**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 -

# SAŽETAK ZA JAVNOST

Listopad 2026.

**Naziv plana:** **IV. Izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja naselja 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 ..... 3**

**Omogućiti primjerenije iskorištavanje prostora uz očuvanje okoliša i urbanistički sklad, razmotriti mogućnosti smanjenja pritisaka potencijalne buduće izgradnje na prostor .. 4**
**Uspostaviti primjerenije mjere zaštite prostora te preispitati uvjete građenja u odnosu na konzervatorske podloge. ..... 4**
**Omogućiti realizaciju planiranih projekata koji su važni za daljnji razvoj i poboljšanje kvalitete života građana ..... 4**
**Preispitati namjene, uvjete i način gradnje na cijelom obuhvatu Plana ..... 5**
**Zaštita svih pješačkih komunikacija i javnih prostora, s osobitim naglaskom na priobalnu šetnicu (lungomare) i šetalište Carmen Sylva ..... 5**
**Participacija javnosti ..... 5**

**2. PLAN - IV. IZMJENA I DOPUNA UPU NASELJA OPATIJA ..... 6**

**Izmjene u Planu sukladno definiranim ciljevima ..... 6**
**Izmjene s ciljem smanjenja pritisaka potencijalne buduće izgradnje na prostor i primjerenijeg iskorištavanja prostora uz očuvanje okoliša i urbanistički sklad ..... 6**
**Izmjene s ciljem uspostave primjerenijih mjera zaštite prostora te preispitivanje uvjeta građenja u odnosu na konzervatorske podloge ..... 10**
**Izmjene s ciljem omogućavanja realizacije planiranih projekata koji su važni za daljnji razvoj i poboljšanje kvalitete života građana ..... 14**
**Preispitivanje namjena, uvjeta i načina gradnje na cijelom obuhvatu Plana ..... 23**
**Izmjene s ciljem zaštite svih pješačkih komunikacija i javnih prostora, s osobitim naglaskom na priobalnu šetnicu (lungomare) i šetalište Carmen Sylva ..... 42**

# UVOD

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

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

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

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

# 1. CILJEVI

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

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

- afirmacija novog pristupa i koncepta prostornog razvoja koji će biti temeljen na održivom kompromisu sagledavanja tradicijskih vrijednosti, razvojnih potreba, i arhitektonskih stilova XXI stoljeća,
- provjera statusa i svih konzervatorskih podloga, i utvrđivanje nužnog opsega njihove ugradnje prostorno-plansku dokumentaciju.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ove izmjene i dopune urbanističkog plana provode se s primarnim ciljem stvaranja prostorno-planskih uvjeta koji će omogućiti realizaciju ključnih razvojnih projekata. Riječ je o projektima od važnosti za Grad, čija provedba doprinosi unaprjeđenju infrastrukture te podizanju ukupne kvalitete života građana.

Ovaj cilj obuhvaća omogućavanje uređenja zelenih površina odnosno rekreacijskih površina na lokacijama u naseljima Tošina i Kosovo, omogućavanje gradnje gradskih stanova (priuštivo stanovanje), omogućavanje uređenja dodatnih javnih parkirnih površina te realizacije društvenih sadržaja.

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

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

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

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

### Participacija javnosti

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

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

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

# 2. PLAN - IV. IZMJENA I DOPUNA UPU NASELJA OPATIJA

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

## Izmjene u Planu sukladno definiranim ciljevima

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

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

Izmjene uvjeta građenja građevina ugostiteljsko-turističke namjene

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

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

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

## Izmjene uvjeta građenja građevina ugostiteljsko-turističke namjene

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

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

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

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

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

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

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

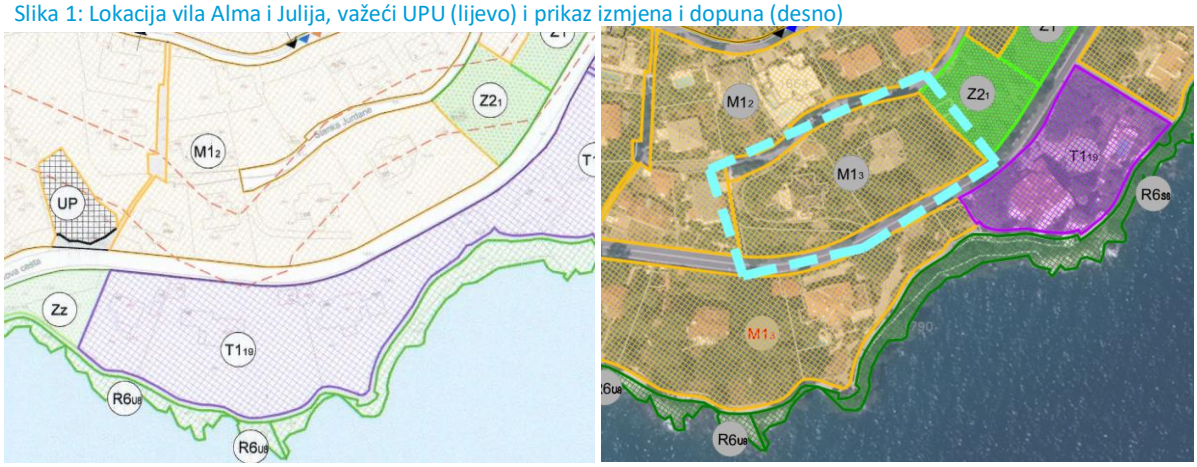
U nastavku se daje opis izmjena **izvršenih temeljem smjernica iz Konzervatorske podloge iz 2020g. i nove digitalne konzervatorske podloge iz svibnja 2026.**

- Na *području zajedničkih obilježja* oznake B-7 (konz. podloga iz 2020.), odnosno PZO 5 (digitalna konz .podloga), definirane konzervatorskom podlogom daje se preporuka da je potrebno uvjetovati obvezno očuvanje izvorne strukture vegetacije u perivoju vile Rosalia te preispitati mogućnosti uređenja, gradnje i rekonstrukcije dječjih igrališta, otvorenih paviljona i fontana i podzemnih garaža (obzirom da se radi perivoju unutar zone Z1 koji u čl. 93. UPU-a nije naveden u popisu javnih zelenih površina koje su pod zakonskom zaštitom ili se Planom predlažu zaštititi kao posebna prirodna vrijednost).
  - Sukladno preporuci perivoj vile Rosalia uključen je u popis javnih zelenih površina koje su pod zakonskom zaštitom ili se Planom predlažu zaštititi kao posebna prirodna vrijednost u čl.93. Odredbi te na odgovarajućim kartografskim prikazima 3a.

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

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

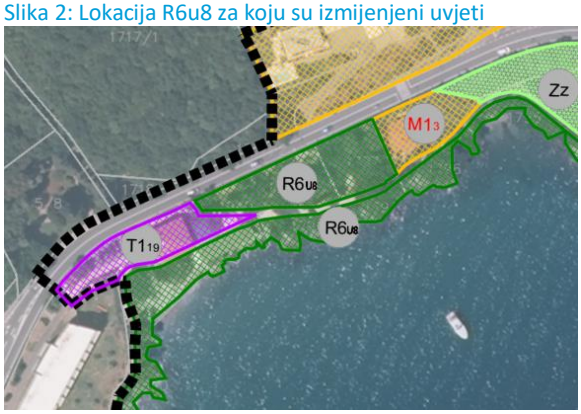
Slika 1: Lokacija vila Alma i Julija, važeći UPU (lijevo) i prikaz izmjena i dopuna (desno)



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

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

Slika 2: Lokacija R6u8 za koju su izmijenjeni uvjeti




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

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

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

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

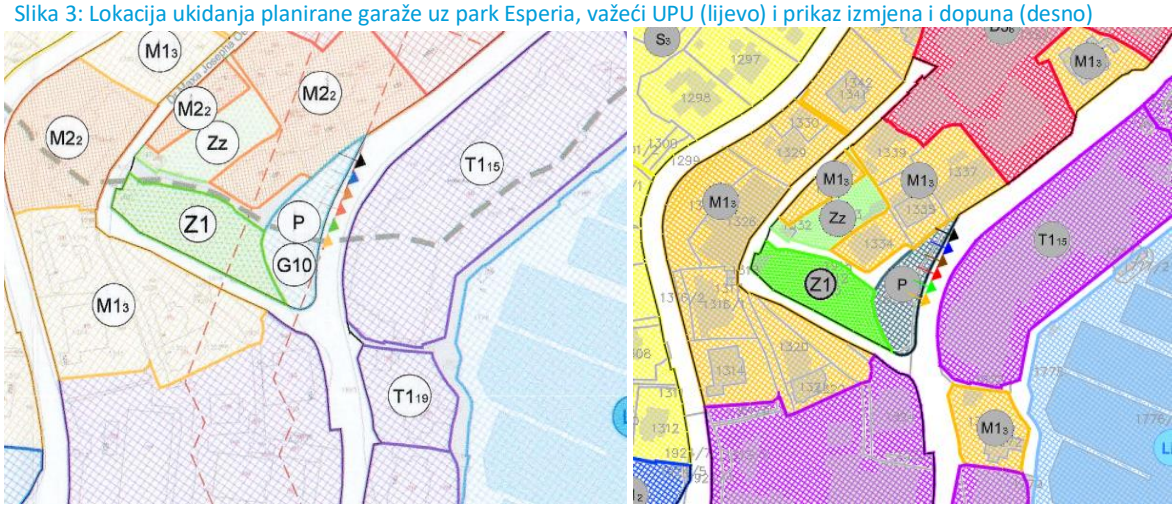
- Na *području zajedničkih obilježja* oznake B-18 (konz. podloga iz 2020.), odnosno PZO 2 (digitalna konz .podloga) konzervatorskom se podlogom daje preporuka da se u zoni $T1_{21}$ uvjetuje rekonstrukcija uz zadržavanje povijesnih gabarita i oblikovanja.

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

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

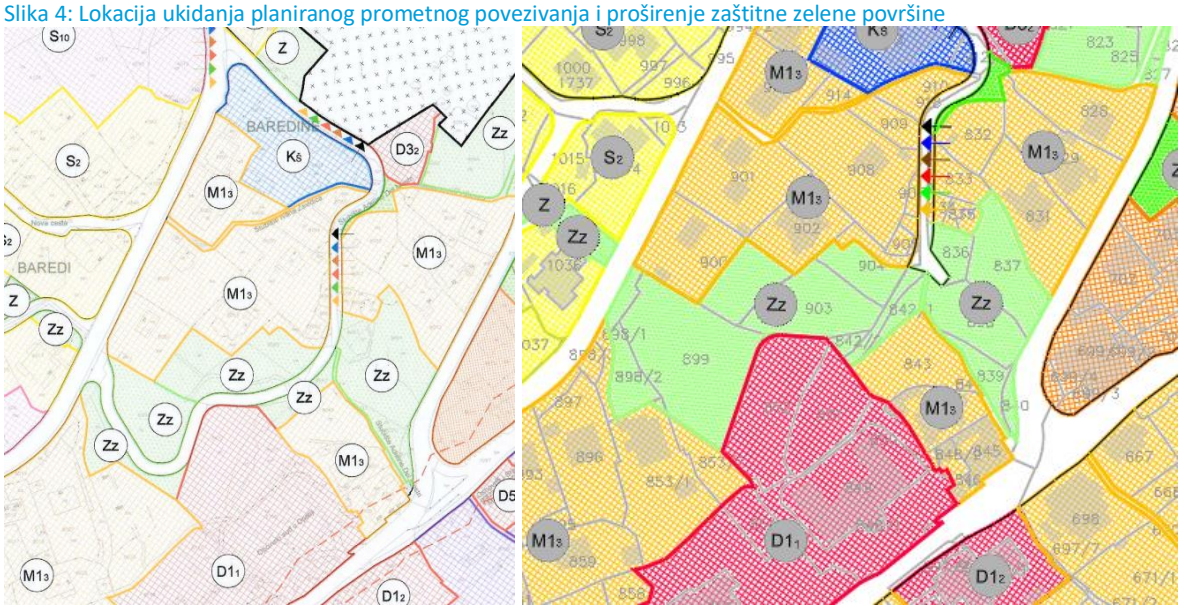
- Sukladno preporuci, ovim izmjenama i dopunama ukida se mogućnost gradnje garaže oznake G10 na predmetnoj lokaciji te se površina mijenja u parkirališne površine, bez mogućnosti gradnje garaže. Potrebne izmjene izvršene su i u odredbama za provedbu – briše se lokacija garaže G10.

Slika 3: Lokacija ukidanja planirane garaže uz park Esperia, važeći UPU (lijevo) i prikaz izmjena i dopuna (desno)




- Na *području zajedničkih obilježja* oznake B-26 (konz. podloga iz 2020.), odnosno PZO 8 (digitalna konz .podloga) konzervatorskom podlogom dana je preporuka da se preispita planirano trasiranje ceste (produžetka Ulice Katalinićeve stube) kroz šumski potez na središnjem dijelu područja (nepotrebno kao kolna prometnica ukoliko se ne želi otvarati „drugi“ red izgradnje) s ciljem očuvanja pojasa šume kao prirodnog krajolika.
- Sukladno preporuci konzervatorske podloge ukinuto je planirano trasiranje ceste – produžetka ulice te je zadržana zelena površina

Slika 4: Lokacija ukidanja planiranog prometnog povezivanja i proširenje zaštitne zelene površine




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

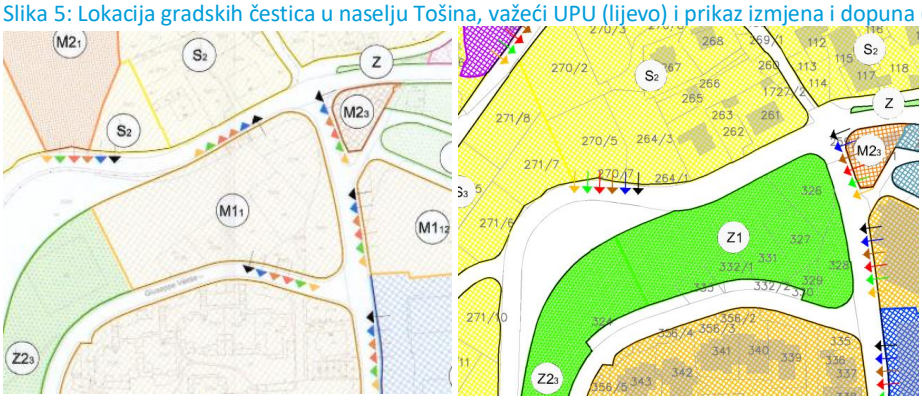
- Na *području kontaktne zone,* konzervatorskom je podlogom šetališta Carmen Sylva prepoznato kao vrijednost, a ovim se izmjenama i dopunama Plana šetalište dodatno štiti. Zaštita je detaljnije prikazana u poglavlju *Izmjene s ciljem zaštite svih pješačkih komunikacija i javnih prostora.*

## Urbanističko-povijesna cjelina Volosko

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

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

Slika 5: Lokacija gradskih čestica u naselju Tošina, važeći UPU (lijevo) i prikaz izmjena i dopuna (desno)




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

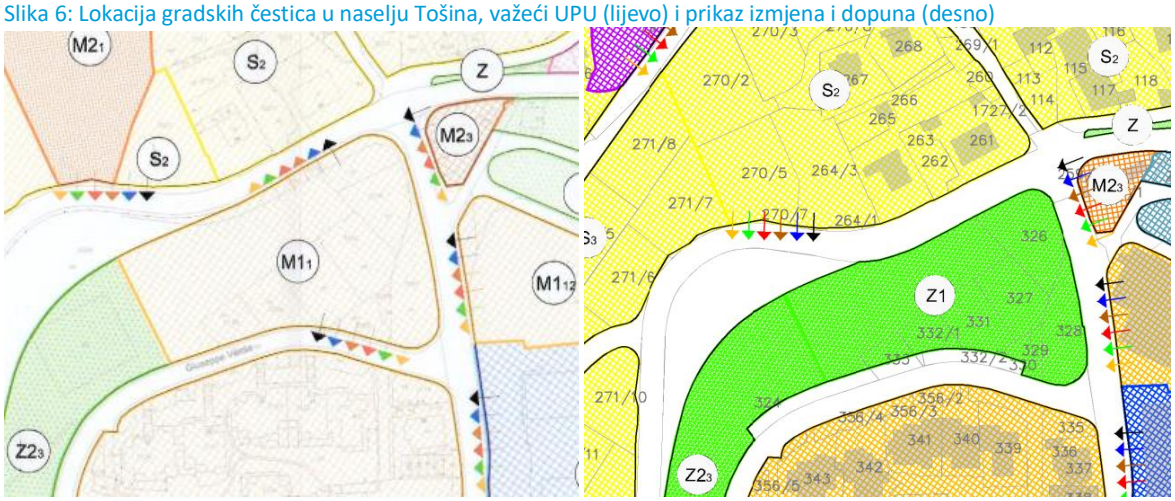
## Izmjene s ciljem omogućavanja realizacije planiranih projekata koji su važni za daljnji razvoj i poboljšanje kvalitete života građana

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

### Omogućavanje uređenja zelenih površina na gradskim česticama u naselju Tošina

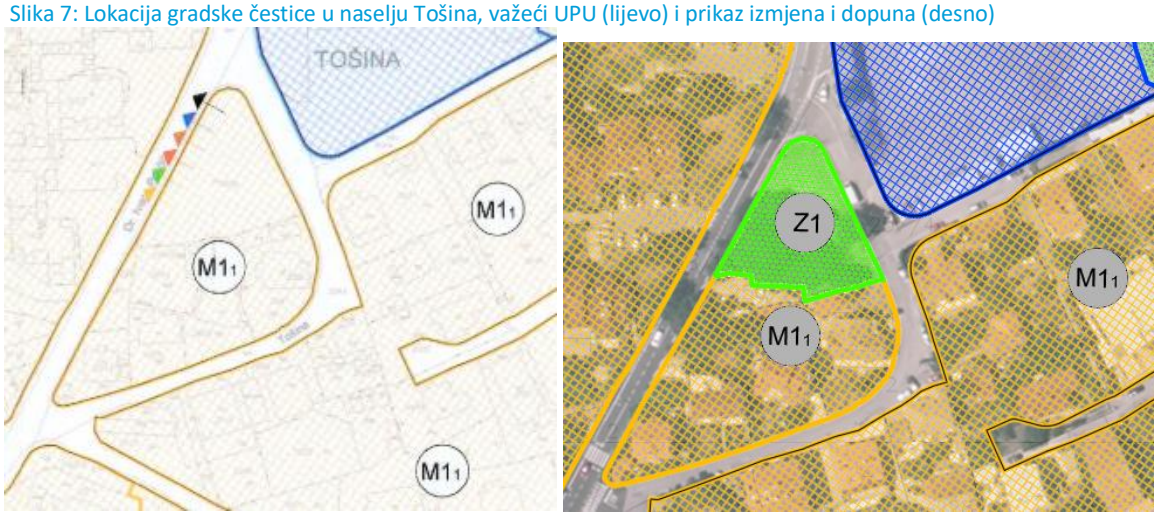
U cilju omogućavanja uređenja zelenih površina gradske čestice na lokaciji u naselju Tošina ovim su izmjenama i dopunama prenamijenjene u površine Z1 – javne zelene površine. Granice područja usklađene su s izvedenim stanjem prometnica te su izgrađene parkirališne površine uključene u prometnu površinu.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

Slika 6: Lokacija gradskih čestica u naselju Tošina, važeći UPU (lijevo) i prikaz izmjena i dopuna (desno)




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

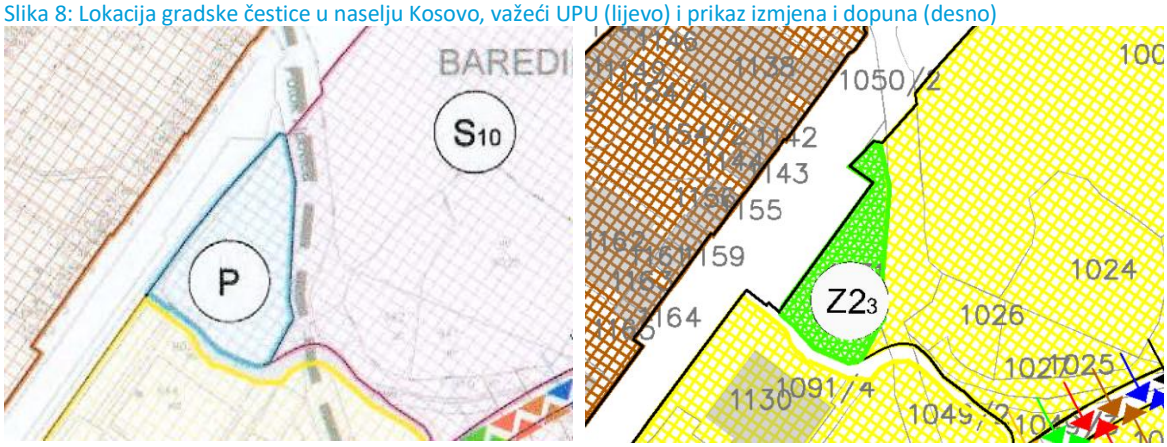
Slika 7: Lokacija gradske čestice u naselju Tošina, važeći UPU (lijevo) i prikaz izmjena i dopuna (desno)



## Omogućavanje uređenja dječjeg igrališta u naselju Kosovo

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

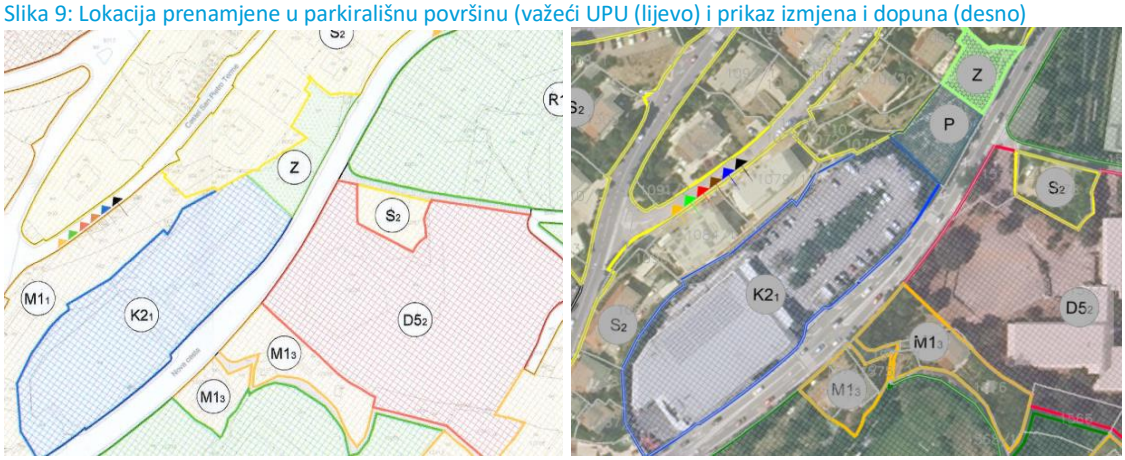
Slika 8: Lokacija gradske čestice u naselju Kosovo, važeći UPU (lijevo) i prikaz izmjena i dopuna (desno)




## Omogućavanje uređenja parkirne površine na česticama u vlasništvu Grada

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

Slika 9: Lokacija prenamjene u parkirališnu površinu (važeći UPU (lijevo) i prikaz izmjena i dopuna (desno)



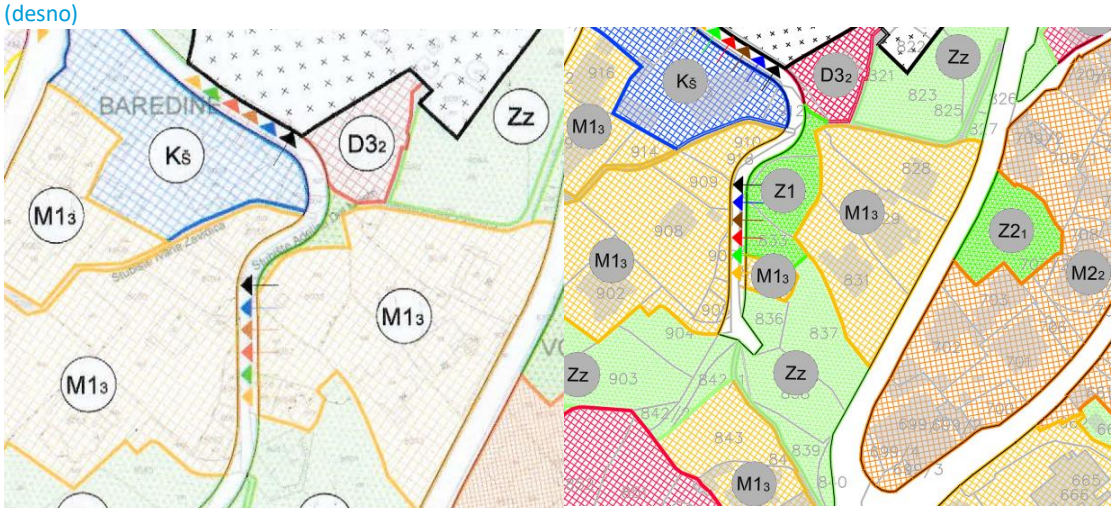

## Omogućavanje rekonstrukcije postojeće trgovine i gradnje suterenske etaže s garažom

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

## Omogućavanje uređenja zelenih površina na gradskim česticama

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

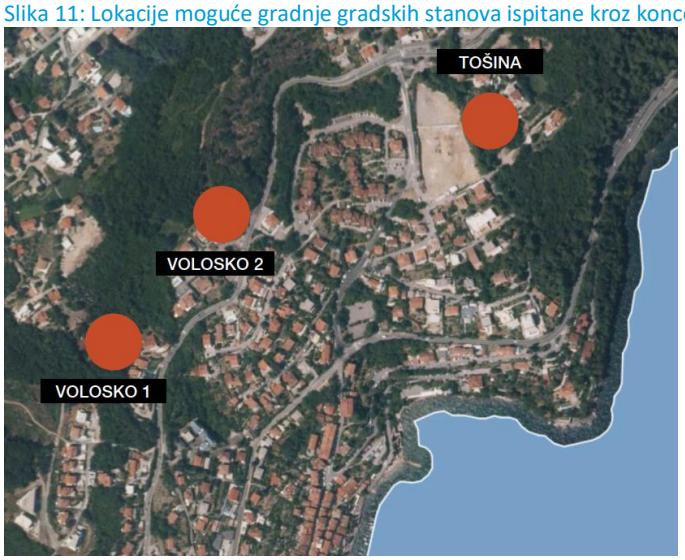
Slika 10: Lokacija gradskih čestica u blizini zgrade osnovne škole u Volosku - važeći UPU (lijevo) i prikaz izmjena i dopuna (desno)




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

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

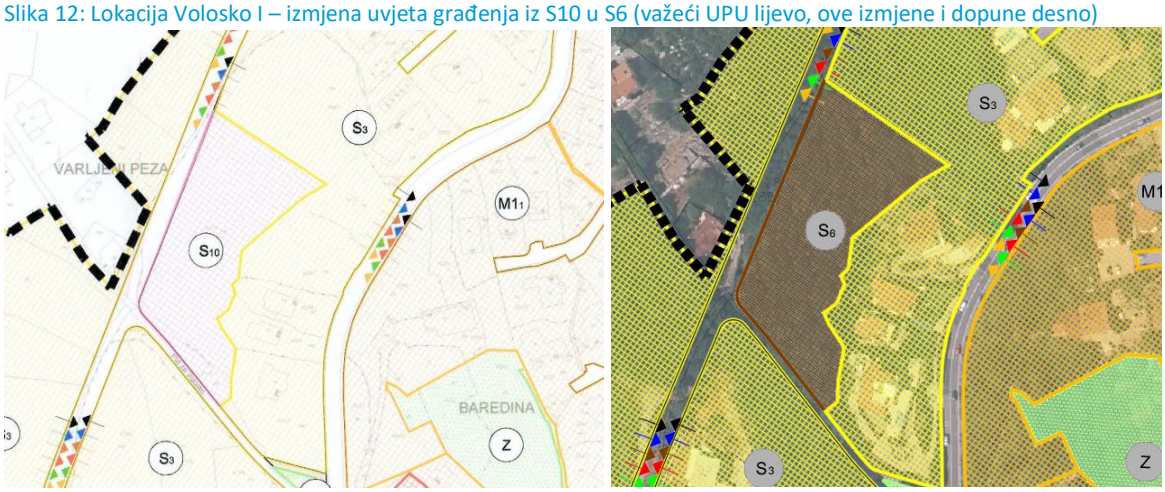
Slika 11: Lokacije moguće gradnje gradskih stanova ispitane kroz konceptualne analize




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

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

Slika 12: Lokacija Volosko I – izmjena uvjeta građenja iz S10 u S6 (važeći UPU lijevo, ove izmjene i dopune desno)




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

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

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

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

Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

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

(2) Minimalna površina građevne čestice.

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

(4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine

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

(6) Maksimalno dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.

(7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.

(8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

(9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

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

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

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

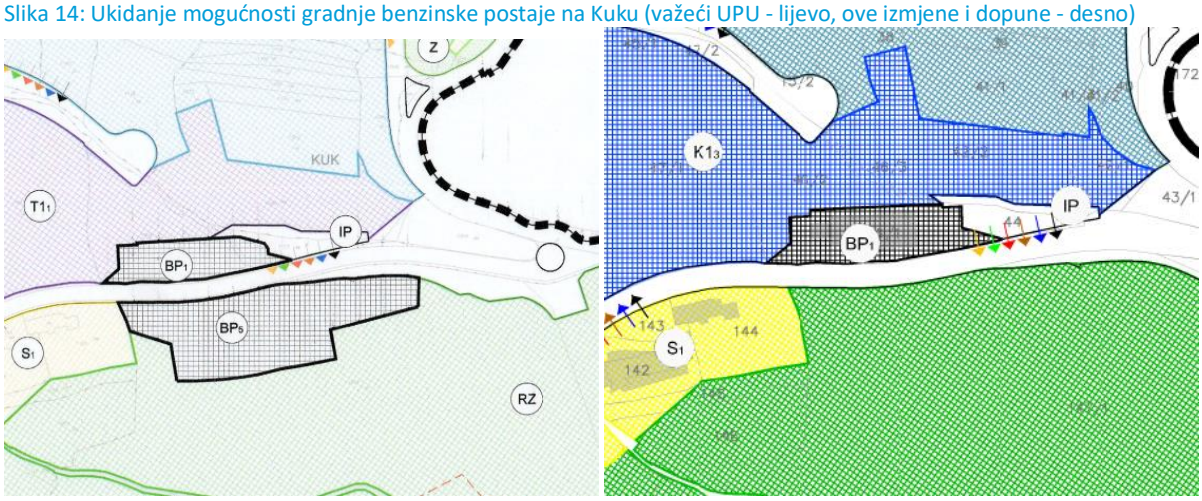
Slika 13: Lokacija Tošina – prenamjena površina Z u parkirališne površine i korekcija granice zone S1 (važeći UPU lijevo, ove izmjene i dopune desno)



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

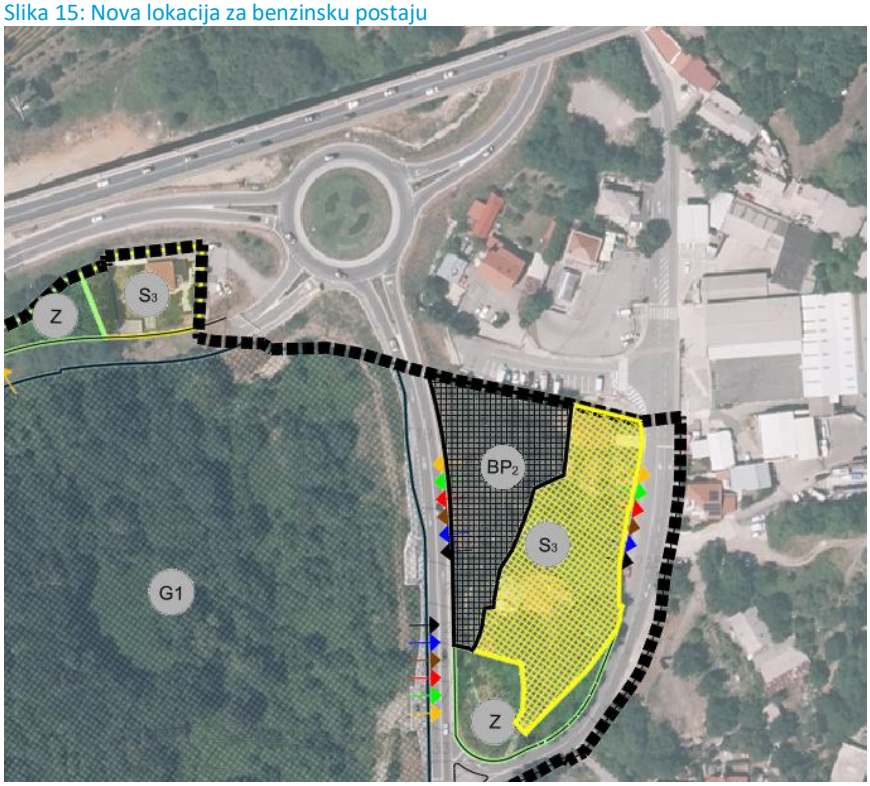
Ovim izmjenama i dopunama ukida se mogućnost gradnje benzinske postaje oznake BP5 (na području Kuka uz Novu cestu, nasuprot BP1, uz planirani vidikovac) u cilju očuvanja krajobraza i park šume Preluk.

Slika 14: Ukidanje mogućnosti gradnje benzinske postaje na Kuku (važeći UPU - lijevo, ove izmjene i dopune - desno)




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

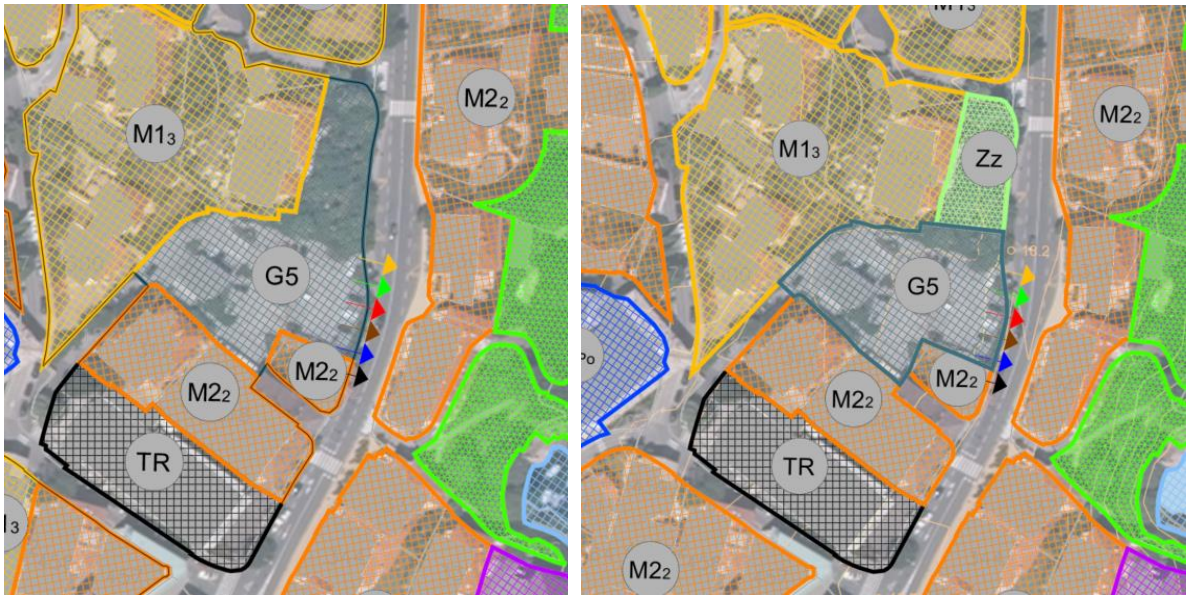
Slika 15: Nova lokacija za benzinsku postaju



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

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

Slika 16: Lokacija garaže G5 za koju su definirani uvjeti te korigiran obuhvat, važeći UPU -lijevo, ove izmjene i dopune – desno



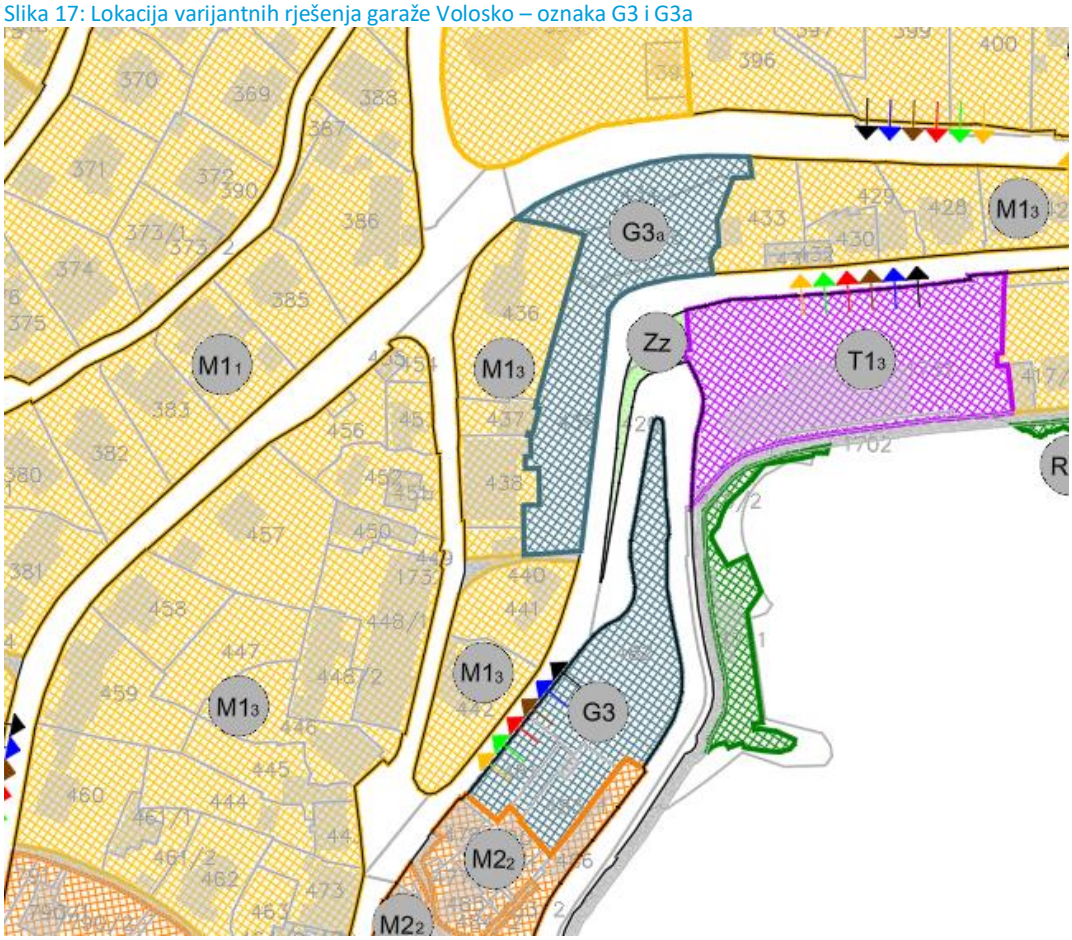

## Planiranje varijantne lokacije za garažu u Voloskom

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

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

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

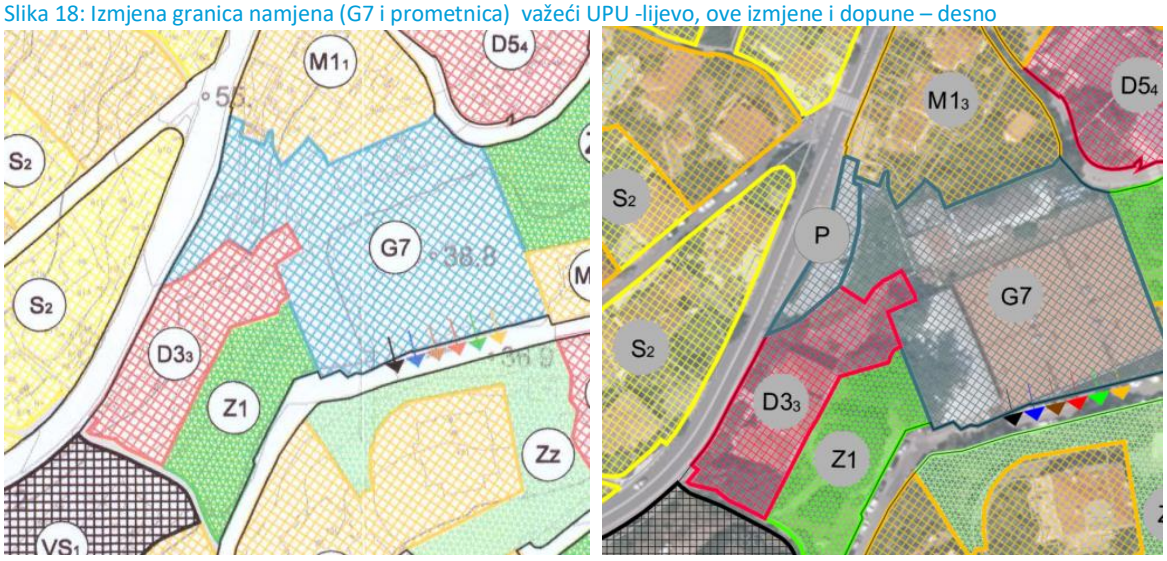
Slika 17: Lokacija varijantnih rješenja garaže Volosko – oznaka G3 i G3a




## Korekcija granica namjena vezano za Novi Dom zdravlja PGŽ

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

Slika 18: Izmjena granica namjena (G7 i prometnica) važeći UPU -lijevo, ove izmjene i dopune – desno



## Preispitivanje uvjeta gradnje garaže uz hotel Ambasador

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

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

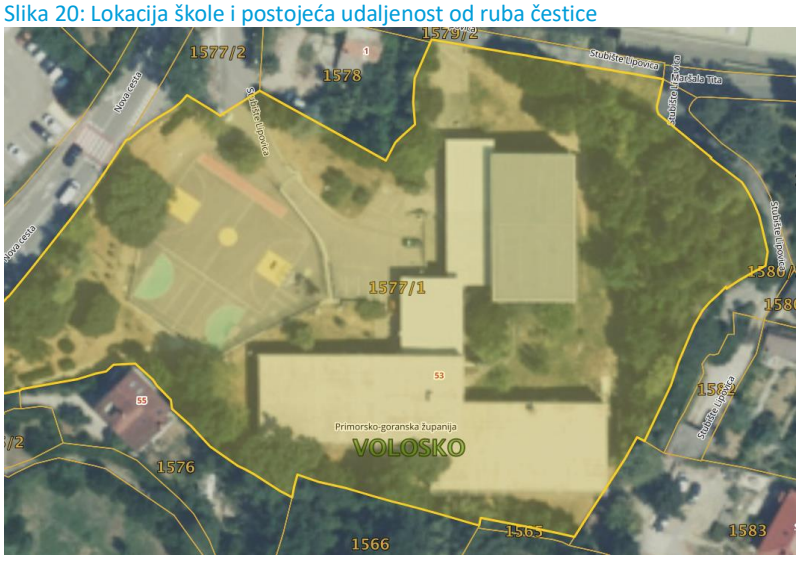
Slika 19: Lokacija garaže G4 za koju su definirani uvjeti




## Korekcija uvjeta za gradnju i rekonstrukciju građevine osnovne škole

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

Slika 20: Lokacija škole i postojeća udaljenost od ruba čestice



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

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

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

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

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

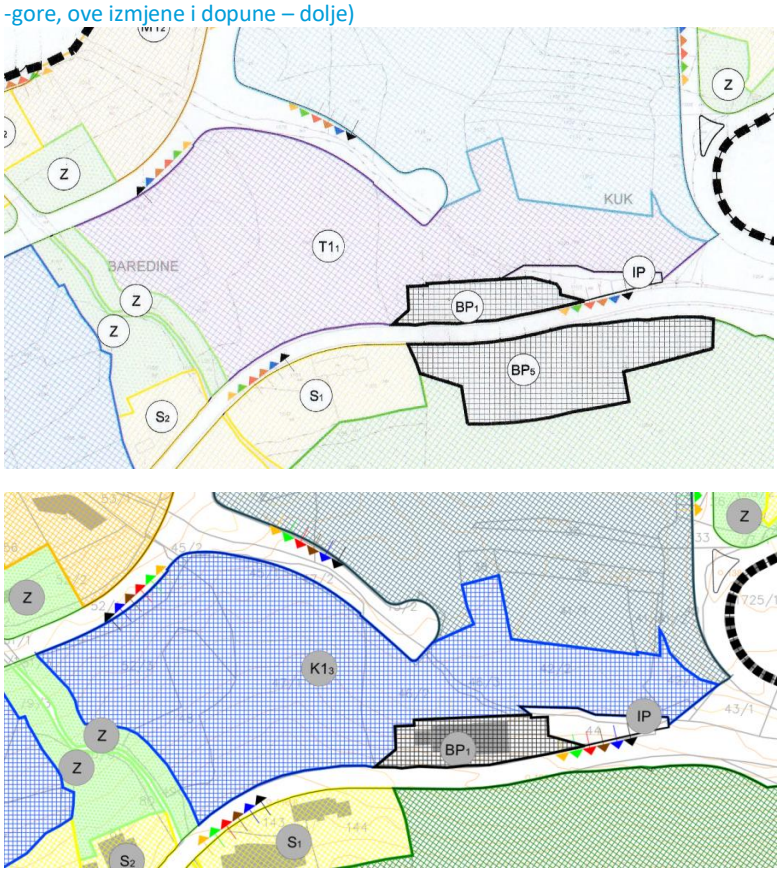
Slika 21: Izmjena namjene zona ugostiteljsko-turističke namjene (VAŽEĆI UPU – gore, OVE IZMJENE I DOPUNE -dolje)



## Promjena namjene zona planiranih kao ugostiteljsko-turistička namjena T1

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

Slika 22: Prenamjena zone $T1_1$ u zonu $K1_3$ (Kartografski prikaz 4.4 A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU -gore, ove izmjene i dopune – dolje)



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

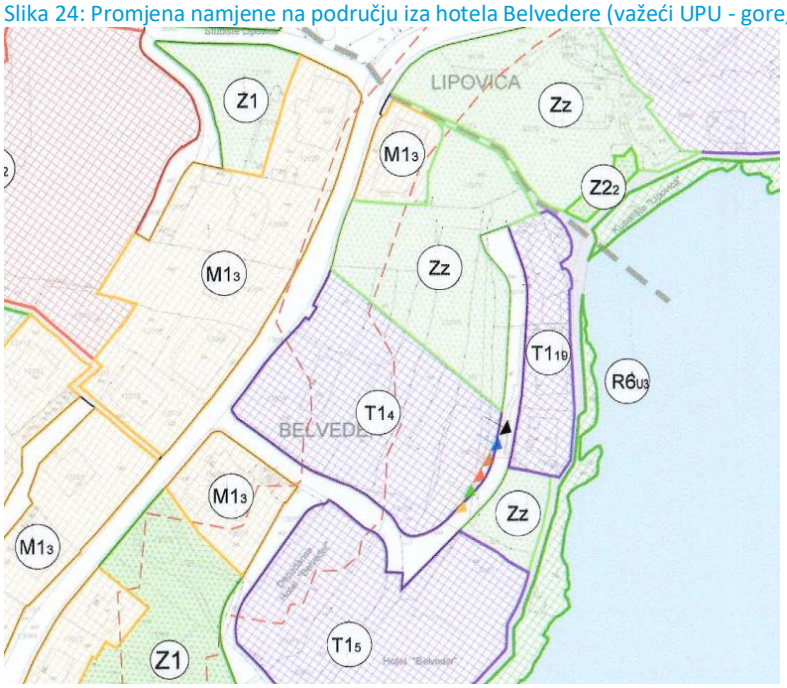
Izvršene korekcije prikazane su na slikama u nastavku.

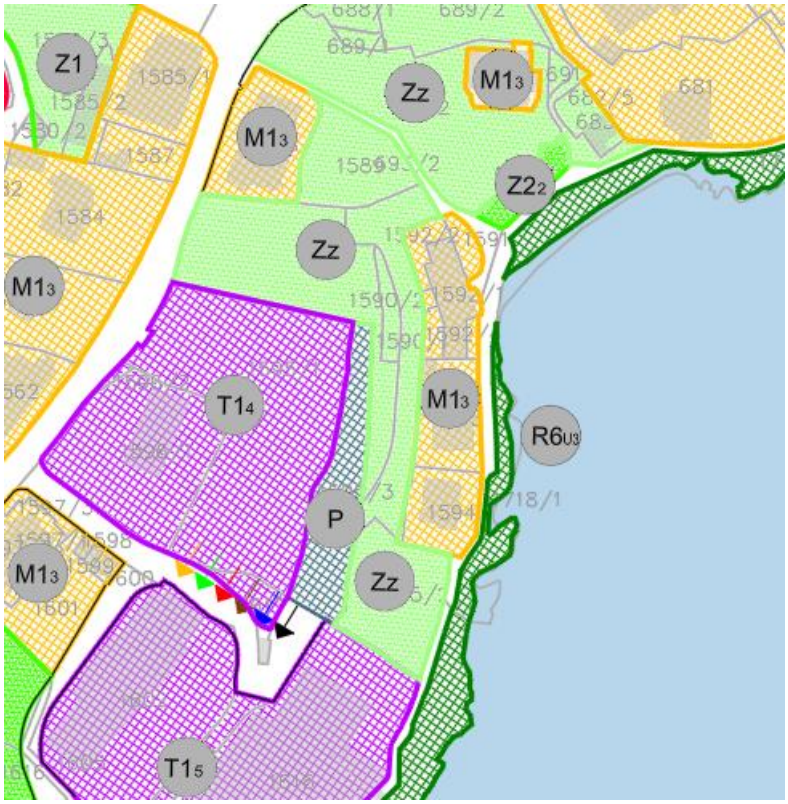
Slika 23: Korekcije granica zone T18 (Kartografski prikaz 4.4 A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU - gore, ove izmjene i dopune – dolje)



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

Slika 24: Promjena namjene na području iza hotela Belvedere (važeći UPU - gore, ove izmjene i dopune - dolje)

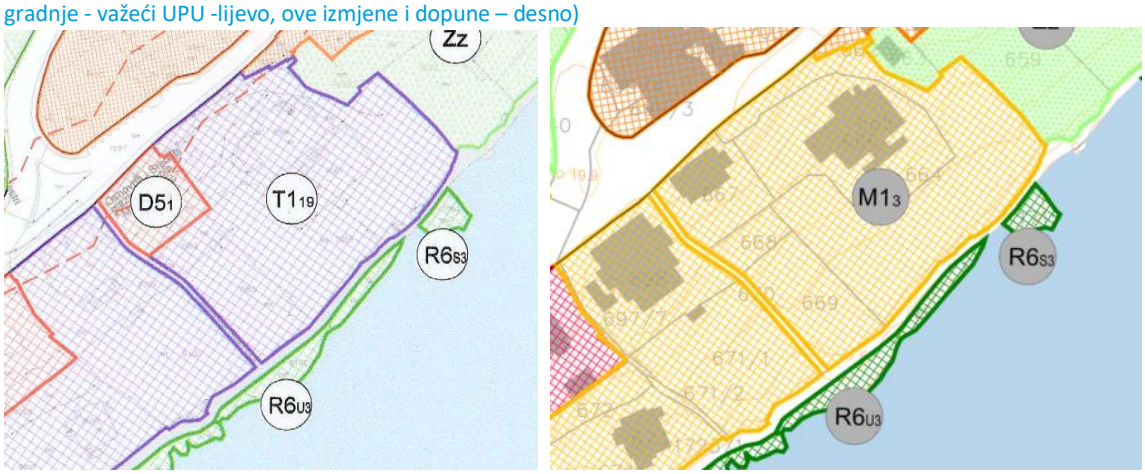


## Promjena namjene zona planiranih kao društvene namjene u skladu sa stvarnim stanjem korištenja prostora i planiranom mrežom društvenih građevina

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

Slika 25: Prenamjena zone $D5_1$ i susjedne zone $T1_{19}$ u zonu $M1_3$ (Kartografski prikaz 4.4 A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU -lijevo, ove izmjene i dopune – desno)

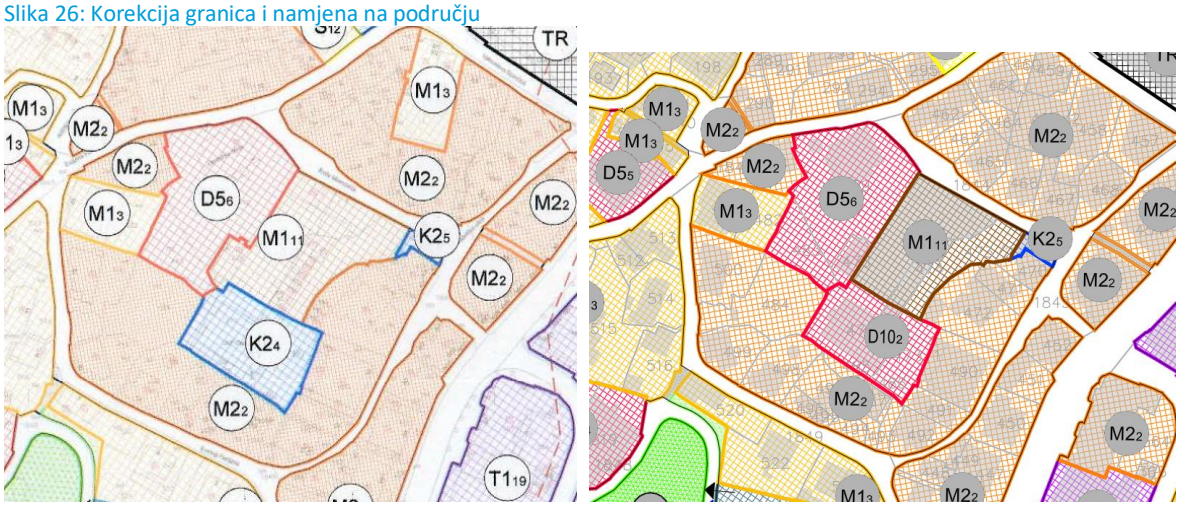



Na lokaciji ruševnog objekta u blizini obrtničke škole, na k.č. 476, 474, 473/2 k.o. Opatija, ovim izmjenama i dopunama izvršena je korekcija granice zone $D5_5$ i $M1_{11}$ na način da se k.č. 478 priključuje zoni društvene namjene, s obzirom da je ta građevina i sada u funkciji škole.

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

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

Slika 26: Korekcija granica i namjena na području



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

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

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

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

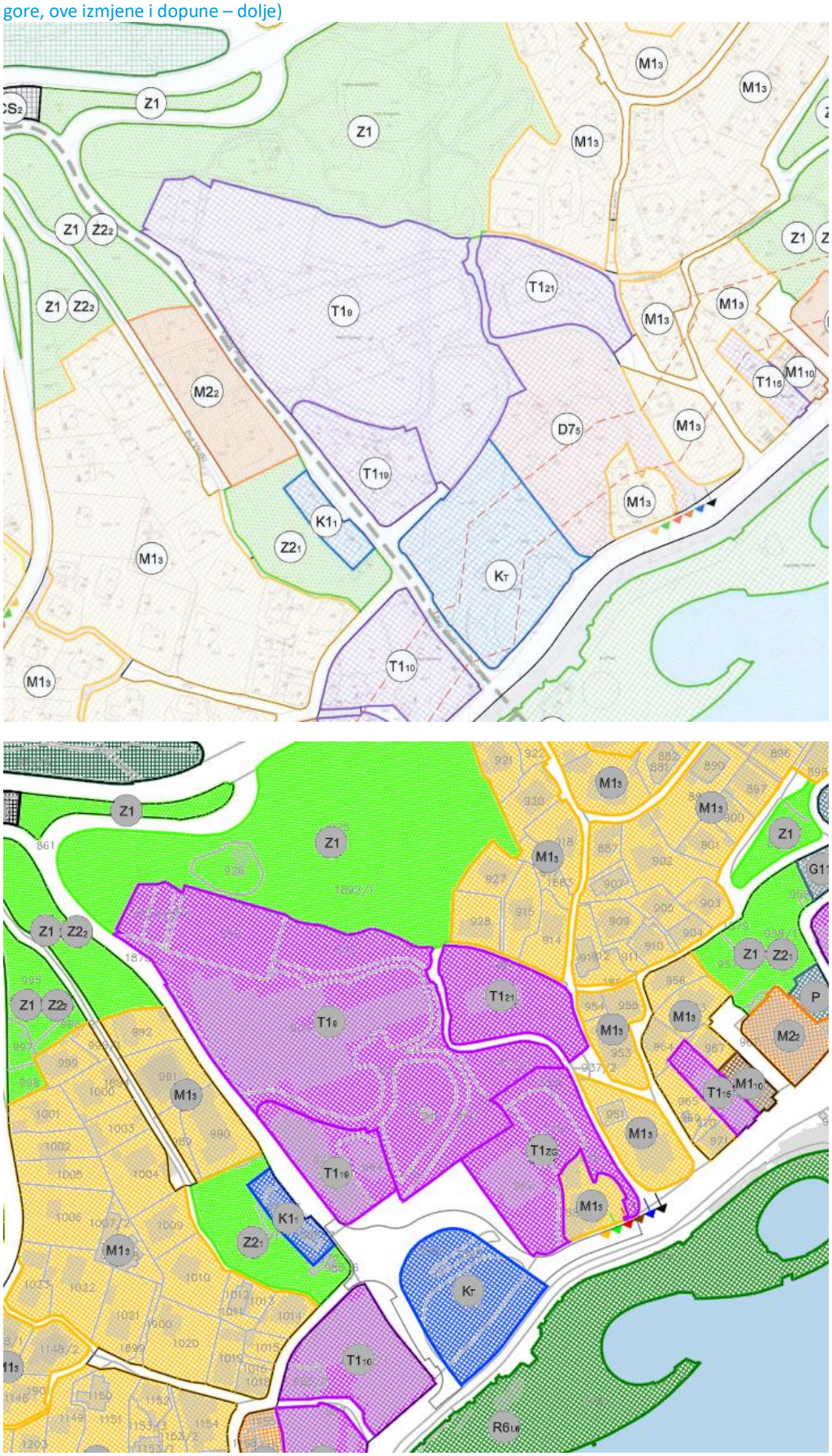
Pri tome treba naglasiti da ukupni planirani smještajni kapacitet na predmetnom području ovim izmjenama nije povećan.

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

Na slikama u nastavku su prikazane izvršene izmjene namjene.

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

Slika 27: Prenamjena zone D75 u zonu T19 (Kartografski prikaz 4. A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU - gore, ove izmjene i dopune – dolje)

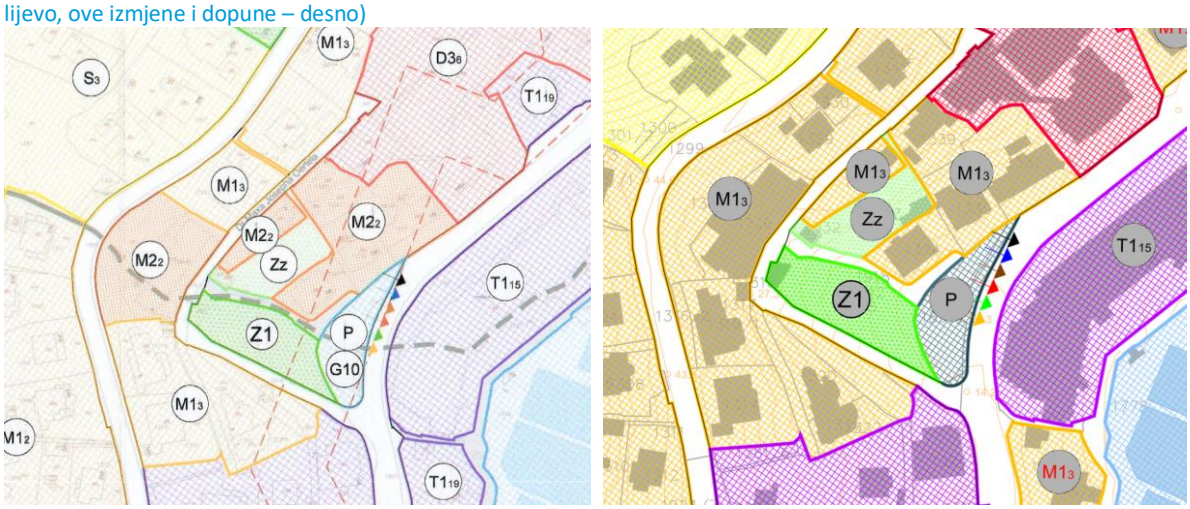


## Promjena namjene zona planiranih kao poslovno-stambene i stambeno-poslovne namjene u skladu s postojećim i planiranim korištenjem prostora

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

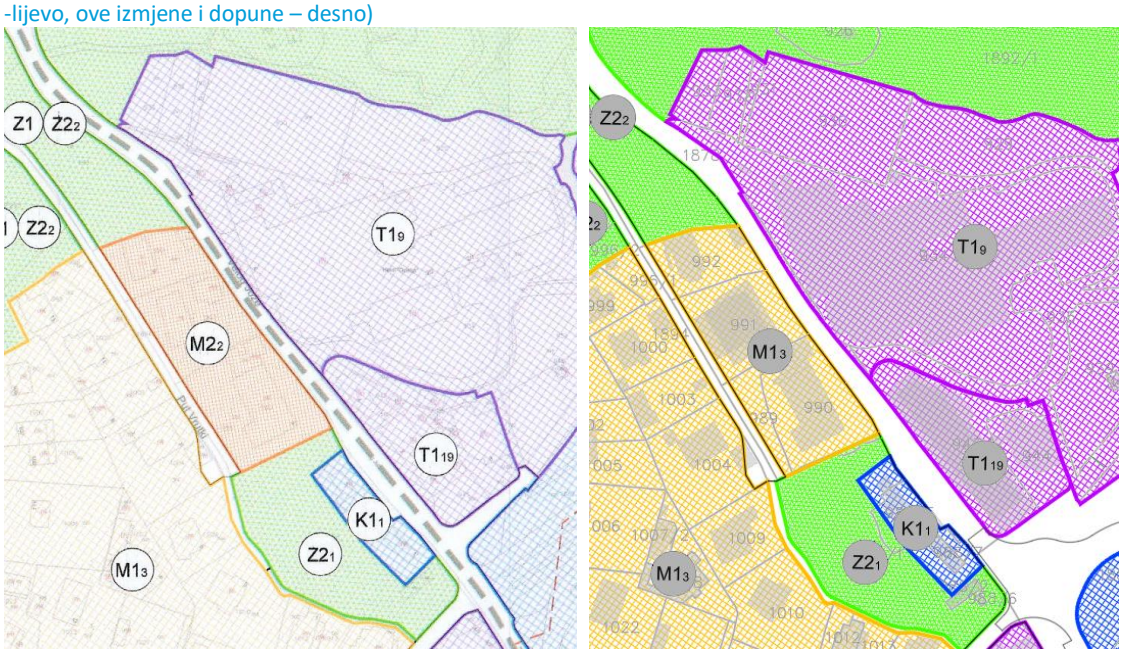
Jedna od tih lokacija je na području uz zgradu Thallasoterapije i Parka Esperia – planirane su zone poslovno-stambene namjene $M2_2$ – s mogućnosti rekonstrukcije isključivo u postojećim gabaritima. S obzirom da nije planirana gradnja i prenamjena građevina u poslovno-stambene ili isključivo poslovne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

Slika 28: Prenamjena zona $M2_2$ u zonu $M1_3$ (Kartografski prikaz 4. A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU - lijevo, ove izmjene i dopune – desno)



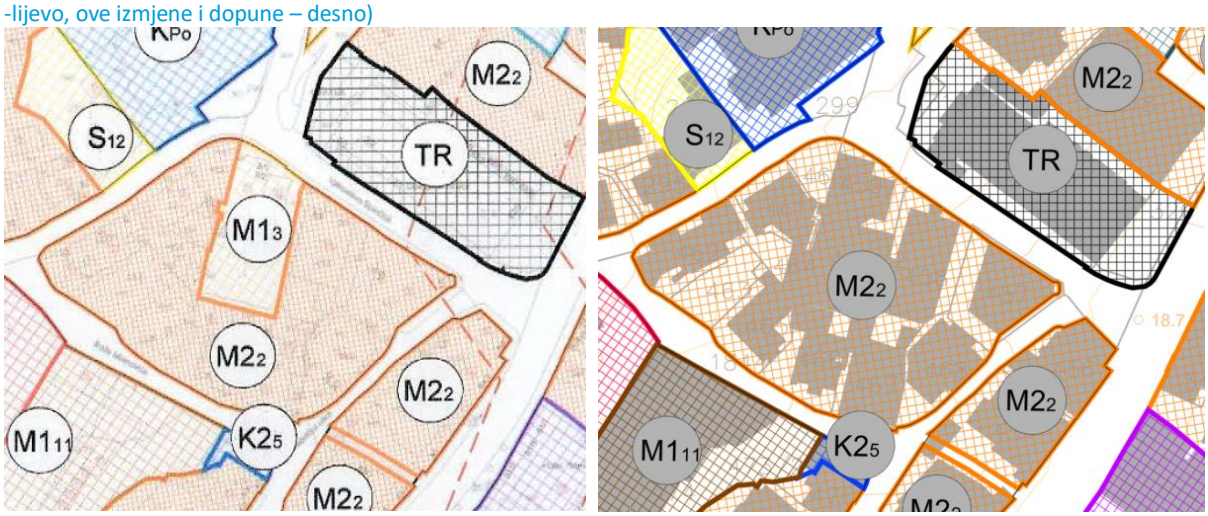

Još jedna od lokacija na kojoj je učinjena jednaka prenamjena iz poslovno-stambene u stambeno poslovnu je na lokaciji uz ul. Velog Jože, nasuprot hotela Opatija, gdje se nalaze izgrađene stambene građevine (s apartmanskim jedinicama) bez poslovne namjene. Prikaz izmjena dan je na slikama u nastavku.

Slika 29: Prenamjena zone $M2_2$ u zonu $M1_3$ (Kartografski prikaz 4.4 A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU -lijevo, ove izmjene i dopune – desno)




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

Slika 30: Prenamjena zone $M1_3$ u zonu $M2_2$ (Kartografski prikaz 4.1 A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU -lijevo, ove izmjene i dopune – desno)




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

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

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

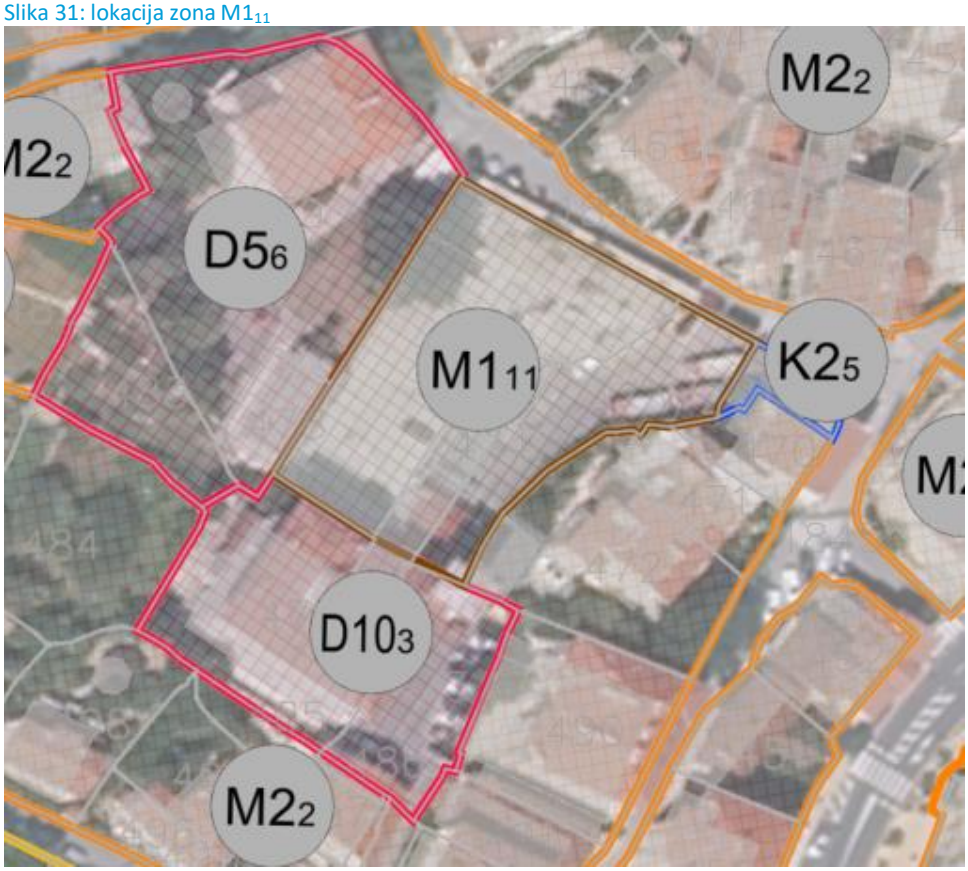
### Izmjena uvjeta građenja u centru naselja Opatija – zona $M1_{11}$

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

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

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

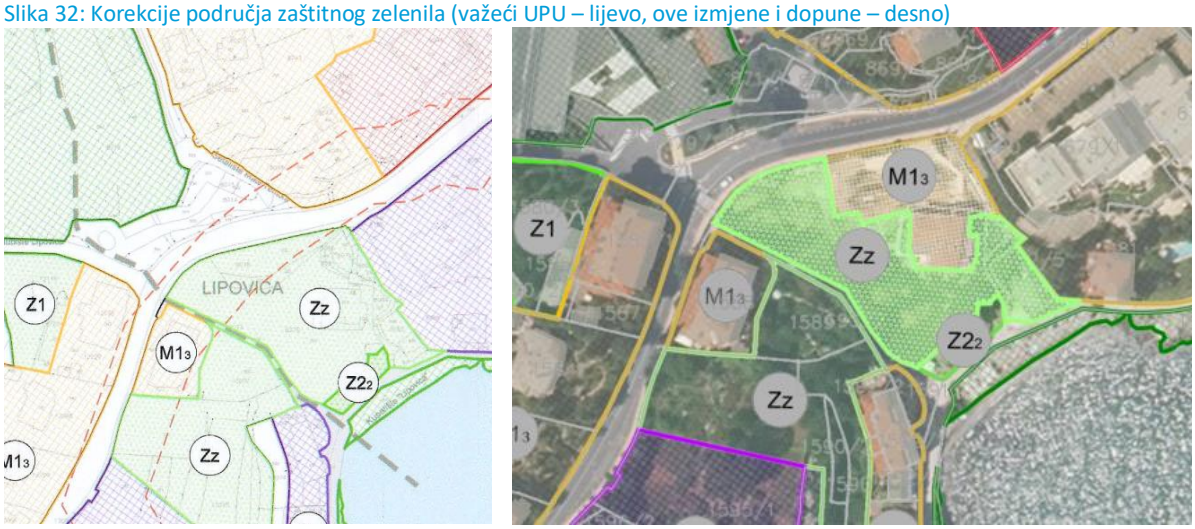
Slika 31: lokacija zona $M1_{11}$



## Korekcija namjene zaštitnog zelenila u skladu sa stvarnim stanjem

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

Slika 32: Korekcije područja zaštitnog zelenila (važeći UPU – lijevo, ove izmjene i dopune – desno)




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

Slika 33: Korekcije područja zaštitnog zelenila (važeći UPU – gore, ove izmjene i dopune – dolje)



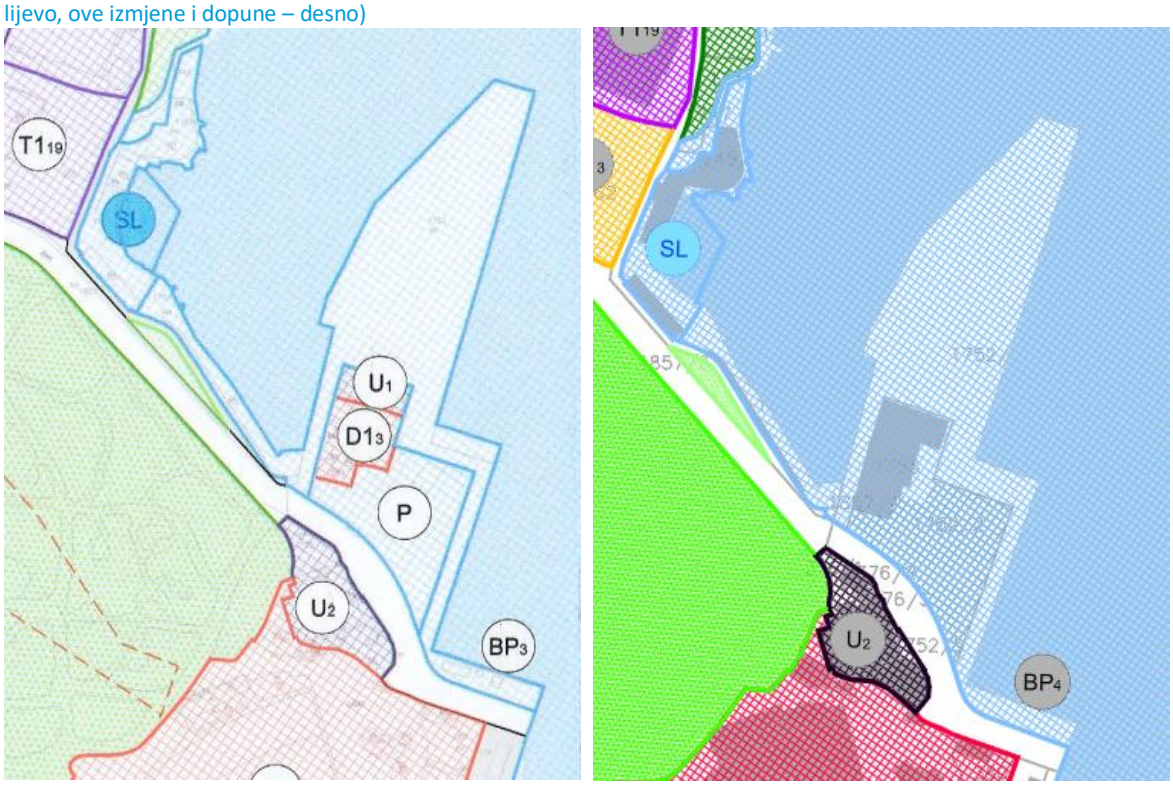
## Promjena namjene unutar lučkog područja Luke otvorene za javni promet županijskog značaj Opatija – usklađenje sa stvarnim stanjem

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

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

Izvršene izmjene prikazane su na slikama u nastavku.

Slika 34: Izmjene u lučkom području - (Kartografski prikaz 4.3 A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU - lijevo, ove izmjene i dopune – desno)



## Redefiniranje prometnog sustava i površina prometne namjene

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

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

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

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

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

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

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

Slika 35: Prijedlog nove prometne koncepcije za Trg Vladimira Gortana (trg Slatina) prema Prostorno-prometnoj studiji (Rijekaprojekt, 2025.)




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

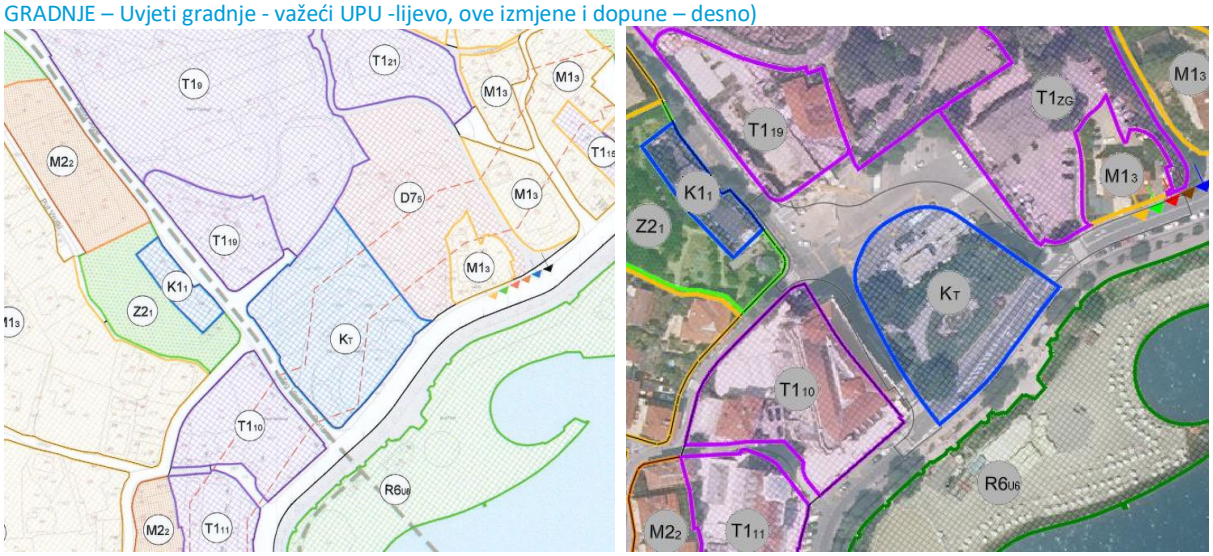
Projektnim rješenjem predlaže se nova koncepcija sa ukidanjem dijela ulice M. Tita između parka i obalne šetnice sa kupalištem Slatina. Na taj način je moguće spojiti ove dvije pješačke zone. Sav promet se izmješta sjeverno preko trga i planiranog novog kružnog toka na križanju sa ulicom V. Jože i Rakovčevom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

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

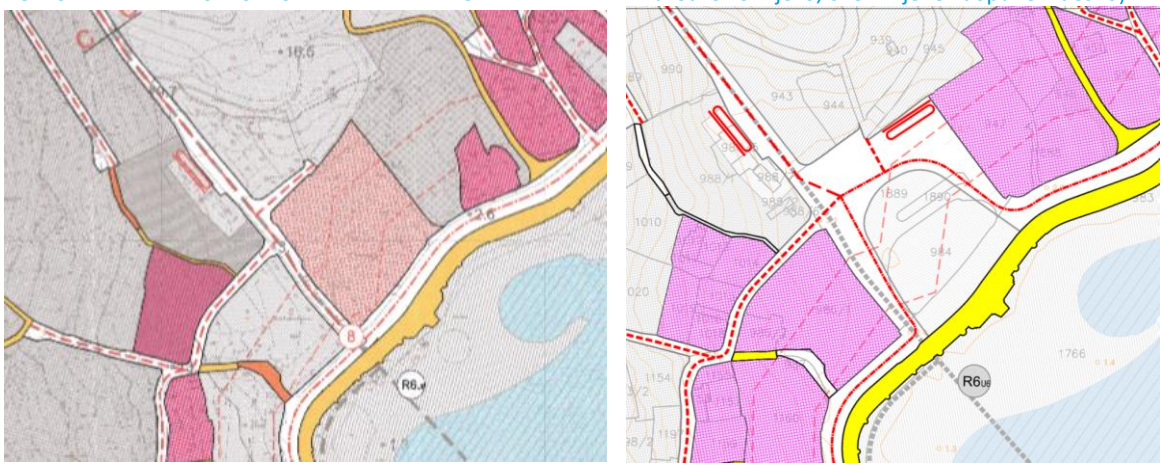
Kružni tok kao i radijusi planiranih prometnica dimenzionirani su za mjerodavno vozilo: zglobni autobus. Uređenje pješačkih površina i samog trga treba obraditi kroz arhitektonsko rješenje.

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

Slika 36: Izmjene za potrebe omogućavanja kružnog raskrižja i uređenja trga (Kartografski prikaz 4. A. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje - važeći UPU -lijevo, ove izmjene i dopune – desno)



Slika 37: Izmjene za potrebe omogućavanja kružnog raskrižja i uređenja trga (Kartografski prikaz 2. A. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMETNA MREŽA - važeći UPU -lijevo, ove izmjene i dopune – desno)




Slika 38: Izvod iz Stručne podloge Prometno-građevinsko rješenje za izmjenu i dopunu UPU Opatija u zoni Trga V. Gortana, (Rijekaprojekt, veljača 2026.)S



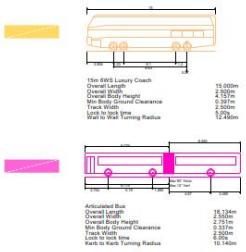
STRUČNA PODLOGA
PROMETNO - GRAĐEVINSKO RJEŠENJE
ZA IZMJENU I DOPUNU UPU OPATIJA
U ZONI TRGA V. GORTANA

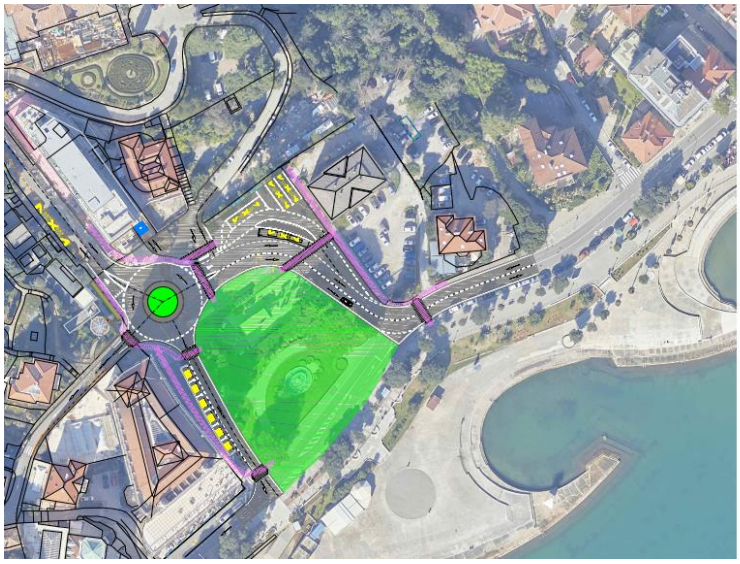
SITUACIJA



STRUČNA PODLOGA
PROMETNO - GRAĐEVINSKO RJEŠENJE
ZA IZMJENU I DOPUNU UPU OPATIJA
U ZONI TRGA V. GORTANA

SITUACIJA
S PRIKAZOM PROVOZNOSTI
MJERODAVNIH VOZILA






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

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

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

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

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

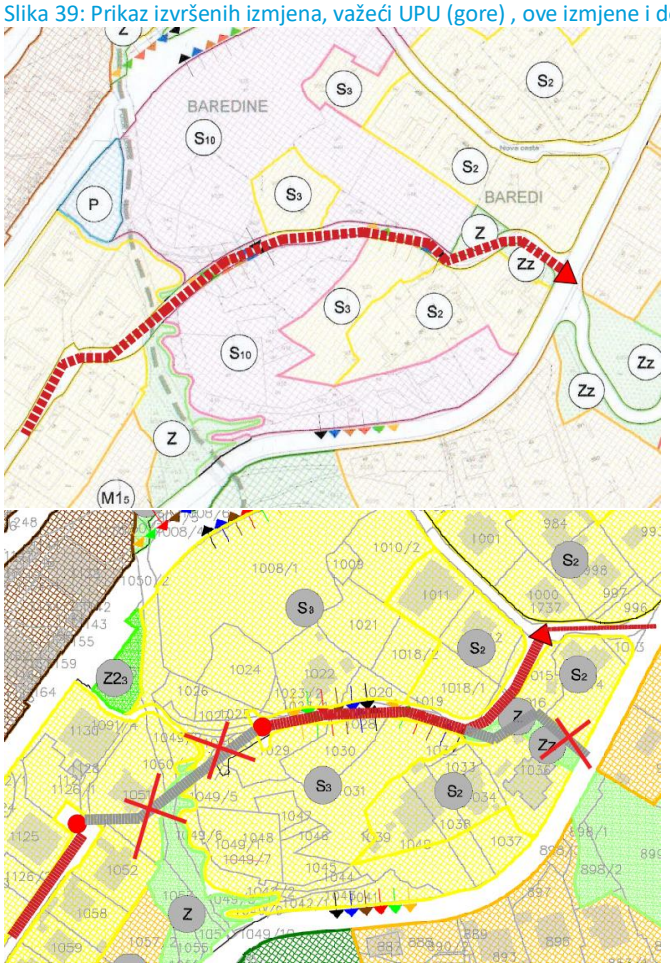
Prometnica se sada planira preko katastarske čestice k.č. 1015, k.o. Volosko i dijelom preko k.č. 1018/1 k.o. Volosko, s priključenjem na postojeći kolno-pješački put, čime se osiguravaju zadovoljavajuće tehničke karakteristike prometnice.

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

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

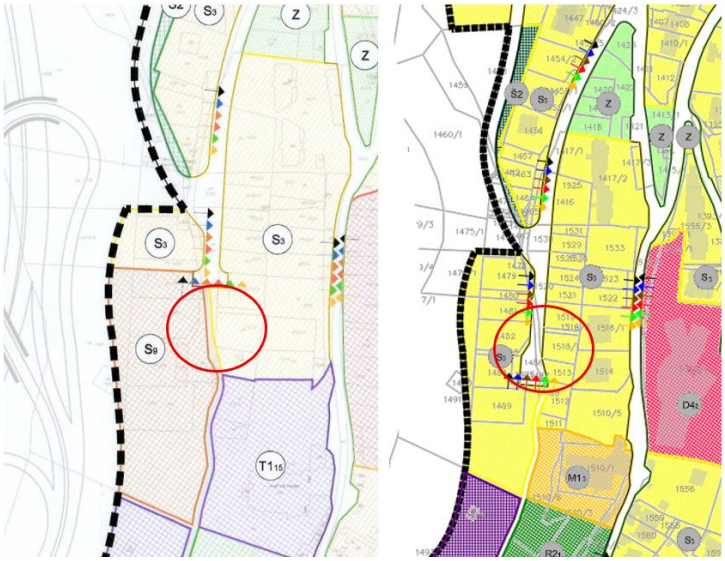
Izvršene izmjene prikazane su na slikama u nastavku.

Slika 39: Prikaz izvršenih izmjena, važeći UPU (gore) , ove izmjene i dopune (dolje) – prikaz korekcija planirane prometnice



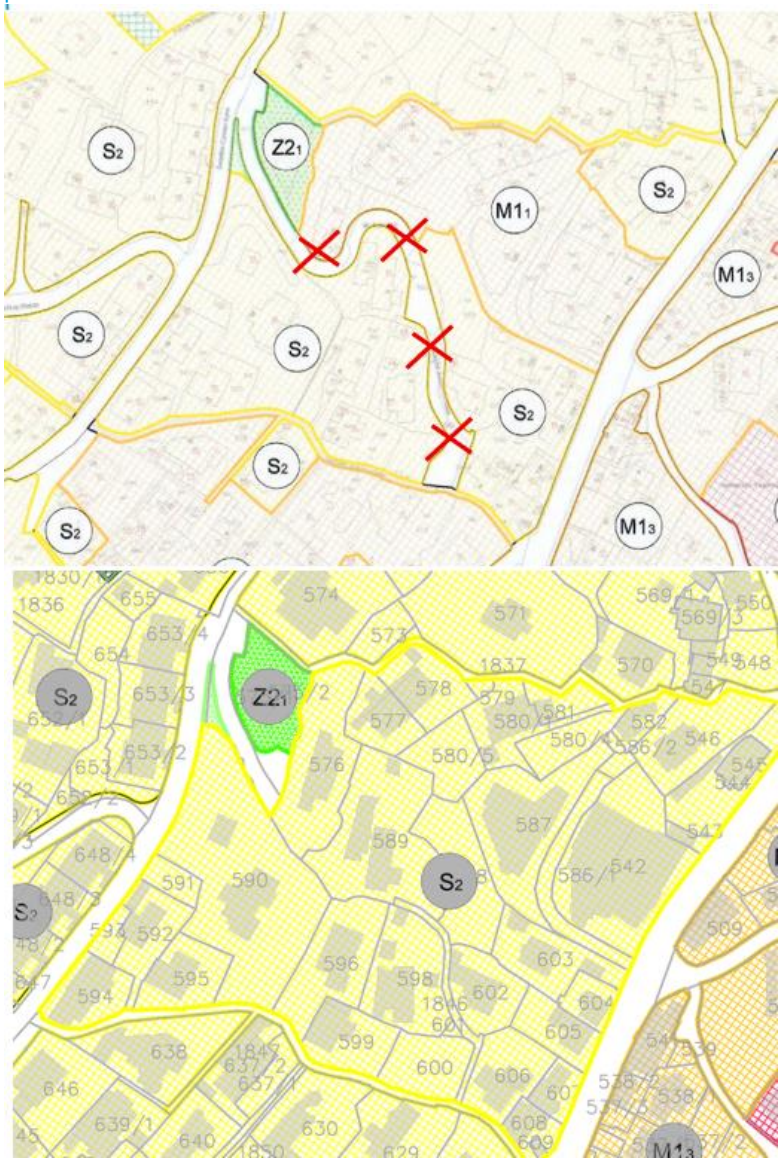

Osim navedenog, na lokaciji na kojoj je također isključena mogućnost planiranja višestambene građevine izvršena je prenamjena u zonu S3 za gradnju individualnih stambenih i stambeno-poslovnih građevina. Pri tome je izvršena i minimalna korekcija prometnice na način da je planirana prometnica produžena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

Slika 40: Prikaz izvršenih izmjena, važeći UPU (lijevo) , ove izmjene i dopune (desno) – prikaz korekcija planirane prometnice



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

Slika 41: Prikaz izvršenih izmjena, važeći UPU (gore) , ove izmjene i dopune (dolje) – prikaz ukidanja planiranog dijela prometnice



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

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

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

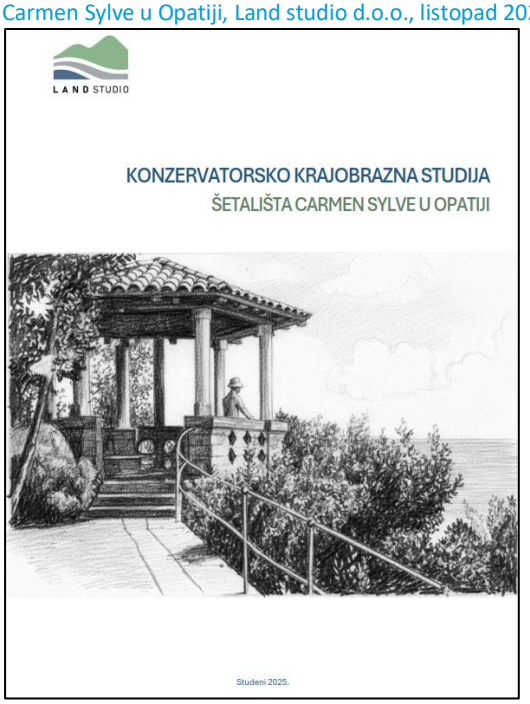
S obzirom da hotel Istra, također na vlastitoj lokaciji nema mogućnost dogradnje za garažu, a nalazi se na udaljenosti većoj od 700 m od planirane garaže za hotel Opatije, za tu lokaciju omogućeno je da udaljenost parkinga na drugoj čestici bude 700 m.

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

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

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

Slika 42: Stručna podloga izrađena za potrebe izmjene prostornog plana, Konzervatorsko-krajobrazna studija šetališta Carmen Sylve u Opatiji, Land studio d.o.o., listopad 2025.

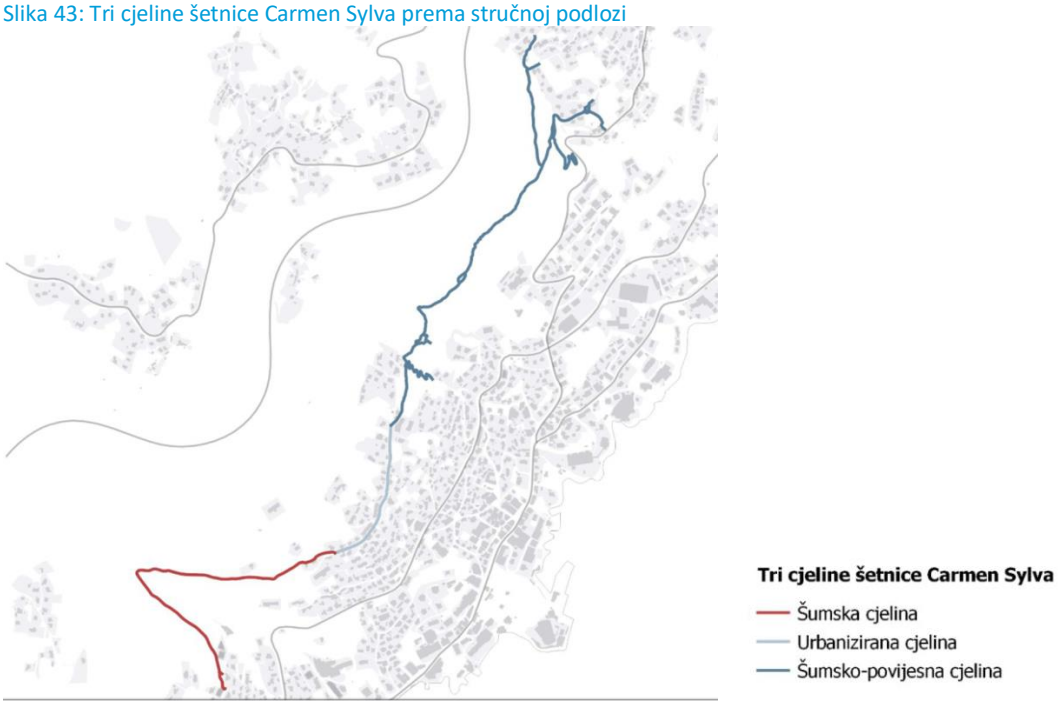



| | |
|---|---|
| STUDIJA | Konzervatorsko krajobrazna studija šetališta Carmen Sylve u Opatiji |
| IZVRŠITELJ | **Land studio d.o.o.**<br>Drenovačka 3, 10000 Zagreb |
| NARUČITELJ | **GRAD OPATIJA**<br>Maršala Tita 3, 51410 Opatija |
| UGOVOR BROJ | U-25/06/03 |
| VODITELJICA IZRADE STRATEGIJE | **Višnja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

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

- Šumsko-povijesna cjelina
- Urbanizirana cjelina
- Šumska cjelina

Slika 43: Tri cjeline šetnice Carmen Sylva prema stručnoj podlozi



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

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

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

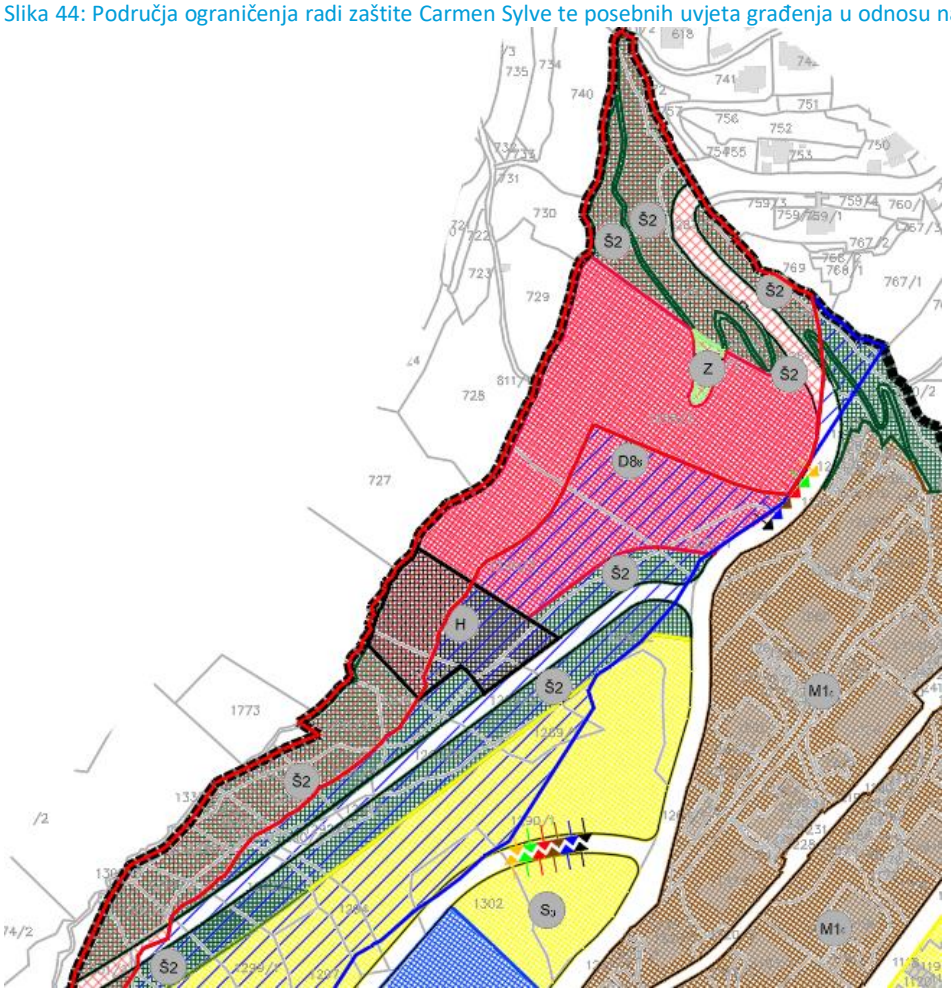
Osim opisanih ograničenja dodatno je ukinuta planirana benzinska postaja koja je bila planirana na budućoj pristupnoj cesti sa „Liburnijske obilaznice“ (lokacije BP2 i BP3 - uz trasu spojne prometnice Varljenska cesta - čvor Benčinići).

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

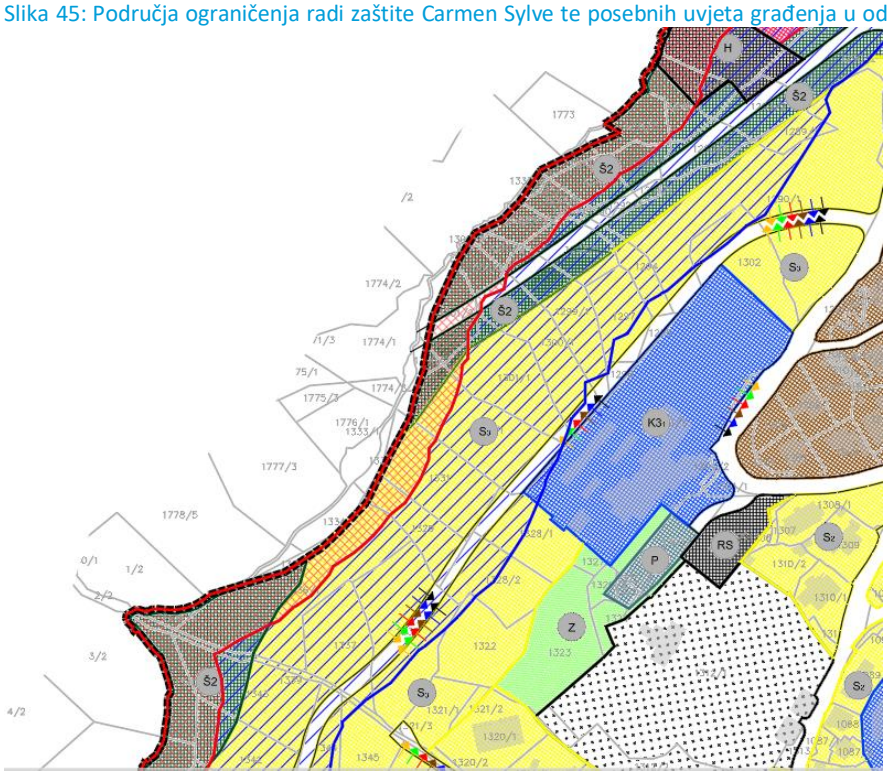
Opisane zone ograničenja i posebnih uvjeta građenja prikazane su u Planu na kartografskim prikazima 3.B. – Područja posebnih uvjeta korištenja – Područja primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju.

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

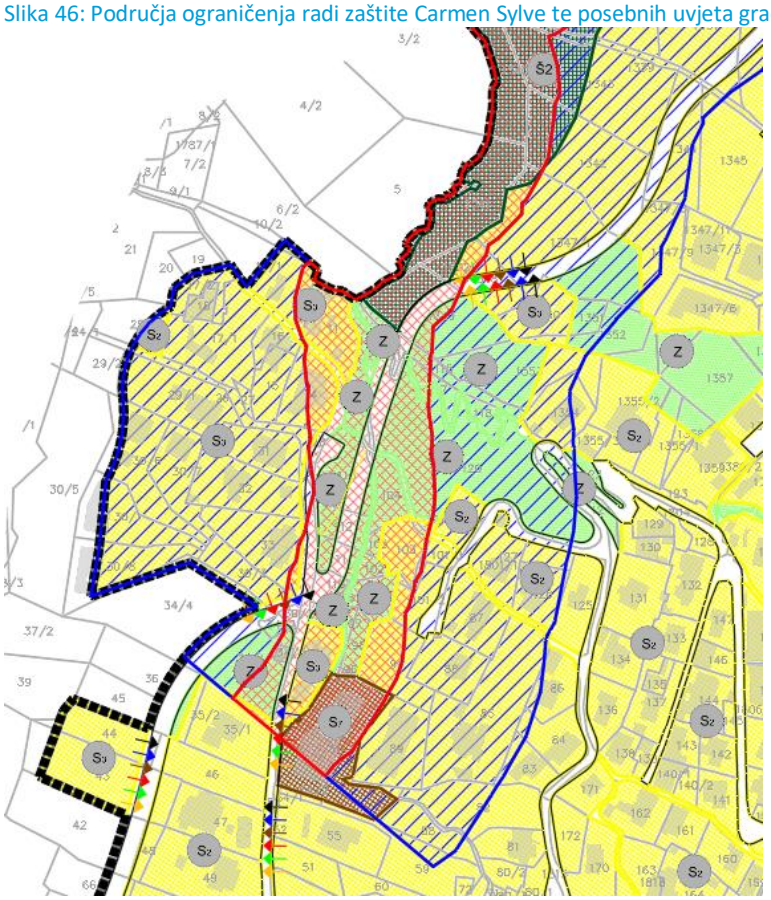
Slika 44: Područja ograničenja radi zaštite Carmen Sylve te posebnih uvjeta građenja u odnosu na kartografske prikaze 4.a.



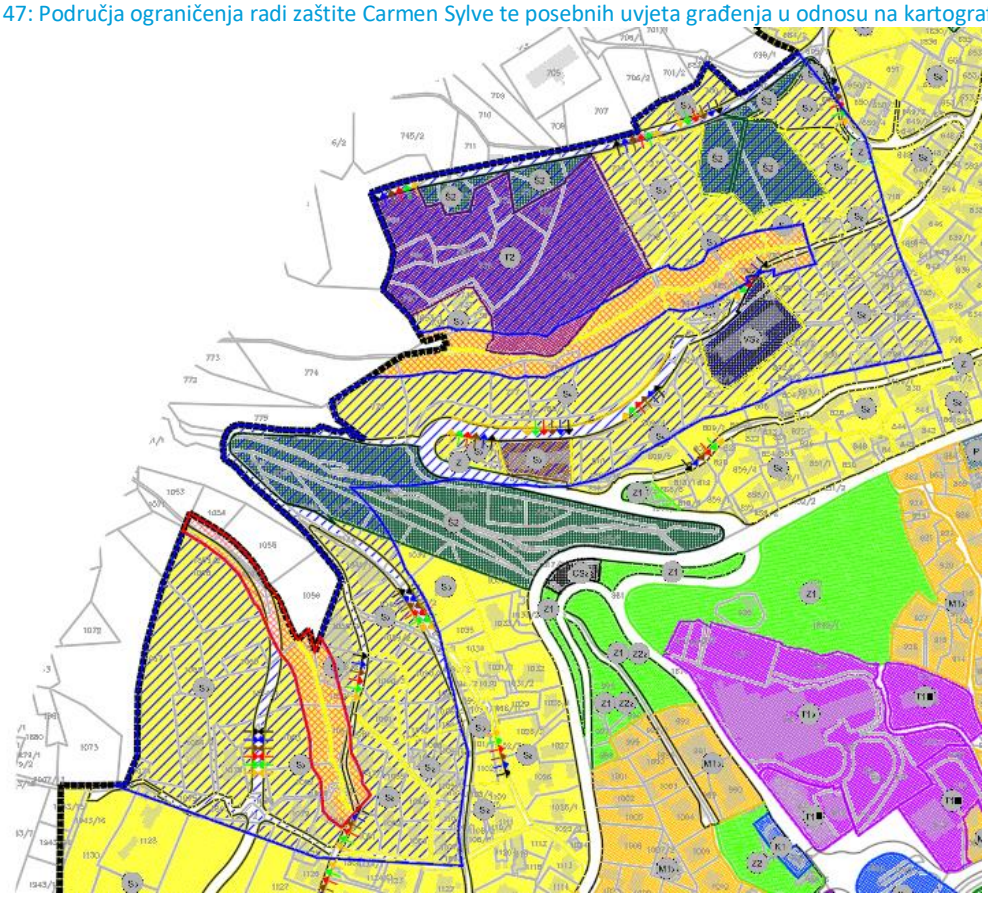

Slika 45: Područja ograničenja radi zaštite Carmen Sylve te posebnih uvjeta građenja u odnosu na kartografske prikaze 4.a



Slika 46: Područja ograničenja radi zaštite Carmen Sylve te posebnih uvjeta građenja u odnosu na kartografske prikaze 4.a



Slika 47: Područja ograničenja radi zaštite Carmen Sylve te posebnih uvjeta građenja u odnosu na kartografske prikaze 4.a



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

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

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

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

***