odluke o izradi IV. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatija („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 49/2023 od 22.12.2023.) te Odluke o izmjeni odluke o izradi IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatija („Službene novine Grada Opatije“ broj 7/2025 od 10.travnja 2025.).

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

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

1. CILJEVI

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

- definiranje strateških prioriteta Grada Opatije i provjera uvjeta provedbe za njihovu realizaciju,
- provjera i redefiniranje uvjeta građenja građevina unutar građevinskih područja naselja,
- ispitivanje i provjera modela poticane gradnje za građane Opatije,
- provjera i verifikacija opsega javnih urbanističkih i arhitektonskih natječaja,
- izmjena granica građevinskog područja naselja GP8-1 i po potrebi GP8-2 Veprinac u svrhu realizacije sportske, rekreacijske i/ili javne namjene s pratećim sadržajima u Veprincu
- utvrđivanje lokacije i definiranje uvjeta za građenje za građevinu Azil za životinje,
- utvrđivanje lokacije za kompostanu i reciklažno dvorište za građevni otpad te definiranje uvjeta za građenje navedenih građevina,

2. PLAN - IV. IZMJENE I DOPUNE PPUG OPATIJA

U nastavku je prikazano obrazloženje izvršenih izmjena Plana sukladno Ciljevima.

Izmjene u planu sukladno definiranim ciljevima

Definiranje strateških prioriteta Grada Opatije i provjera uvjeta provedbe za njihovu realizaciju

Kroz ove izmjene i dopune Plana su u članku 155a utvrđeni strateški prioriteti Grada Opatije, koji su prepoznati kao važni razvojni projekti u funkciji podizanja kvalitete života građana, unaprjeđenja javne i društvene infrastrukture te očuvanja prostora. Radi se o projektima čija je realizacija u tijeku, u pripremi ili u različitim fazama razrade, a koji su prepoznati i u prostorno-planskoj dokumentaciji Grada, i to:

- rekonstrukcija nogometnog igrališta Opatija
- Gradski bazen Opatija
- Trg Slatina
- Pančera
- Plaža Slatina
- Garaža Volosko
- Rekonstrukcija i nadogradnja osnovne škole u Opatiji
- Rekonstrukcija i dogradnja Doma zdravlja u Opatiji
- Zaštita, uređenje i očuvanje šetnice Carmen Sylve
- Građenje građevina za priuštivo stanovanje

Trg Slatina

U cilju omogućavanja uređenja Trga Slatina, ovim je izmjenama Plana dopušteno preispitivanje prometnog rješenja prikazanog na kartografskim prikazima br. 4A 1. Građevinska područja, 1A Korištenje i namjena prostora te 1B Infrastrukturni sustavi – promet, pošta i telekomunikacije ovoga

Plana, radi unaprjeđenja prostorne i funkcionalne povezanosti trga s obalnim pojasom, šetnicom i kupalištem.

Naime, Prostorno-prometnom studijom Opatije (Rijekaprojekt, listopad 2025.) dan je prijedlog nove prometne koncepcije za Trg Vladimira Gortana (Trg Slatina). Ocijenjeno je da je ukidanje prometa preko trga, kako je trenutno planirano , može imati negativne posljedice na protočnost prometa, a također utvrđena je i potreba da se javni prijevoz putnika mora zadržati. Prometnom studijom predloženo je izmještanje ulice M. Tita na sjeverno područje trga, uz formiranje manjeg kružnog toka koji ujedno služi i kao okretište za vrijeme zatvaranja ulice M. Tita. Autobusna stajališta predlaže se grupirati na sjeveru trga na mjestu postojećeg parkirališta za turističke autobuse.

Slika 1: Prijedlog nove prometne koncepcije za Trg Vladimira Gortana (trg Slatina) prema Prostorno-prometnoj studiji (Rijekaprojekt, 2025.)



S obzirom na to da je u tijeku izrada idejnog uređenja Trga, kojom će se detaljnije ispitati sve mogućnosti preusmjeravanja prometa, te izrada izmjena UPU naselja Opatija, ovim izmjenama PPUG-a naglašeno je da su trase prometnica prikazane na kartografskim prikazima br. 4A – Građevinska područja, 4A1 – Korištenje i namjena prostora te 4B – Infrastrukturni sustavi (promet, pošta i telekomunikacije) shematski.

U dijelu koji se odnosi na formiranje i uređenje Trga Slatina (Trg Vladimira Gortana), trase prometnica mogu se izmijeniti kroz izradu UPU-a, pod uvjetom da se ne naruši funkcionalnost cjelovitog prometnog sustava.

U ovom Planu se nije željelo predodrediti konačno prometno rješenje, već je ostavljena mogućnost da se ono detaljnije preispita i oblikuje tijekom izrade UPU-a, kako bi se osigurala potrebna fleksibilnost da se odabere najbolje rješenje kroz detaljniju razradu i postupak izrade UPU-a.

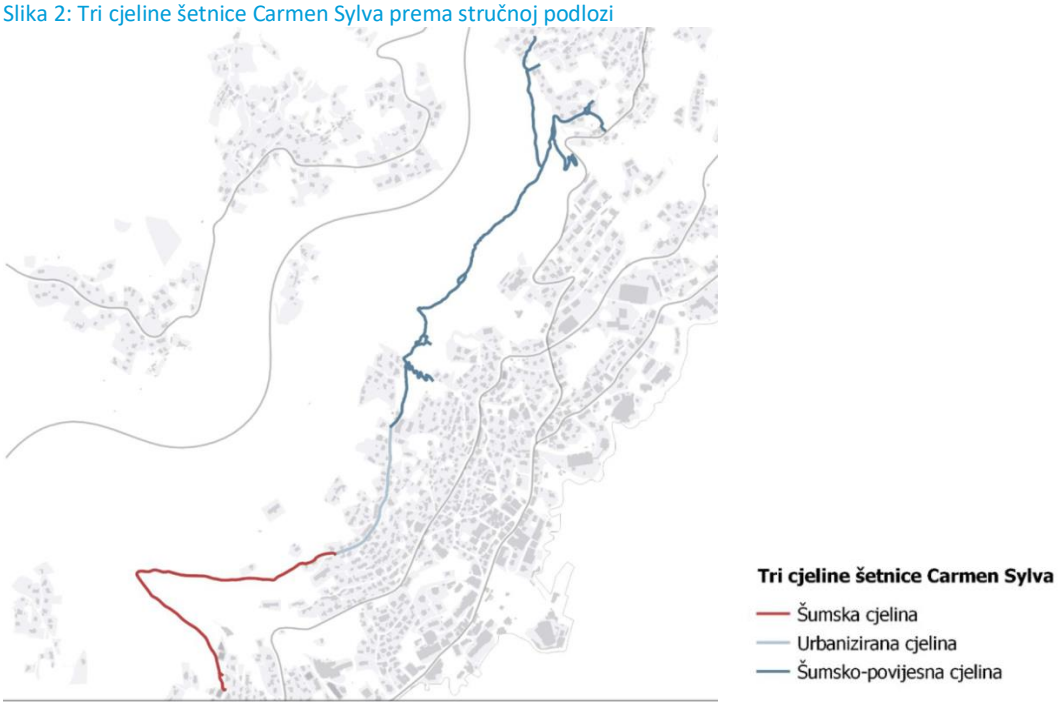
Zaštita šetnice Carmen Sylva

U cilju omogućavanja zaštite, uređenja i očuvanja šetnice Carmen Sylve, u toku izrade ovih izmjena Plana izrađena je stručna podloga – *Konzervatorsko-krajobrazne studije šetališta Carmen Sylve u Opatiji, Land studio d.o.o., listopad 2025.*, u kojoj su predložene mjere uređenja i zaštite šetnice Carmen Sylve.

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

- Šumsko-povijesna cjelina
- Urbanizirana cjelina
- Šumska cjelina

Slika 2: Tri cjeline šetnice Carmen Sylva prema stručnoj podlozi



Stručnom podlogom utvrđeno je da je postojeća šetnica Carmen Sylve prekinuta u srednjem dijelu te da se taj prostor u naravi smatra urbaniziranom cjelinom bez posebne vrijednosti. Predlaže se povezivanje šumske cjeline i šumsko-povijesne cjeline trasom čija realizacija mora biti prethodno ispitana.

Ovim Planom se očuvanje šetnice Carmen Sylve te povezivanje njenih očuvanih dijelova definira kao jedan od strateških prioriteta. Planom se dopušta ispitivanje mogućnosti povezivanja postojećih očuvanih dijelova šetnice, koji su prekinuti urbaniziranim dijelom (ul. Šetalište Carmen Sylve).

Dozvoljava se uređenje šetnice izvan građevinskih područja na temelju krajobraznog projekta, bez izgradnje trajnih građevina, na način da se šetnica oblikuje i uredi u skladu s prirodnim karakteristikama terena.

Povezivanje očuvanih dijelova šetnice Carmen Sylve može se planirati i kroz UPU 1 naselja Opatija, pri čemu se uvjeti gradnje i uređenja šetnice unutar obuhvata UPU-a određuju tim Planom.

Mjere očuvanja i zaštite šetnice Carmen Sylve bit će detaljno ispitane tijekom izrade planova uređenja užeg obuhvata, budući da je šetnica ugrožena upravo u građevinskim područjima naselja. Rješenja će se detaljno preispitati i definirati kroz urbanističke planove uređenja, stoga nisu definirana ovim Planom.

Provjera i redefiniranje uvjeta građenja građevina unutar građevinskih područja naselja

Ovim izmjenama i dopunama Plana, u cilju smanjenja pritisaka buduće izgradnje preispitani su uvjeti građenja u svim građevinskim područjima naselja.

U nastavku se daje kratak pregled izvršenih izmjena, a detaljni prikaz izmijenjena i uvjeta naznačen je u odredbama za provedbu:

- **Jasnije definiranje pojmova Individualne stambene građevine (i stambeno-poslovno i poslovno-stambene) i višestambene građevine (i stambeno-poslovno i poslovno-stambene) te uvođenje pojma samostalna uporabna cjelina osnovne namjene**
  - U praksi se pokazalo da se zbog definicije pojmova *individualne stambene građevine* i *višestambene građevine* kojima je bio definiran maksimalan broj stambenih jedinica događa da se u stvarnosti izgradi 3 stambene jedinice i još dodatno poslovni prostori koji su se potom registrirali kao smještajni kapacitet. Na taj način na građevnim česticama u stvarnosti se nalazilo više stambenih jedinica nego što je bilo planom predviđeno. Ovim izmjenama i dopunama uveden je pojam „*samostalna uporabna cjelina osnovne namjene*".
  - Samostalna uporabna cjelina osnovne namjene (stan ili poslovni prostor) je skup prostorija namijenjen za stanovanje ili obavljanje poslovne djelatnosti, koji čini jedinstvenu zatvorenu građevinsku i funkcionalnu cjelinu te ima poseban ulaz. Pripadajući sporedni dijelovi i pomoćne prostorije (podrumi, garaže, spremišta, tavani, drvarnice, prostorije za rekreaciju, ljetne kuhinje i slično), kao i zajednički dijelovi zgrade (hodnici, stubišta i drugi komunikacijski prostori), ne smatraju se samostalnim uporabnim cjelinama osnovne namjene. Pripadajući sporedni dijelovi i pomoćne prostorije moraju biti funkcionalno povezani s osnovnom namjenom građevine, a pojedinačno spremište (tavansko, podrumsko ili drugo) može imati najviše 15 m² neto korisne površine po samostalnoj uporabnoj cjelini osnovne namjene.
  - Za individualnu stambenu građevinu izmjenom je definirano da može imati najviše tri samostalne uporabne cjeline osnovne namjene, a to znači da neće biti moguće planirati građevinu s tri stambene jedinice i još dodatnim poslovnim prostorima koji se potom registriraju kao smještajni kapaciteti.
- **Redefiniranje uvjeta prometnog pristupa za građevne čestice u građevinskim područjima naselja**
  - Ovim izmjenama i dopunama redefinirani su uvjeti pristupa građevnim česticama u građevinskim područjima naselja. Prometni pristup iz prethodnog stavka ovog članka može biti izravni ili preko pristupnog puta. Definirani su uvjeti za pristupne puteve na način da mogu biti dugi najviše 50m, širine najmanje 4,50 m te nagiba do 12%.
  - Na ovaj način želi se spriječiti formiranje dugih i neprimjerenih pristupnih, u cilju veće prometne sigurnosti te stvaranja kvalitetnijih uvjeta za prostora.
- **Definiranje pojma *suteren***
  - U cilju omogućavanja boljeg uklapanja građevina u prirodni teren uveden je pojam suterena te je dana njegova definicija kao dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren te se ubraja u nadzemne etaže
- **Isključenje definicije pojma *tavan*, jasnije određivanje definicije pojma *potkrovlje***
  - Kako bi se spriječilo lažno prikazivanje korisne etaže potkrovlja kao prostora tavana, definicija potkrovlja je preuzeta iz definicije Pravilnika o prostornim planovima („Narodne novine" br. 152/2023) te je dodatno dopunjeno da se samo potkrovlje do kojeg nije projektiran, odnosno izveden siguran pristup, i koje nije namijenjeno boravku ljudi i/ili smještaju stvari i na najvišem dijelu ima svjetlu visinu manju od 1,8 m ne smatra etažom.
- **Smanjenje dozvoljenih koeficijenata izgrađenosti, iskorištenosti, broja etaža i visine individualnih stambenih građevina**
  - Kako bi se smanjio pritisak nove izgradnje i osiguralo bolje uklapanje budućih građevina u postojeći ambijent, smanjen je ukupni broj nadzemnih i podzemnih etaža za individualne stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine. Dozvoljeni broj etaža sada iznosi najviše dvije podzemne i dvije nadzemne etaže.
  - Visina građevina smanjena je na 7 m, odnosno 9 m (ukupna), a koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti također su reducirani, a dodatno su reducirani građevinskim područjima naselja

Veprinac oznake GP8-12 i GP8-14 u cilju zaštite kontaktnog područja povijesne cjeline naselja Opatija

- Iznimno, blaži uvjeti primjenjuju se na samostojeće kaskadne građevine.

- **Uvjeti građenja samostojećih kaskadnih građevina**
  - Radi boljeg uklapanja novih građevina u prirodni teren i smanjenja obima usjeka i iskopa, potiče se gradnja samostojećih kaskadnih građevina. Kaskadna građevina je oblikovana na kosom terenu (prosječnog nagiba 15 % i više) tako da se nadzemni dijelovi etaža međusobno izmiču u smjeru nagiba terena, pri čemu je svaka etaža pomaknuta najmanje 1,5 m u odnosu na etažu iznad i ispod nje, čime se formira 'stepenasti' ili terasasti oblik koji prati nagib terena. Svaka etaža kaskadne građevine mora imati izravan kontakt s terenom.
  - Prema ovim izmjenama i dopunama Plana, kaskadne građevine mogu koristiti nešto blaže uvjete u odnosu na ostale tipove građevina, čime se potiče gradnja koja se skladno uklapa u teren. Takve građevine mogu imati najviše tri nadzemne etaže, pri čemu, u slučaju tri etaže, jedna mora biti suteren. Koeficijent izgrađenosti je nešto veći nego kod ostalih građevina kako bi se omogućilo dodatno izmicanje kaskada i stvaranje terasastih oblika.
- **Ograničenje gradnje s ravnim krovovima**
  - U cilju očuvanja vizualnog identiteta naselja i povećanja površina zelenila, za gradnju individualnih građevina stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene namjene zabranjuje se izgradnja ravnih krovova u svim naseljima, osim u naseljima Opatija i Ičići. U navedenim naseljima ravni krovovi su dopušteni uz obvezu izvedbe intenzivnog ozelenjenog krova s minimalnom dubinom supstrata od 50 cm, pri čemu ozelenjeni dio krova mora zauzimati najmanje 70 % ukupne krovne površine.
- **Jasnije definiranje uvjeta arhitektonskog oblikovanja u cilju boljeg uklapanja u postojeći ambijent**
  - Arhitektonsko oblikovanje individualnih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina jasnije je definirano na način da se postigne sklad s postojećim naseljima. Građevine moraju imati jednostavne, minimalno razvedene, pravokutne tlocrte (osim u naseljima Ičići i Opatija). Dopuštene su samostojeće kaskadne građevine s izmicanjem etaža na kosom terenu. Kosi krovovi trebaju imati nagib između 17° i 23° i biti pokriveni crijepom prilagođenim primorskoj gradnji. Ravni krovovi dozvoljeni su samo u Opatiji i Ičićima, uz obvezni zeleni krov s minimalnom debljinom supstrata od 50 cm i prekrivenošću od najmanje 70 %.
  - Za pročelja je određeno da moraju biti žbukana ili kamena, svijetlih pastelnijih boja, s vertikalno izduženim otvorima. Ostakljenje pročelja ograničeno je na 30 % površine za svako pojedinačno pročelje, a obloge ne smiju stvarati svjetlosno onečišćenje.
- **Definiranje uvjeta uređenja čestica individualnih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina**
  - Najmanje 60% površine građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, pretežito cjelovita parkovna i zelena površina. Iznimno u građevinskim područjima naselja Veprinac oznake GP8-12 i GP8-14 krajobrazno uređeni dio građevne čestice mora biti najmanje 70% građevne čestice (u cilju zaštite kontaktnog područja povijesne cjeline naselja Opatija)
  - 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.

- Kao obvezan prilog glavnom projektu za građenje treba priložiti projekt krajobraznog uređenja za tu česticu, uz bar jedan uzdužni i poprečni presjek kroz promatranu česticu i prikazom nivelete prirodnog zemljišta na svim presjecima. Projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati i prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Ovim izmjenama i dopunama dodatno je uvjetovano da je potrebno zadržati ili nadoknaditi visoko raslinje u negradivom dijelu čestice.
- Zabranjeni su usjeci i jame koje bi nadzemne etaže ukopale dublje od 1,5 m.
- Definirano je da se na svakoj građevnoj čestici mora u glavnom projektu predvidjeti mjesto za spremnike za privremeno odlaganje komunalnog otpada. To mjesto mora biti uređeno i zaštićeno tako da se uklopi u okoliš te spriječi rasipanje i prolijevanje otpada, kao i širenje prašine, buke i neugodnih mirisa.
- Uvjetovano je i da udaljenost potpornog zida (uključivo obložnih zidova) od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 3,00 m
- Definirano je da udaljenost podzemnih etaža od granice građevne čestice ne smije biti manja od 4,00 m, a dio terena iznad podzemne etaže mora biti pokriven slojem zemlje minimalne dubine 0,50 m da bi se mogao ubrajati u krajobrazno uređeni dio građevne čestice.
- Redefinirani su uvjeti gradnje pomoćnih građevina i bazena (udaljenosti od ruba čestice)

- **Jasnije definiranje uvjeta smještaja pomoćnih građevina – bazena**
  - Ovim izmjenama i dopunama najmanja dozvoljena udaljenost otvorenog bazena od ruba građevne čestice iznosi 4m, a od regulacijskog pravca ili prometne površine najmanje 5 m.

- **Uvjeti za višestambene građevine**
  - S obzirom da je gradnja višestambenih građevina dozvoljena isključivo posrednom provedbom Plana ovim izmjenama i dopunama nisu značajno mijenjani uvjeti gradnje višestambenih građevina, s obzirom da su oni mogući samo u naseljima za koja je već izrađen i na snazi urbanistički plan uređenja. Također, u tijeku je izmjena UPU-a naselja Opatija kojom će se dodatno preispitati gradnja višestambenih građevina
  - Za pročelja je određeno da moraju biti žbukana ili kamena, svijetlih pastelnijih boja, s vertikalno izduženim otvorima. Ostakljenje pročelja ograničeno je na 30 % površine, a obloge ne smiju stvarati svjetlosno onečišćenje.
  - Definirano je da se na svakoj građevnoj čestici mora u glavnom projektu predvidjeti mjesto za spremnike za privremeno odlaganje komunalnog otpada. To mjesto mora biti uređeno i zaštićeno tako da se uklopi u okoliš te spriječi rasipanje i prolijevanje otpada, kao i širenje prašine, buke i neugodnih mirisa.
  -

Ispitivanje i provjera modela poticane gradnje za građane Opatije

Korigirani su uvjeti za osiguravanje parkirališnih mjesta kod gradnje višestambenih građevina koje se grade u programu POSa/priuštivog stanovanja - dozvoljeno je da se u urbanističkom Planu odredi da će se potrebna parkirališna mjesta realizirati u krugu od 500 m od lokacije građevne čestice buduće višestambene građevine. Pri tome, izgradnja parkirališnih/garažnih mjesta na drugoj čestici mora biti dovršena do izgradnje osnovne građevine.

Također u cilju omogućavanja građenja višestambenih građevina za priuštivo stnaovanje na česticama u vlasništvu Grada, korigirani su maksimalni dozvoljeni uvjeti za građenje višestambenih građevina u neizgrađenim i neuređenim dijelovima GP naselja koji se mogu odrediti u urbanističkim planovima uređenja. U cilju omogućavanja građenja stanova za lokalno stanovništvo, izmjenama se omogućava da se na lokacijama planiranim za višestambenu izgradnju (zone S6) u UPU Opatija te u ČESTICA U Iki

vlasništvu Grada gradi građevina s 5 etaža kako bi se povećao broj mogućih stanova za lokalno stanovništvo.

Provjera i verifikacija opsega javnih urbanističkih i arhitektonskih natječaja

Kroz PPUG nisu planirani javni urbanistički i arhitektonski natječaji, niti se oni planiraju ovim izmjenama i dopunama plana

Izmjena građevinskog područja naselja GP8-1 i GP8-2 Veprinac u svrhu realizacije sportske, rekreacijske i/ili javne namjene s pratećim sadržajima u Veprincu

U cilju realizacije sportske, rekreacijske i/ili javne namjene s pratećim sadržajima, sukladno Idejnom rješenju uređenja centra Veprinac (Oblik arhitektura i dizajn d.o.o., Petra Klanjac Majkić, mag.ing.arh., prosinac 2022.) u Veprincu ovim je planom izvršena preraspodjela građevinskog područja naselja Veprinac GP8-1.

Kako bi se mogli realizirati planirani sadržaji građevinskom području naselja GP8-1 i/ili GP8-2 dodane su katastarske čestice k.č. 288/1, 292, 288/3, dio 289, dio 291, dio 290/1 i dio 290/2 k.o. Vasanska ukupne površine cca 2.762 m^2.

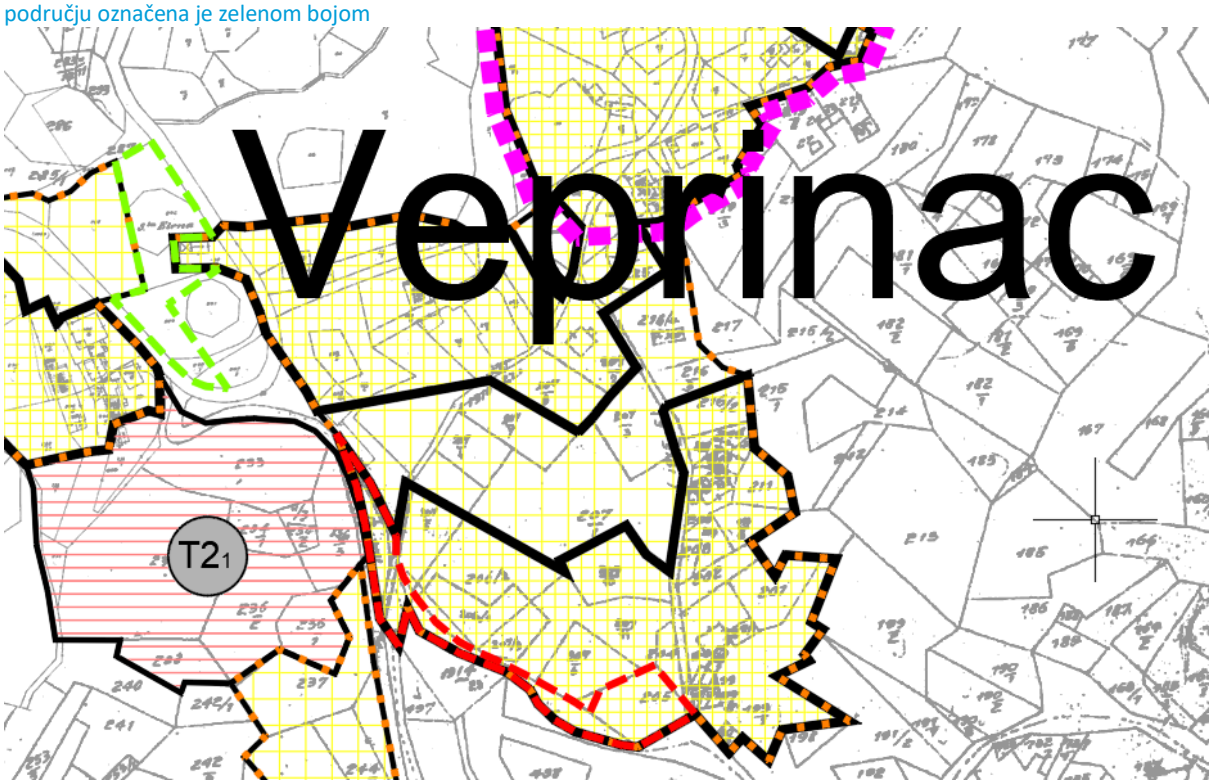
S obzirom da, zbog nedovoljnog udjela izgrađenosti (uvjet iz Zakona i prema Prostornom planu Primorsko-goranske županije) **nije moguće širenje građevinskih područja naselja**, **izvršena je preraspodjela građevinskog područja na način da je jednaka površina** (ukupno 2.935 m^2) **isključena iz građevinskog područja** naselja i to na katastarskim česticama 205, 1914/128, dio 1975 (nerazvrstana cesta), 1914/21, 1914/123, 1914/122, koji se nalaze unutar GP 8-1, sve k.o. Veprinac.

Budući da je važeći prostorni plan rađen na starim katastarskim podlogama te u GK5 sustavu, te s obzirom da se ovim izmjenama i dopunama ne izvršavaju značajne izmjene te se ne mijenjaju granice građevinskog područja (osim na području Veprinca), ovim se izmjenama i dopunama nisu mijenjane i ažurirane katastarske podloge kako ne bi došlo do nepotrebnih pogrešaka u interpretaciji granica.

Izmjena građevinskog područja naselja izvršena je na izvodu kartografskog prikaza 4A 2. Građevinska područja, na istim katastarskim podlogama na kojima je izrađen važeći prostorni plan.

Na slici u nastavku prikazane su izmjene granica građevinskog područja u naselju Veprinac. Dio označen crvenom bojom isključen je iz građevinskog područja, a dio označen zelenom bojom priključen je građevinskom području naselja.

Slika 3: Prikaz preraspodjele površine građevinskog područja naselja – kartografski prikaz 4 (na starom katastru)
površina koja se isključuje iz građevinskog područja označena je crvenom bojom, a površina koja se priključuje građevinskom području označena je zelenom bojom



Odredbe Prostornog plana dopunjene su na način da je jasnije definirano da se u svim naseljima mogu uređivati otvorena sportsko-rekreacijska igrališta i površine te su određeni uvjeti za neposrednu provedbu.

Utvrđivanje lokacije i definiranje uvjeta za građenje za građevinu Azil za životinje

Ovim izmjenama i dopunama ne utvrđuje se lokacija za smještaj građevine azila za životinje na području Grada Opatije te se navedeni cilj određen Odlukom o izradi neće konzumirati. Naime, u postupku razmatranja nije pronađena odgovarajuća lokacija koja bi bila prihvatljiva građanima, prostornim uvjetima te ograničenjima zaštite prostora.

Potrebu za zbrinjavanjem napuštenih životinja potrebno je sagledavati u širem, regionalnom kontekstu. Primorsko-goranska županija već je ranije pokrenula aktivnosti na pripremi regionalnog Centra za dobrobit životinja, a tijekom 2026. godine ponovno je najavljen nastavak projekta regionalnog centra. S obzirom na navedeno, Grad Opatija neće samostalno planirati izgradnju vlastitog azila, već će potrebe za zbrinjavanjem napuštenih životinja nastojati riješiti uključivanjem u regionalni sustav, u suradnji s Primorsko-goranskom županijom i drugim zainteresiranim jedinicama lokalne samouprave.

Utvrđivanje lokacije za kompostanu i reciklažno dvorište za građevni otpad te definiranje uvjeta za građenje navedenih građevina

Odlukom o izradi IV. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije kao jedan od ciljeva utvrđeno je određivanje lokacije za kompostanu.

Tijekom izrade Plana preispitana je potreba za planiranjem predmetnog zahvata te je odlučeno da se u okviru ovih izmjena i dopuna ne utvrđuje lokacija kompostane.

Važećim propisima iz područja gospodarenja otpadom nije propisana obveza izgradnje kompostane na području svake jedinice lokalne samouprave, već je dopušteno gospodarenje biootpadom organizirati u okviru zajedničkog sustava gospodarenja otpadom više jedinica lokalne samouprave.

Slijedom navedenog, ovim izmjenama i dopunama Plana ne određuje se nova lokacija kompostane.

Ovim izmjenama i dopunama se smještaj **reciklažnog dvorišta za građevinski otpad planira u sklopu zone proizvodne namjene $I2_2$** – uz naselje Puhari planira, a uvjeti provedbe će se odrediti pripadajućim urbanističkim planom uređenja.

***