Grad Opatija

41.

Na temelju članka 25. stavka 2. i članka 32. stavka 2. Zakona o prekršajima (»Narodne novine« broj 88/02, 122/02 i 105/04), članka 36. Statuta Grada Opatije (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 23/01), Gradsko vijeće Grada Opatije, na sjednici održanoj 30. rujna 2004. godine, donosi

ODLUKU o prekršajnim sankcijama

Članak 1.

Ovom Odlukom usklađuju se prekršajne sankcije propisane odlukama Grada Opatije sa Zakonom o prekršajima.

Članak 2.

U Odluci o držanju kućnih ljubimaca (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, broj 9/95, 13/95 i 24/95) mijenjaju se kaznene odredbe na način:

- u članku 30. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 1.000,00 do 1.500,00 kuna« treba stajati »Globom od 1.000,00 kuna«,
- u članku 30. stavku 2. umjesto riječi »novčanom kaznom od 100,00 do 500,00 kuna« treba stajati »globom od 200,00 kuna«,
- u članku 31. umjesto riječi »Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 32. umjesto riječi »mandatnu kaznu« treba stajati »globu«, a umjesto riječi »100,00 kuna« treba stajati »200,00 kuna«.

Članak 3.

U Odluci o grbu i zastavi Grada Opatije (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, broj 16/95, 19/95, 24/95 i 7/00) mijenjaju se kaznene odredbe na način:

- u članku 18. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 2.000,00 kuna« treba stajati »Globom od 1.000,00 kuna«,
- u članku 18. stavku 2. umjesto riječi »novčanom kaznom od 500,00 kuna« treba stajati »globom od 200,00 kuna«,
- u članku 18. stavku 3. umjesto riječi »Novčanom kaznom u iznosu od 400,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 18. stavku 4. umjesto riječi »mandatnu kaznu« treba stajati »globu«, a umjesto riječi »400,00 kuna« treba stajati »200,00 kuna«.

Članak 4.

U Odluci o dimnjačarskoj službi (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, broj 21/95) mijenjaju se kaznene odredbe na način:

- u članku 27. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 1.500,00 - 2.000,00 kuna« treba stajati »Globom od 1.000,00 kuna«,
- u članku 27. stavku 2. umjesto riječi »novčanom kaznom od 500,00 kuna« treba stajati »globom od 200,00 kuna«,
- u članku 28. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 200,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,

- u članku 28. stavku 2. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 200,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 29. umjesto riječi »novčane kazne« treba stajati »globe«.

Članak 5.

U Odluci o komunalnom redu (»Službene novine« Primorsko-goranske županije - pročišćeni tekst broj 4/96, 33/96 i 3/97) mijenjaju se kaznene odredbe na način:

- u članku 59. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 1.000,00 do 2.000,00 kuna« treba stajati »Globom od 1.000,00 kuna«,
- u članku 59. stavku 2. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 300,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 59. stavku 3. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 2.000,00 kuna« treba stajati »Globom od 1.000,00 kuna«,
- u članku 59. stavku 4. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 60. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 200,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 60. stavku 2. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 61. umjesto riječi »novčanu kaznu« treba stajati »globu«.

Članak 6.

U Odluci o davanju na privremeno korištenje javnih površina (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, broj 4/96 i 11/98) mijenjaju se kaznene odredbe na način:

- u članku 17. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 1.500,00 do 2.000,00 kuna« treba stajati »Globom od 1.000,00 kuna«,
- u članku 17. stavku 2. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 400,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 18. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 400,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 19. umjesto riječi »mandatnu kaznu« treba stajati »globu«, a umjesto riječi »400,00 kuna« treba stajati »200,00 kuna«.

Članak 7.

U Odluci o odvodnji otpadnih voda (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 19/97) mijenjaju se kaznene odredbe na način:

- u članku 24. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 1.500,00 do 2.000,00 kuna« treba stajati »Globom od 1.000,00 kuna«,
- u članku 24. stavku 2. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 400,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 25. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 300,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 26. umjesto riječi »kaznu« treba stajati »globu«, a umjesto riječi »300,00 kuna« treba stajati »200,00 kuna«.

Članak 8.

U Odluci o komunalnom redarstvu (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, broj 23/97) mijenjaju se kaznene odredbe na način:

- u članku 15. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom u iznosu od 1.500,00 do 2.000,00 kuna« treba stajati »Globom od 1.000,00 kuna«,
- u članku 15. stavku 2. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 400,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 16. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 400,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 16. stavku 2. umjesto riječi »mandatnu kaznu« treba stajati »globu«, a umjesto riječi »400,00 kuna« treba stajati »200,00 kuna«.

Članak 9.

U Odluci o upravljanju grobljima (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, broj 1/99) mijenjaju se kaznene odredbe na način:

- u članku 25. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 1.500,00 do 2.000,00 kuna« treba stajati »Globom od 1.000,00 kuna«,
- u članku 25. stavku 2. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 300,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 26. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 1.500,00 do 2.000,00 kuna« treba stajati »Globom od 1.000,00 kuna«,
- u članku 26. stavku 2. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 300,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 27. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 300,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 28. umjesto riječi »kaznu« treba stajati »globu«, a umjesto riječi »300,00 kuna« treba stajati »200,00 kuna«.

Članak 10.

U Odluci o organizaciji linijskog prijevoza putnika na području Grada Opatije (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, broj 12/99) mijenjaju se kaznene odredbe na način:

- u članku 40. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 2.000,00 kuna« treba stajati »Globom od 1.000,00 kuna«,
- u članku 40. stavku 2. umjesto riječi »Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 41. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom u iznosu od 250,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 42. umjesto riječi »novčanu kaznu« treba stajati »globu«, a umjesto riječi »100,00 kuna« treba stajati »200,00 kuna«.

Članak 11.

U Odluci o uređenju prometa na području Grada Opatije (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 10/03 - pročišćeni tekst) mijenjaju se kaznene odredbe na način:

- u članku 22. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 200,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 22. stavku 2. umjesto riječi »mandatnu kaznu« treba stajati »globu«.

Članak 12.

U Odluci o autotaksi prijevozu osoba (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, broj 11/98) mijenjaju se kaznene odredbe na način:

- u članku 34. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 500,00 do 2.000,00 kuna« treba stajati »Globom od 1.000,00 kuna«,
- u članku 34. stavku 2. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 200,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 35. umjesto riječi »novčanom kaznom od 400,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 36. umjesto riječi »novčane kazne« treba stajati »globe«.

Članak 13.

U Odluci o nerazvrstanim cestama (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, broj 29/95) mijenjaju se kaznene odredbe na način:

- u članku 33. stavku 1. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 1.000,00 do 2.000,00 kuna« treba stajati »Globom od 1.000,00 kuna«,
- u članku 33. stavku 2. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 34. umjesto riječi »Novčanom kaznom od 300,00 do 500,00 kuna« treba stajati »Globom od 200,00 kuna«,
- u članku 35. umjesto riječi »mandatnu kaznu« treba stajati »globu«, a umjesto riječi »300,00 kuna« treba stajati »200,00 kuna«.

Članak 14.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 011-01/04-01/10

Ur. broj: 2156/01-01-04-1

Opatija, 30. rujna 2004.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE

Predsjednik
Gradskog vijeća:
Bruno Starčić, dipl. ing., v.r.

42.

Na temelju članka 36. Statuta Grada Opatije (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 23/01) i članka 22. Statuta Gradske knjižnice i čitaonice »Viktor Car Emin« Opatija, Gradsko vijeće Grada Opatije, na sjednici održanoj 30. rujna 2004. godine, donosi

RJEŠENJE

o imenovanju ravnatelja Gradske knjižnice i čitaonice »Viktor Car Emin« Opatija

I.

Suzana Šturm-Kržić iz Opatije, Varljenska cesta 24 b imenuje se sa 6. listopada 2004. godine za ravnatelja Gradske knjižnice i čitaonice »Viktor Car Emin« Opatija.

II.

Ovo Rješenje objavit će se u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 080-01/04-01/05
Ur. broj: 2156-01-01-04-2
Opatija, 30. rujna 2004.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJA

Predsjednik
Gradskog vijeća
Bruno Starčić, dipl. ing. v.r.

43.

Na temelju članka 11. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Opatije (»Službene novine«, broj 27/04) Komisija za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost Gradskog vijeća Grada Opatije na sjednici održanoj dana 28. rujna 2004. godine utvrdila je pročišćeni tekst Odluke o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Opatije.

Pročišćeni tekst Odluke o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Opatije obuhvaća:

1. Odluku o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Opatije (Službene novine« broj 6/02),
2. Odluku o dopunama Odluke o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Opatije (»Službene novine« broj 15/02)
3. Odluku o izmjeni i dopuni Odluke o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Opatije (»Službene novine« broj 4/03)
4. Odluku o izmjeni i dopuni Odluke o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Opatije (»Službene novine« broj 27/04),

u kojima je naznačeno vrijeme njihova stupanja na snagu.

Klasa: 011-01/04-01/11
Ur. broj: 2156/01-01-04-1
Opatija, 28. rujna 2004.

Predsjednik Komisije za
Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost
Dr. Axel Luttenberger, v.r.

O D L U K A
o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Opatije
(pročišćeni tekst)

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se način upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu Grada Opatije, opći uvjeti za davanje poslovnog prostora u zakup, te način dodjele poslovnih prostora u zakup i zasnivanja zakupnih odnosa.

II. DONOŠENJE ODLUKA U SVEZI POSLOVNOG PROSTORA

Članak 2.

Poslovnim prostorom koji je u vlasništvu Grada Opatija upravlja Gradsko poglavarstvo Grada Opatije (u daljnjem tekstu: Gradsko poglavarstvo).

Članak 3.

Odluke u svezi poslovnih prostora donosi Gradsko poglavarstvo, na prijedlog Komisije za poslovni prostor (u daljnjem tekstu: Komisija).

Komisija je savjetodavno i stručno tijelo, a sastoji se od predsjednika i šest članova koje imenuje Gradsko poglavarstvo na vrijeme od 4 godine.

Članak 4.

U obavljanju poslova iz članka 3. ove Odluke, Gradsko poglavarstvo:

1. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
3. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
4. odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
5. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
6. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj,
7. provodi postupak po raspisanom natječaju,
8. odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
9. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
10. odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
11. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
12. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

Članak 5.

Stručne i administrativne poslove za Gradsko poglavarstvo i Komisiju obavlja Upravni odjel za komunalni sustav.

III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 6.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).

Članak 7.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme a najduže na rok do 10 godina.

Gradsko poglavarstvo određuje trajanje zakupa u odluci o raspisivanju natječaja.

Članak 8.

Natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se u dnevnom tisku i sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. početni iznos mjesečne zakupnine,
3. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa u visini jednogstrukog iznosa početne mjesečne zakupnine, s naznakom da izabrani ponuđač gubi pravo na povrat pologa u slučaju da ne zaključi ugovor o zakupu ili prilikom zaključenja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane natječajem. Po zaključenju ugovora o zakupu polog se zadržava kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i drugih potraživanja Grada koja proizlaze iz ugovora o zakupu (tijekom trajanja ili po isteku ugovora o zakupu).

Odredbe stavka 1. ove točke ne primjenjuju se ako natječaj za zakup poslovnog prostora raspisuje ustanova u vlasništvu Grada Opatije.

4. obvezu ponuđača da da izjavu da će najkasnije na dan potpisa ugovora o zakupu predati Gradu Opatija garanciju poslovne banke na iznos 12 mjesečne zakupnine (izjava mora biti popraćena pismom namjere poslovne banke da će u slučaju da ponuđač bude izabran kao najpovoljniji ponuđač istom izdati neopozivu garanciju u visini 12 mjesečne zakup-

nine, kao instrument osiguranja plaćanja za pravovremeno plaćanje zakupnine i troškova redovnog održavanja, utroška električne energije, vode, komunalne naknade i ostalih usluga i naknada za korištenje uređaja i zajedničkih dijelova zgrade. Garancija mora biti važeća za razdoblje od godine dana, a zakupac će se prilikom potpisa ugovora o zakupu obvezati dostaviti izjavu o produženju garancije, prije njegov istjeka, za svaku sljedeću godinu dok ugovor o zakupu traje).

Umjesto garancije poslovne banke, ponuđač može ponuditi i osiguranje putem zasnivanja fiducijarnog vlasništva na nekretninama, s time što vrijednost nekretnine treba biti najmanje 50% veća od vrijednosti 12 mjesečne zakupnine. Iz ovog osiguranja Grad je ovlašten podmiriti neplaćene zakupnine kao i sve troškove naplate iste.

Umjesto garancije poslovne banke ili osiguranja putem zasnivanja fiducijarnog vlasništva, ponuđač može ponuditi plaćanje iznosa 12 mjesečne zakupnine unaprijed za svaku godinu dok ugovor o zakupu traje. Iz ovog osiguranja Grad je ovlašten podmiriti neplaćenu zakupninu kao i sve troškove naplate iste.

Odredbi stavka 1. i 2. ove točke ne primjenjuju se u slučaju raspisivanja natječaja za dodjelu u zakup poslovnog prostora za obavljanje jedne od djelatnosti utvrđenih grupom VI. članka 32. Odluke, kao niti u slučaju kada natječaj za dodjelu u zakup raspisuje ustanova u vlasništvu Grada Opatije.

5. obvezu ponuđača, ako natječaj za zakup poslovnog prostora raspisuje ustanova u vlasništvu Grada Opatije, da da izjavu da će najkasnije na dan potpisa ugovora o zakupu predati dokaz o uplati četiri mjesečne zakupnine unaprijed.

6. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,

7. rok za podnošenje pisanih ponuda,

8. obvezu dostave osnovnih podataka o ponuđaču (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe), te dokaz da ponuđač ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora, a osobe koje po stavku 1. članka 39. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (»Narodne novine« RH, br. 94/01, 122/02 i 17/04), imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja trebaju dostaviti dokaze kojima dokazuju svoj status).

9. datum početka obavljanja djelatnosti u prostoru,

10. vrijeme u kojem se može pogledati poslovni prostor i izvršiti uvid u zapisnik s utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti poslovnog prostora,

11. datum, mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda,

12. obvezu ponuđača da da izjavu kojom prihvaća opće uvjete zakupa propisane Odlukom o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Opatije, te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup,

13. naznaku da se neće razmatrati ponude ponuđača koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja imaju dospjelih a nepodmirenih dugovanja prema Gradu, i

14. naznaku da se ponuda za natječaj podnosi na obrascu kojeg zainteresirani ponuđači mogu preuzeti u pisarnici Grada Opatije, Opatija, M. Tita 3, svakog radnog dana od 8,00 do 15,00 sati.

Članak 9.

Prije raspisivanja javnog natječaja, Upravni odjel za komunalni sustav zapisnikom utvrđuje stanje i opremljenost prostora.

Zapisnikom iz stavka 1. utvrđuje se opća opremljenost prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih i elektro-instalacija), primjerenost postojećeg stanja ure-

đenja prostora planiranim namjenama, kao i potreba ulaganja u preuređenje istog radi dobivanja tražene prenamjene.

Članak 10.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda predanih putem pošte ili osobno u pisarnici Grada Opatije.

Rok za podnošenje pisanih ponuda je 15 dana od dana objave natječaja.

Članak 11.

Javno otvaranje ponuda obavlja Komisije, najkasnije osam dana od protjeka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda utvrđuje se:

1. je li natječaj propisno objavljen,
2. broj prispjelih ponuda,
3. jesu li ponude predane u roku.

Članak 12.

Na javnom otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim ponudama (ponuđač, namjena, prilozi i visina ponuđene mjesečne zakupnine).

Članak 13.

Na temelju pristiglih ponuda, Komisija utvrđuje listu ponuđača koji ispunjavaju uvjete natječaja.

Zakašnjele ili nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje.

Članak 14.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Gradsko poglavarstvo sukladno Zakonu.

U slučaju da su dva i više ponuđača ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnija ponuda odredit će se izvlačenjem.

Članak 15.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuđačima u roku od 8 dana od dana donošenja odluke.

U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude, koja se dostavlja svim ponuđačima, navodi se i iznos zakupnine koji je najpovoljniji ponuđač ponudio.

Članak 16.

Osobe iz članka 39. stavka 1. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (Narodne novine broj 30/01) koje su sudjelovale i udovoljile uvjetima natječaja dužne su se u roku od 8 dana od dana primitka obavijesti o izboru najpovoljnije ponude izjasniti žele li koristiti pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude.

Smatra se da je izjašnjenje dano u roku ako je stiglo prije istjeka roka na adresu Grada Opatije. Kada je izjašnjenje upućeno poštom preporučeno ili telegrafskim putem, dan predaje pošti smatra se kao dan predaje Gradu Opatiji.

Potpis izjave mora biti ovjeren od strane javnog bilježnika.

Ukoliko se natjecatelji ne izjasne u roku iz stavka 1. ovog članka, smatra se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

Odredba stavka 1, 2. i 3. ovog članka primjenjuje se i na osobe iz članka 35. Zakona.

Članak 17.

Na osnovi odluke o izboru najpovoljnije ponude i izjašnjenja osoba iz članka 16. ove Odluke, Gradsko poglavar-

stvo donosi odluku o tome s kojim natjecateljem će se zaključiti ugovor o zakupu.

Članak 18.

Garantni polog koji je uplatio ponuđač izabran za zaključenje ugovora postaje stalni polog koji služi kao sredstvo osiguranja plaćanja (na sredstva stalnog pologa obračunava se kamata po kamatnoj stopi Riječke banke na sredstva po viđenju), a ostalim ponuđačima se garantni polog, bez prava na kamatu, vraća najkasnije osam dana nakon donošenja odluke o izboru ponuđača s kojim će se zaključiti ugovor o zakupu.

Ukoliko ponuđač izabran za zaključenje ugovora odustane od zaključenja ugovora ili ako prilikom zaključenja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane natječajem, gubi pravo na povrat garantnog pologa.

Članak 19.

Natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ponavlja se u slučaju da se ne izvrši izbor ili ako izabrani ponuđač odustane od zaključenja ugovora o zakupu.

U slučaju da se na prvi natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ne javi niti jedan ponuđač, natječaj se može ponoviti za iste djelatnosti s tim da Gradsko poglavarstvo može odlučiti da se iznos početne zakupnine utvrđen za poslovni prostor primjenom odredbi članka 28. do 33. ove Odluke umanjuje do 50%.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 20.

Upravni odjel za komunalni sustav na temelju odluke iz članka 17. ove Odluke utvrđuje nacrt ugovora o zakupu i dostavlja ga na mišljenje nadležnom državnom odvjetništvu.

Članak 21.

Gradsko poglavarstvo zaključuje ugovor o zakupu poslovnog prostora po dobivanju mišljenja nadležnog državnog odvjetništva ili istekom roka u kojem je to mišljenje trebalo biti dano, i nakon što su uz isti priloženi instrumenti osiguranja plaćanja po natječaju.

U ime Gradskog poglavarstva ugovor o zakupu potpisuje gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik ovlasti.

Članak 22.

Ugovor o zakupu mora sadržavati:

1. broj i datum odluke o izboru zakupnika,
2. ugovorne strane,
3. površinu i detaljan opis poslovnog prostora s elementima kvalitete i opremljenosti utvrđenih zapisnikom prilikom objavljivanja natječaja,
4. datum s kojim će zakupodavac predati zakupniku poslovni prostor u posjed,
5. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnosti,
6. djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru,
7. odredbe o obvezi održavanja poslovnog prostora,
8. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, visinu naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija, kao i rok i način njenog plaćanja,
9. odredbe o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge poreze i naknade vezane uz korištenje poslovnog prostora,
10. odredbe o vremenu na koji je ugovor zaključen,
11. odredbe o bvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz natječaja,

12. odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslom, osim u slučajevima predviđenim ovom odlukom,

13. iznos zakupnine, način i rok plaćanja, te instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njihovog korištenja,

14. odredbu kojom se zakupnik obvezuje na pristanak povećanja zakupnine sukladno odredbi članka 37. ove Odluke,

15. odredbe o prestanku ugovora,

16. mjesto i datum zaključenja ugovora, te potpis ugovornih strana,

17. odredbu da se sastavnim dijelom ugovora smatra zapisnik o primopredaji prostora koji se potpisuje sa zakupnikom prilikom primopredaje poslovnog prostora,

18. odredbu da se ugovor o zakupu zaključuje kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 23.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 8 dana od dana kada je pismeno pozvan na zaključnjen ugovor.

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od zaključenja ugovora.

Smatra se da je ponuđač odustao od zaključenja ugovora ukoliko do vremena za potpis ugovora ne pruži sredstva osiguranja na koja se obvezao svojom ponudom.

Zakupnik snosi troškove ovjere ugovora, ishođenja i ovjere instrumenata osiguranja, te upisa u zemljišne knjige.

V. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA I ZAMJENA ZAKUPA

Članak 24.

Namjenu poslovnog prostora određuje Gradsko poglavarstvo, prije raspisivanja natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup, sukladno zapisniku iz članka 9. ove Odluke.

Gradsko poglavarstvo određuje namjenu poslovnog prostora u skladu s prostornom dokumentacijom, odnosno na način da osigura valorizaciju svakog pojedinog prostora, pojedine ulice ili grada kao cjeline, te da oni budu u funkciji obogaćivanja turističke ponude i zadovoljavanja potreba stanovništva.

Članak 25.

Gradsko poglavarstvo može odobriti postojećem zakupniku promjenu namjene poslovnog prostora, ukoliko ocijeni da bi nova namjena osigurala elemente iz članka 24. stavka 2. ove Odluke.

Promjena namjene poslovnog prostora može se odobriti postojećem zakupniku pod sljedećim uvjetima:

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,
2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine za novu djelatnost. Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

Članak 26.

Gradsko poglavarstvo može odobriti zamjenu zakupa poslovnog prostora na zahtjev zakupnika, ukoliko je to u funkciji odredbe članka 24. stavka 2. ove Odluke.

Gradsko poglavarstvo može umjesto odobrenja za zamjenu zakupa poslovnog prostora, zakupniku ponuditi drugi odgovarajući prostor.

Članak 27.

Gradsko poglavarstvo može postojećem zakupniku odobriti proširenje namjene u poslovnom prostoru, ukoliko je

to u funkciji odredbe članka 24. stavka 2. ove Odluke, pod uvjetom:

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje 1 godinu prije podnošenja zahtjeva za proširenje djelatnosti,

2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine koja je utvrđena ovom Odlukom kao početna zakupnina za novu djelatnost uvećana za 30%. Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

VI. VISINA I NAMJENA ZAKUPNINE

Članak 28.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

- kvadratnom metru korisne površine poslovnog prostora,
- položajnoj zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, izraženoj u koeficijentima,
- vrsti djelatnosti koja će se obavljati u poslovno prostoru, izraženoj u koeficijentima.

OPATIJA I.	Ul. m. Tita od spoja s Ul. F. Peršića (kod istočnog izlaza od hotela »Ambasador«) do uključivo hotele »Istra-marina« i GH »Adriatic«, kao i prostor između te ulice i mora (linije prema moru čini s jedne strane stubište između Vile Ambasador i Hotela Ambasador i Ulica F. Peršića do spoja s Ul. m. Tita i s druge strane stubište uz Vilu Istranku od Ul. m. Tita do mora), Ulica V. Spinčića od križanja s M. Tita do uključivo zgradu HPT, te Trg V. Gortana.	25
OPATIJA II.	Nova cesta od spoja s ulicom Stubište Ivana Zavidčića do križanja s Ul. M. Tita na Punta Kolovi i područje ispod Nove ceste do mora odnosno do granice s zonom Opatija I. (liniju prema moru čini ulica Stubište Ivana Zavidčića do spoja sa ulicom Stubište Adeline del Mestre, okomica od spoja Stubišta.	21
OPATIJA III.	Opatija - ostala područja iznad Nove ceste, počevši od križanja s ulicom Stubište Ivana Zavidčića i linijom okomito od križanja Nove ceste i Stubišta I. Zavidčića do naselja Pobri pa do granice sa naseljem Ičići.	18
VOLOSKO I.	Obala F. Supila i A. Mohorovičića	14
VOLOSKO II.	Područje ispod Ul. R. K. Jeretova do granice Volosko I, te ulica Ivana Matetića Ronjgova	9
TOŠINA	Ostala područja naselja Opatija od granice s zonom Opatija II., Opatija III. i Volosko II. do granice s Općinom Matulji i Gradom Rijeka	8
IČIČI/IKA I.	Liburnijska ulica u Ičićima i Primorska ulica u Iki	18
IČIČI/IKA II.	Ostala područja naselja Ičići i Ika izvan zone Ičići/Ika	15
OSTALI	Dobreč, Mala Učka, Oprič, Pobri, Poljane, Vela Učka i Veprinac	8

Članak 32.

Ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuju se sljedeće grupe i koeficijenti:

GRUPE I:	- caffe bar, objekti brze prehrane, buffet, pivnica, bistro, disko i noćni bar, slastičarnice, pizzerie	3,5
	- banke, mjenjačnice, osiguravajuća društva, turističke i putničke agencije, igre na sreću	
	- proizvodnja i prodaja predmeta od zlata i filigran	
	- trgovina: butiči, suvenirni, antikvarijati	
GRUPA II:	- gostionice, krčme, konobe, pečenjarnice, buregdžinice, kavana	3,0
	- kancelarijski prostori	
GRUPA III:	- restorani	2,5
	- trgovina (osim trgovine iz grupa I. i grupe IV.), videoteke, skladišni prostori	
GRUPA IV:	- obrtničke i osobne usluge te proizvodne djelatnosti, osim onih iz grupe V.	2,0
	- trgovina i proizvodnja prehramb. proizvoda, cvjećarnice, ljekarne	
	- djelatnost zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture, informiranja i druge društvene djelatnosti, ako te ne obavljaju neprofitne ustanove	
GRUPA V:	- brijači, krojači, postolari, popravci kućanskih aparata i uređaja i kem. čistiona	1,5
	- zdravljaci i drugi ugostiteljski objekti za prehranu	
GRUPA VI:	- kanc. prostori tijela državne uprave i lokalne samouprave, političkih stranaka, udruženja građana, druge neprofitne organizacije i ustanove, kao i objekti primarne zdravstvene zaštite	1,0
	- umjetnički ateljei.	

Članak 29.

Korisnu površinu čini prostor koji se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora.

U korisnu površinu ulaze i terase ukoliko nisu na javno prometnim površinama, za koje se visina zakupnine obračunava u visini od 50% od cijene zatvorenog poslovnog prostora po m², osim za terase restorana kod kojih se visina zakupnine obračunava u visini od 25% od cijene zatvorenog poslovnog prostora..

Članak 30.

Visinu početne mjesečne zakupnine po metru kvadratnom poslovnog prostora čini umnožak broja bodova i vrijednosti boda koju utvrđuje Gradsko poglavarstvo.

Broj bodova čini umnožak površine poslovnog prostora, koeficijent položajne zone i koeficijent vrste djelatnosti.

Članak 31.

Ovisno o pogodnostima područja koja ima poslovni prostor, utvrđuju se sljedeće položajne zone i koeficijenti po zonama:

Članak 33.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor koji se nalazi u dvorišnim zgradama, podrumskim prostorijama, tavanima, zatvorenim prolazima i vežama zgrada, može se umanjiti do 30%.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor u kojem se obavlja deficitarna djelatnost od interesa za grad Opatiju može se umanjiti do 50%.

Listu deficitarnih djelatnosti utvrđuje Gradsko poglavarstvo.

Članak 34.

Početna mjesečna zakupnina za poslovne prostore u Ul. N. Tesle i u zgradi Kulturnog doma »Zora« utvrđuje se u iznosu od 88,00 kuna po m² mjesečno.

Početna mjesečna zakupnina za garažu utvrđuje se u visini zakupnine za tu garažu koja je ugovorena prije raspisivanja natječaja, s time da ona ne može biti manja od 5,00 kuna po m².

Za prostore iz stavka 1. i 2. ovog članka ne primjenjuju se koeficijenti položajne zone i koeficijenti vrste djelatnosti utvrđeni člancima 31. i 32. kao ni mogućnost umanjivanja početne zakupnine iz članka 33. ove Odluke.

Članak 35.

Sredstva zakupnine, sredstva su proračuna Grada Opatije.

Članak 36.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu, najkasnije do 20-og u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 37.

Ugovorena zakupnina usklađuje se s promjenama tečaja EUR-a, bez izmjene ugovora o zakupu, kada nastupe promjene tečaja za više od 5% u odnosu na tečaj koji je bio u vrijeme zaključenja ugovora.

Odnos kune prema EUR-u utvrđuje se prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske.

Promjena visine zakupnine obračunava se i fakturira zakupniku od prvog dana idućeg mjeseca od mjeseca u kojem je došlo do promjene odnosa tečaja.

Gradsko poglavarstvo utvrđuje činjenice iz stavka 1. ovog članka.

VII. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 38.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Zakupnik smije privremeno prestati s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru u slučaju godišnjeg odmora i uređenja prostora koje je prethodno odobrio zakupodavac.

Ugovor o zakupu raskinut će se ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane s obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju stavka 2. ovog članka.

Članak 39.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao.

Članak 40.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u visini koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrada, odnosno u visini koju odredi

Gradsko poglavarstvo za zgrade koje su u vlasništvu Grada u cijelosti.

Članak 41.

Zakupnik smije samo uz pisanu suglasnost zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i vanjski izgled poslovnog prostora, s time da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom.

Ugovorom iz stavka 1. posebno će se regulirati:

- rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovor zaključen,

- pravo zakupnika na povrat izvršenih a neamortiziranih ulaganja, ukoliko Gradsko poglavarstvo otkáže ugovor o zakupu prije istjeka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova,

- da zakupnik nema pravo na povrat uloženi a neamortiziranih sredstava u slučaju da samoinicijativno otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Iznimno od odredbe stavka drugog ovog članka, zakupnik ima pravo na povrat sredstava uloženi u nužne radove ako je preuzeo poslovni prostor koji nije prikladan za obavljanje ugovorene djelatnosti, kroz umanjene najviše do 50% mjesečne zakupnine, uz uvjet da su vrsta i opseg nužnih radova i vrijeme izvođenja radova prethodno utvrđeni ugovorom, te da je zapisnikom o izvršenim radovima konstatirano da su radovi stvarno i izvedeni u ugovorenom opsegu, uz obveznu dostavu izvornih računa i dokaza o plaćanju istih.

Vrijednost nužnih radova ne smije biti veća od visine 50%-tne zakupnine za razdoblje za koje je zaključen ugovor o zakupu.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka, zakupnik će se osloboditi obveze plaćanja zakupnine za vrijeme ugovoreno za izvođenje radova.

Članak 42.

Zakupnik ne može poslovni prostor ili njegov dio dati u podzakup ili na korištenje nekim drugim poslovnim, fizičkim i pravnim osobama.

Gradsko poglavarstvo može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u sljedećim slučajevima, odnosno osobama:

1. dio prostora u poslovnim prostorima u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene i obrazovne djelatnosti,

2. dio prostora u poslovnom prostoru većem od 100 m² namijenjenom za uredsku djelatnost,

3. pravnoj osobi u kojoj zakupnik - pravna ili fizička osoba ima poslovni udio u visini od najmanje 50% temeljnog uloga u društvu s ograničenom odgovornošću odnosno najmanje 50% uloga u temeljnom kapitalu u dioničkom društvu, ali ne prije istjeka roka od 12 mjeseci od dana sklapanja ugovora o zakupu,

4. pravnoj osobi koju je osnovao dosadašnji zakupnik nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:

- preuzme sve zaposlenike zakupnika,

- da podmiri Gradu Opatija sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,

- nastavi obavljati ugovorenu djelatnost,

- dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje nadležnog trgovačkog suda).

5. pravnoj osobi po odabiru dosadašnjeg zakupnika nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:

- preuzme sve zaposlenike zakupnika,

- podmiri Gradu Opatiji sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,

- nastavi obavljati ugovorenu djelatnost.

6. supružniku, djeci (usvojenicima ili pastorcima zakupnika) te zaposlenicima koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika, ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt.

Članak 43.

Poglavarstvo može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

1. bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, usvojenicima i pastorcima zakupnika - ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obrt za ugovorenu djelatnost,
2. pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda).
3. pravnoj osobi koju je osnovao dosadašnji zakupnik nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:
 - preuzme sve zaposlenike zakupnika,
 - podmiri Gradu Opatija sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,
 - nastavi obavljati ugovorenu djelatnost,
 - dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje nadležnog trgovačkog suda).

Članak 44.

Uz uvjete utvrđene člancima 42. i 43. ove Odluke, zakupnik odnosno podzakupnik moraju ispuniti i sljedeće uvjete:

- u pogledu obavljanja djelatnosti - uvjete prema zakonskim propisima,
- podmiriti dužnu zakupninu, kamate i ostale troškove za poslovni prostor.

Članak 45.

U slučaju prestanka zajedničkog obrta, ukoliko osoba koja je bila u zakupu poslovnog prostora nema interesa da obavlja djelatnost, osoba koja je s njom bila nositelj zajedničkog obrta stječe pravo na zakup tog prostora pod uvjetom da je zajednički obrt trajao najmanje 3 godine.

VIII. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Članak 46.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom ugovorenog roka, kao i u slučajevima i po postupku propisanim Zakonom i ugovorom o zakupu.

Članak 47.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u slučajevima propisanim Zakonom i ukoliko zakupnik ne poštuje odredbe ove odluke.

Članak 48.

Ugovor o zakupu prestaje smrću odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, osim u slučaju iz članka 43. ove odluke.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 49.

Postojećim zakupcima koji imaju zaključene ugovore o zakupu za poslovne prostore u zonama Volosko I, Volosko II, Tošina i Ostali umanjit će se zakupnina na razinu početne zakupnine koja proizlazi iz koeficijentata djelatnosti određenih člankom 31., 32. i 29. ove Odluke i to od 1. travnja 2002. godine, pod uvjetom da zakupninu i ostale obveze iz zakupnog odnosa dospjele do 31. ožujka 2002. godine podmiri najkasnije do 31. svibnja 2002. godine.

Umanjenje zakupnine iz stavka 12. ovog članka izvršit će se zaključenjem aneksa ugovora o zakupu, uz primjenu odredbe članka 22. stavka 1. točke 13. ove odluke.

Članak 50.

Zakupci koji na dan 20. studenoga tekuće godine podmiru zakupninu i komunalnu naknadu (i eventualne kamate po toj osnovi za razdoblje siječanj - studeni tekuće godine), oslobađaju se obveze plaćanja 50% zakupnine za mjesec prosinac tekuće godine.

Članak 51.

Stupanjem na snagu Odluke o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Opatije (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, broj 6/02) prestaje vrijediti Odluka o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Opatije (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 7/99 - pročišćeni tekst).

44.

Na temelju članka 8. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Odluke o Prostornom planu uređenja Grada Opatije (»Službene novine« PGŽ broj 12/04) Komisija za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost Gradskog vijeća Grada Opatije na sjednici održanoj dana 28. rujna 2004. godine utvrdila je pročišćeni tekst Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Opatije.

Pročišćeni tekst Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Opatije obuhvaća:

1. Odluku o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Opatije - pročišćeni tekst (»Službene novine« PGŽ broj 5/04),

2. Odluku o donošenju izmjena i dopuna Odluke o Prostornom planu uređenja Grada Opatije (»Službene novine« PGŽ broj 12/04),

u kojima je naznačeno vrijeme stupanja na snagu Odluke i Izmjena i dopuna Odluke te odluke o broju i načinu čuvanja izvornika.

Klasa: 350-01/04-01/77

Ur. broj: 2156/01-01-04-1

Opatija, 28. rujna 2004.

Predsjednik Komisije za
Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost
Dr. Axel Luttenberger, v.r.

ODLUKA O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OPATIJE (pročišćeni tekst)

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Prostorni plan uređenja Grada Opatije u daljnjem tekstu: Plan.

Donose se I. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatije (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Prostornog plana).

Donosi se Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o prostornom planu uređenja Grada Opatije (»Službene novine« PGŽ 5/04 - pročišćeni tekst), kojom se dozvoljava rekonstrukciju postojećih hotela »Continental«, »Miran« i »Bri-

juni«, uz zadržavanje hotelske namjene, a u smislu povećanja kategorije (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Prostornog plana).

I. Izmjene i dopune Prostornog plana odnose se isključivo na Gravu II. Odredbe za provođenje, Tekstualnog priloga knjige 1. Prostornog plana uređenja.

Izmjene i dopune Prostornog plana iz stavka 3. ovog članka ne odnose se na grafički dio Prostornog plana uređenja Grada Opatije (»Službene novine« PGŽ br. 5/04 - pročišćeni tekst).

Odluke o Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Opatije izradio je Urbanistički institut Hrvatske iz Zagreba.

Članak 2.

Plan iz članka 1. ove Odluke sadržan je u elaboratu »Prostorni plan uređenja Grada Opatije« koji se sastoji od:

Knjiga 1.: Plan prostornog uređenja

a) Sadržaj tekstualnog priloga

I. Obrazloženje

1. Polazišta

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja Grada u odnosu na prostor i sustave županije i države

2. Ciljevi prostornog razvoja i uređenja

2.1. Ciljevi prostornog razvoja županijskog značaja

2.2. Ciljevi prostornog razvoja gradskog značaja

2.3. Ciljevi prostornog uređenja naselja na području Grada

3. Plan prostornog uređenja

3.1. Prikaz prostornog razvoja na području grada u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu županije

3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina

3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti

3.4. Uvjeti korištenja uređenja i zaštite prostora

3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava

3.6. Postupanje s otpadom

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II. Odredbe za provođenje

1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području Grada Opatije

1.1. Uvjeti za određivanje prostora prema obilježju

1.2. Uvjeti određivanja prostora prema namjeni

1.2.1. Površine naselja

1.2.2. Površine izvan naselja za izdvojene namjene

1.2.3. Poljoprivredne i šumske površine

1.2.4. Vodne površine

2. Uvjeti za uređenje prostora

2.1. Građevine od važnosti za Državu, Županiju i Grad Opatiju

2.1.1. Građevine od važnosti za Državu na području Grada Opatije

2.1.2. Građevine od važnosti za Županiju

2.1.3. Građevine od važnosti za Grad Opatiju

2.2. Građevinska područja naselja

2.2.0. Kriteriji za korištenje izgrađenog i neizgrađenog dijela područja

2.2.1. Kriteriji za utvrđivanje građevinskih područja

2.2.1.1. Podjela građevina

2.2.1.2. Odredbe za izradu lokacijskih dozvola unutar građevinskih područja za koje se iste utvrđuju temeljem mjera provedbe Prostornog plana uređenja Grada Opatije

2.2.1.3. Građevine stambene namjene

2.2.1.4. Građevine gospodarske namjene

2.2.1.5. Građevine kategorizirane prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli (NN 48/02) i ugostiteljske građevine prema Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata

2.2.1.6. Rekonstrukcije u građevinskim područjima naselja

2.2.1.7. Odredbe i smjernice za lokacijske dozvole kada nema detaljnih planova uređenja za zone u kojima je predviđena obvezna izrada istih

2.3. Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene

2.4. Kriteriji za korištenje izgrađenog i neizgrađenog dijela područja

2.5. Kriteriji za planiranje izgradnje izvan građevinskog područja

3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti

4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti

5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava

5.1. Prometna infrastruktura

5.1.1. Prometni sustav

5.1.2. Morske luke i kupališta

5.1.3. Ceste

5.1.4. Garaže

5.2. Infrastruktura telekomunikacija i pošta

5.3. Infrastruktura vodoopskrbe i odvodnje

5.3.1. Vodoopskrba

5.3.2. Odvodnja otpadnih voda

5.4. Energetska infrastruktura

5.4.1. Plinoopskrba

5.4.2. Elektroenergetika

6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih cjelina

6.1. Zaštita krajobraza

6.2. Zaštita prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih cjelina

6.2.1. Zaštita prirodne baštine

6.2.2. Zaštita kulturno-povijesnih cjelina

6.2.2.1. Lokaliteti zaštite kulturno-povijesnog naslijeđa od značaja za Županiju

6.2.2.2. Lokaliteti zaštite kulturno-povijesnog naslijeđa na području Grada Opatije

6.2.2.3. Kriteriji zaštite lokaliteta kulturno-povijesnog naslijeđa

7. Postupanje s otpadom

8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

8.1. Zaštita tla

8.1.1. Šumsko tlo

8.1.2. Poljoprivredno tlo

8.1.3. Tlo za planiranje izgradnje

8.2. Zaštita zraka

8.3. Zaštita voda

8.3.1. Zaštita podzemnih i površinskih voda

5.3.2. Zaštita od štetnog djelovanja voda

8.4. Zaštita mora

8.4.1. Zaštita mora od zagađenja

8.4.2. Zaštita obalnog pojasa

8.5. Zaštita od buke

8.6. Mjere posebne zaštite

8.6.1. Šklanjanje ljudi

8.6.2. Zaštita od potresa

- 8.6.3. Zaštita od rušenja
- 8.6.4. Zaštita od požara
- 8.6.5. Zaštita od poplava i suše

9. Mjere provedbe plana

- 9.1. Obveza izrade prostornih planova
 - 9.1.1. Obveza donošenja Urbanističkih planova uređenja i Detaljnih planova uređenja
- 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera
- 9.3. Odredbe i smjernice za rekonstrukciju postojećih građevina, kojih je namjena suprotna planiranoj namjeni

III. Prijelazne i završne odredbe

- 1. Prijelazne odredbe
- 2. Završne odredbe

b) Sadržaj grafičkog priloga MJ 1: 25000

- 1. Korištenje i namjena prostora/površina
 - 1.0. Granice zahvata
 - 1.1. Sustav središnjih naselja i razvojnih središta
 - 1.1.4. Prostori/površine za razvoj i uređenje prostora i površina naselja - građevinska područja
 - 1.2.2. Prostori/površine za razvoj i uređenje prostora i površina naselja - namjena površina
 - 1.3. Promet
 - 2. Infrastrukturni sustavi i mreže
 - 2.1. Elektroenergetika, pošta i telekomunikacije
 - 2.2. Vodnogospodarski sustav - dovod vode i odvodnja otpadnih voda
 - 3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora
 - 3.1. Područja posebnih uvjeta korištenja
 - 3.2. Područja posebnih ograničenja u prostoru
 - 3.3. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite (uređenja zemljišta)
 - 3.4. Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja
 - 3.5. Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite
 - Knjiga 2.: Građevinska područja
 - 1. Popis čestica građevinskih područja (građevinska područja Opatija, Ika i Ičići do obilaznice i dio Pobri, nisu u popisu čestica).
 - 2. Građevinska područja - kartografski prikaz br. 4.1; 4.2. i 4.3. u mjerilu dvostrukog umanjenja katastarskog prikaza 1:2880

I/1. CILJEVI RAZVOJA

A. OPĆI CILJEVI

- 1. Poticati progresivni demografski razvoj, naročito sprečavajući depopulaciju i izumiranje emigracijskih i niskonatalitetnih područja zaleđa.
- 2. Stvoriti uvjete za gospodarsku i demografsku ravnotežu rasta i razvitka.
- 3. Ustrojiti sustav upravljanja prostorom i prirodnim resursima.
- 4. Razvoj i uređenje prostora postaviti na načelima održivog razvitka.
- 5. Zaštitu okoliša temeljiti na načelima prihvatnog kapaciteta okoliša, integralnog pristupa zaštite i razvoja, te sprečavanje onečišćenja okoliša.
- 6. Prostorna, gospodarska i infrastrukturna rješenja, te zaštitu dobara uskladiti s razvitkom i očuvanjem kvalitete susjednih područja.

B. POSEBNI CILJEVI

- 1. Stanovništvo i naselja
 - a/ Ustrojiti razvoj naselja u prostoru po načelima policentričnog sustava
 - b/ Obnoviti i/ili uređivati povijesno središte Opatije i ostalih naselja kao mjesta tradicijskog graditeljskog identiteta.
- 2. Gospodarstvo
 - a/ Stvoriti uvjete za proizvodnju roba i usluga na nivou razvijenih evropskih država.
 - b/ Ubrzati razvoj strateških djelatnosti Grada - osobito turizma
 - c/ Infrastrukturu Grada tretirati kao preduvjet razvoja
 - d/ Stvoriti uvjete za razvoj malih i srednjih poduzeća, obrtništva i usluga.
- 3. Prometni sustav
 - a/ Osigurati prostorne uvjete i razviti sustav postojećih i novih marina i luka
 - b/ Policentričnom ustroju prilagoditi infrastrukturu i mrežu javnog prijevoza putnika i roba na kopnu i moru.
 - c/ Osloboditi naselja od prolaznog prometa
- 4. Infrastruktura
 - a/ Osigurati dovod potrebne količine kvalitetne vode na cijelom prostoru Grada.
 - b/ Intezivirati izgradnju kanalizacijskog sustava i uravnotežiti ga sa sustavom vodoopskrbe.
 - c/ Regulacijom vodotoka i vodnih pojava, smanjiti eroziju tla.
 - d/ Osigurati za Grad prihvati (ili priključak) zemnog plina.

Članak 3.

U smislu ove Odluke, izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju slijedeće značenje:

A. OPĆI POJMOVI

- Okoliš prirodno okruženje (zrak, tlo, voda i more, klima, biljni i životinjski svijet)
- Opća dobra dijelovi prirode koji po svojim osobinama ne mogu biti u vlasništvu niti jedne fizičke ili pravne osobe pojedinačno, nego su u uporabi svih, kao što su: atmosferski zrak, voda u rijekama, jezerima i moru, te morska obala. O općim dobrima brine, upravlja i odgovara Država Hrvatska.
- Površina dio prostora na tlu, vodi i moru
- Policentriizam rasčlanjivanje na više središta, disperzija sustava u povezane cjeline
- Sustav skup dijelova povezanih općom funkcijom
- Infrastruktura objekti, instalacije i površine nužni za uspostavu funkcije sustava neophodnog za ostvarenje upotrebe prostora.
- Javni ili opći interes - županijski, gradski - iskazuje se za stvari koje nisu opća dobra ali koja su posebnim zakonom ili uredbom određena kao dobra od interesa za Državu, Županiju ili Grad, te uživaju njezinu osobitu zaštitu. Te stvari mogu biti objekt prava vlasništva.
- Koridor osiguran prostor potreban za izgradnju, instaliranje ili korištenje infrastrukture nekog sustava.
- Održivi razvitak - označava razvoj pri kojem su opseg i dinamika čovjekovih proizvodnih i potrošnih aktivnosti dugoročno usklađeni s opsegom i dinamikom procesa koji se odvijaju u prirodi. Održivi razvoj ne isključuje ekonomski rast ali ne smije ugrožavati čovjekovo zdravlje, biljne i životinjske vrste, prirodne procese i prirodna dobra.
- Vlasnik svaka fizička ili pravna osoba imatelj pokretnine ili nekretnine
- Rekonstrukcijom - se smatra izvođenje radova na postojećoj građevini (adaptacija, nadogradnja, dogradnja, sanacija, izmjena opreme, izmjene tehnološkog procesa, modernizacija) ako se tim radovima utječe na tehnička svojstva građevine. Ograničeni opseg rekonstrukcije za pojedina građe-

vinska područja i građevine detaljno je definiran člankom 78.

B. NASELJE

- Centralne urbane zone - funkcionalne cjeline sa pozicioniranim svim osnovnim i poticajnim funkcijama i aktivnostima, poslovnim i društvenim sadržajima.

Kao cjeline su arhitektonski i urbanistički prepoznatljivije i definirane.

- Društvene djelatnosti - javne funkcije državnog, županijskog ili lokalnog interesa.

- Funkcionalne cjeline - homogeni prostori istih ili sličnih funkcionalnih karakteristika, čiji su oblik i položaj određeni prema predhodno utvrđenim kriterijima. Rang funkcionalne cjeline određen je ovisno o nivou selekcije prostora.

- Mješovito ruralna naselja - »periferne« funkcionalne cjeline - samo sa osnovnim funkcijama.

- Mreža društvenih djelatnosti - prostorni raspored osnovnih javnih funkcija (školstvo, zdravstvo, sport i kultura) državnog, županijskog i lokalnog interesa.

- Regija, mikroregija, PC - zaokružene i samostalne funkcionalne cjeline.

- Sustav središnjih naselja - mreža razvojnih središta funkcionalnih cjelina.

- Središnje naselje - središte funkcionalne cjeline u kojem su pozicionirane osnovne poticajne razvojne funkcije i aktivnosti.

- Stambena naselja - funkcionalne cjeline sa definiranim ili djelomično definiranim funkcijama i aktivnostima. Kao definirana područja ovim Prostornim planom uređenja su podijeljena u tri kvalitativne kategorije - I, II, III kategorija.

Kategorije označavaju funkcionalnu definiranost predmetnog naselja.

- Stambeno-poslovna naselja - funkcionalne cjeline sa definiranim ili djelomično definiranim funkcijama i aktivnostima - stambenim i/ili poslovnim i javnim.

- Stare jezgre definirane funkcionalne cjeline - morfološki, urbano »zgotovljene« i prepoznatljivije, karakterističnih arhitektonskih i urbanih elemenata - na području Grada Opatije prepoznajemo slijedeće »stare jezgre« - Volosko, Ika, Vepri- nac kao definirane prostorne cjeline

C. GRAĐEVINE

- Ukupni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) - odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu.

- Ukupni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) - odnos ukupne (brutto) izgrađene površine svih nadzemnih etaža i površine građevne čestice.

- Etaža etažom se smatraju svi nivoi (stambeni, poslovni i pomoćni prostori) prema važećim propisima.

- Nivelaciona kota - kota gotovog poda prve nadzemne etaže građevine.

- Ukopana etaža - etaža koja je ukopana sa svih strana u okolni teren.

- Suteran - etaža koja je ukopana sa svih strana u okolni teren, osim s jedne koja ima vidljivo pročelje. Vidljivo pročelje ukopane etaže je visine maksimalno do 3,00 m.

- Nadzemna etaža - etaža koja ima najmanje jedno vidljivo pročelje (suteran, ostale etaže koje imaju vidljiva pročelja i potkrovlje stambene, gospodarske i druge namjene).

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA OPATIJE

Članak 4.

(1) Osnovna namjena i korištenje prostora prikazana je na kartografskom prilogu br. 1. »Korištenje i namjena površina«, u m. 1:25000.

(2) Ovim Prostornim planom utvrđene su prostorne i funkcionalne cjeline prema kojima se utvrđuju uvjeti razgraničenja prostora prema obilježju, namjeni i korištenju prostora.

1.1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE PROSTORA PREMA OBILJEŽJU

Članak 5.

(1) Za provedbu Plana koristi se podjela Grada Opatije na naselja i prirodne (prostorne) cjeline.

(2) Područje Grada Opatije dijeli se na prostorne cjeline:

1. Park prirode Učka, koji obuhvaća naselja: Mala Učka, Vela Učka
2. Priobalje - pojas do planirane obilaznice - Liburnijske ceste, koji obuhvaća naselja: Ika, Ičići i Opatija.

1.2. UVJETI ODREĐIVANJA PROSTORA PREMA NAMJENI

Članak 6.

(1) Razgraničenje prostora prema namjeni, određivanje veličine, položaja i oblika prostora pojedine namjene, ovim se Prostornim planom dijeli na:

- površine naselja - prostor za razvoj naselja (građevinska područja)

- površine za izdvojene namjene
- šumske i poljoprivredne površine
- vodne površine.

(2) Prostor za razvoj i uređenje prostora naselja i izvan naselja prikazan je u grafičkom prilogu

br. 1.« Korištenje i namjena površina«, u m. 1: 25000

(3) Površine za razvoj i uređenje prostora smještaju se unutar građevinskog područja i izvan građevinskog područja. Razgraničenjem se određuju:

a/ građevinska područja su:

- površine naselja - prostor za razvoj naselja
- površine za izdvojene namjene

b/ područja i građevine izvan građevinskog područja za građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne i sl.), zdravstvene i rekreacijske građevine, te stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma, a u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

1.2.1. Površine naselja

Članak 7.

(1) Površine za razvoj i uređenje prostora smještaju se unutar građevinskog područja i izvan građevinskog područja. Razgraničenjem se određuju:

- građevinska područja za naselja su- GP -N (CUZ, SPZ, SN, MRZ i SJ):

Opatija - N1, Pobri - N2, Ičići - N3, Ika - N4, Oprčić - N5, Dobroč - N6, Poljane - N7, Vepri- nac - N8, Vela Učka - N9 i N10.

- površine u kojima se predviđa gradnja, odnosno proširenje postojećeg naselja, izgrađene površine naselja, ovim Planom se dijele na slijedeće zone:

1. centralna-urbana zona - N-CUZ
2. stambeno-poslovna zona - N-SPZ

3. stambena naselja - N-SN
 4. mješovito-ruralna zona - N-MRZ
 5. stare jezgre - N-SJ.

(2) U točki 2.2.1. Odredbi za provođenje izvršena je detaljna podjela prema naseljima i zonama.

U njima se smještaju osim stanovanja, sve spojive funkcije sukladne namjeni, rangu ili značenju naselja, kao što su javna i društvena namjena, gospodarska namjena (zanatska, poslovna, ugostiteljsko-turistička, luke i marine i ostalo), športsko-rekreacijska namjena, javne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava, groblja i ostalo.

(3) Granice građevinskih područja naselja razgraničuju površine izgrađenog dijela naselja i površine predviđene za njegov razvoj od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede, šumarstva i drugih djelatnosti koje se, obzirom na namjenu, mogu obavljati izvan građevinskih područja naselja.

(4) Građevinska područja iz stavka 1. ovog članka prikazana su na katastarskim planovima dvostrukog umanjenja od mjerila 2880, a sve na kartografskim prikazima br. 4.1. - 4.3.

1.2.2. Površine izvan naselja za izdvojene namjene

Članak 8.

(1) Ovim Planom određuju se građevinska područja za izdvojene namjene:

- a/ ugostiteljsko - turističke namjena - T
 - T1 Vela Učka, T2 Poklon, T3 Dražina - Ika, T4 Preluk-Berger, T5 zona Brdo (Mala Sapca, Vela Sapca)
 b/ športsko-rekreacijska namjena - R
 - R1 Mala Učka, R2 Poklon, R3 Doli, R4 Dražina - Ika, R5 zona Brdo (Mala Sapca, Vela Sapca)
 c/ infrastruktura - I

(2) Razgraničenje površina iz stavka (1) ovog članka određeno je na kartografskim prikazima br. 1 Korištenje i

namjena površina i 2 Infrastrukturni sustavi u m. 1: 25000 te 4.1-4.3. građevinska područja, na kartama dvostrukog umanjenja od mjerila katastra 1:2880.

Članak 9.

(1) Ovim Planom određuju se površine za infrastrukturu izvan naselja i dijele se na:

- a) površine za građevine prometa i građevine veza koje mogu biti kopnene (ceste, optički kabeli), pomorske (marine, luke, pristaništa, sidrišta, itd.) i zračne (helidromi)
 b) površine za građevine vodovoda i odvodnje, vodozahvat, pripremu i distribuciju vode, te uređaje i objekte za odvodnju oborinskih i otpadnih voda
 c) površine za energetske građevine, uređaje i instalacije za prihvat, pretvorbe, prijenos i distribuciju energenata.

Članak 10.

(1) Površine za infrastrukturu razgraničuju se određivanjem granica:

- površina predviđenih za infrastrukturne koridore,
 - površina predviđenih za infrastrukturne građevine.
- (2) Površine za infrastrukturu određuju se prema kriterijima iz tablice 2. i grafičkom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora, 2. Infrastrukturni sustav i mreže mj 1:25000, uvažavajući:
- vrednovanje prostora za građenje,
 - uvjete utvrđivanja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava,
 - mjere očuvanja krajobraznih vrijednosti,
 - mjere zaštite prirodnih vrijednosti,
 - mjere zaštite kulturno-povijesnog naslijeđa i
 - mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
 - mjere zaštite u zoni posebne namjene (vrh Učke - obvezna suglasnost Ministarstva obrane RH).

Tablica 27: Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih koridora

SUSTAV	PODSUSTAV		GRAĐEVINA	KORIDOR GRAĐEVINE		NAPOMENA
	VRSTA	KATEGORIJA	VRSTA	POSTOJEĆE	PLANIRANO	
Prometni	ceste	- državne	- ostale	70 m.	100 m.	
		- županijska	- županijska	40 m.	70 m.	
		- lokalne	- GSP i GsaP	12 m.	20 m.	
	željeznica	- državna	- magistralna		200 m.	
	plinovod	- županijski	- magistralni		60 m.	
Telekomunikacije	kablovska	županijski	magistralni	1 m.	1 m.	uz javne površine
Vodoopskrba i odvodnja	vodovod kolektori	županijski	ostali	6 m.	10 m.	
		županijski	kolektor	6 m.		
Energetika	dalekovod	županijski	110 kV	19 m.	70 m.	(25) proj.

Članak 11.

(1) Infrastrukturni koridor je prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava unutar ili izvan građevinskog područja.

(2) Površine za infrastrukturne građevine određuju prostor za smještaj uređaja, građevina, instalacija i sl., a razgraničuju se na slijedeće namjene:

1. Prometni sustav

- a) cestovne građevine
 b) željezničke građevine
 c) morske luke
 - luke za javni promet
 - zona sidrišta na moru
 d) zračne luke
 - ostale zračne luke (helidrom)
 2. Vodnogospodarski sustav

- a) vodoopskrba
- vodocrpilište
- b) odvodnja otpadnih voda
- uređaj za pročišćavanje i ispušt
- 3. Elektroenergetski sustav
- a) transformatorski uređaji
- trafostanice TS 110/10 (20) kV Opatija.

1.2.3. Poljoprivredne i šumske površine

Članak 12.

(1) Poljoprivredno tlo osnovne namjene štiti se od svake izgradnje koja nije u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, a dijeli se na vrijedno obradivo tlo i ostala obradiva tla (PŠ).

(2) Šumske površine razgraničuju se na gospodarske, zaštićene šume i šume posebne namjene (Š2 i Š3).

(3) Kriteriji razgraničenja određeni su na kartografskom prikazu br.1. »Korištenje i namjena površina«, m. 1:25000.

1.2.4. Vodne površine

Članak 13.

(1) Vodne površine razgraničuju se prema namjeni na:

- morske površine
- vodotoke

(2) Namjena i način korištenja vodne površine odnosi se na prostor podmorja i iznad vodne plohe.

(3) Razgraničenje morskih površina provodi se određivanjem namjena za:

- prometne djelatnosti (plovni put, pristaništa, lučice i ostalo)
- rekreaciju (rekreacijske zone obuhvaćaju dijelove akvatorija uz obalu, koje je namijenjeno kupanju i sportovima na vodi, manjim ugostiteljsko-turističkim sadržajima uz obalnu šetnicu i ostalo)

(4) Vodne površine naznačene su u grafičkom prilogu br.1 »Korištenje i namjene površina« m.1:25000.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

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

Članak 14.

Prostor onih građevina koje su od interesa za državu i Županiju određuje se građevinskim područjima, trasom, lokacijom i ostalim kriterijima iz Plana, a sadržanim u kartografskim prikazima:

1. korištenje i namjena prostora
2. infrastrukturni sustavi i mreže
3. uvjeti zaštite i korištenja prostora.

2.1.1. Građevine od važnosti za državu na području Grada Opatije

Članak 15.

Prostornim Planom Primorsko-goranske županije određene su slijedeće građevine od važnosti za državu:

1. cestovne građevine brze ceste:
 - čvor Matulji - tunel Učka
 - Goričan - Zagreb - Rijeka - Pula s čvorištem Frančiči
2. željezničke građevine željeznička pruga velike učinkovitosti (Trst-Kopar)-Lupoglav-Rijeka-Josipdol-Zagreb
3. poštanske i telekomunikacijske građevine, telekomunikacijske građevine međunarodne razine:
 - radio relejna postaja Učka

- radijski koridori Učka - Umag, Nanos (R.Slovenija), Mirkovica, Krk, Rab
- međunarodni TK kabeli I. razine: Rijeka - Umag, Rijeka - Labin.

4. vodne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama građevine sustava vodoopskrbe

- regionalni vodoopskrbni sustav građevine sustava odvodnje
- sustav Opatija (Ika/Ičići)

5. energetske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama elektroenergetske građevine:

- prijenosni dalekovod 2x220 kV - Pehlin - TE Plomin građevine za proizvodnju i transport nafte i plina:
- plinovod (planirani) - magistralni plinovod za međunarodni transport DN 700 radnog tlaka 75 bara kopnom Pula - Viškovo - Kamenjak - Delnice - Vrbovsko - Karlovac

6. Vrh Učke - antenski sustavi, promatranje - mješovita zona posebne namjene, vojne namjene i infrastrukturne sustave državnog i županijskog značaja.

2.1.2. Građevine od važnosti za Primorsko-goransku županiju

Članak 16.

Prostornim planom Primorsko-goranske županije određene su građevine i zahvati od važnosti za Županiju na području Grada Opatije:

1. građevine društvenih djelatnosti:
 - a) srednje škole - Opatija
 - b) građevine sekundarne zdravstvene zaštite - Opatija
2. pomorske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
 - a) luke otvorene za javni promet - Opatija
 - b) luka nautičkog turizma: Opatija, Ičići
3. cestovne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama
 - a) ostale državne ceste
 - Pula-Mošćenička Draga-Opatija-čvor Matulji
 - b) osnovne županijske ceste
 - Ičići - nova državna cesta - čvor Veprinac - Veprinac (raskrižje)
 - M.Draga - Medveja - Lovran - Opatija - Rijeka - Kostrena - Bakar - Kraljevica - čvor Šmrika
 - Veprinac - Lanišće
 - Orehovica - Pašac - Grohovo - Drenova - Viškovo - Kastav - Matulji - Veprinac - Vela Učka.
4. Poštanske i telekomunikacijske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama.
 - radijski koridori Učka - Rijeka
 - mjesne pristupne centrale Opatija
 - magistralni TK kabeli II razine Rijeka-Pazin; Rijeka-Labin
 - pripadajući poštanski uredi u operativnoj jedinici Opatija.
5. Građevine za vodoopskrbu pripadajućeg podsustava »Rijeka«
6. Elektroenergetske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama.
 - distribucijski dalekovod 110 kV - Matulji - Lovran - TE Plomin
 - TS 110/10(20) kV Lovran
 - distribucijski plinovod do mjerno redukcijske-predajne stanice.
7. Vrh Učke - mješovita zona posebne namjene, vojne namjene i infrastrukturne sustave državnog i županijskog značaja.

2.1.3. Građevine od važnosti za Grad Opatiju

Članak 17.

1. Gospodarske građevine
 - a) hoteli i ugostiteljske građevine
2. Građevine društvenih djelatnosti
 - a) javne građevine - (ljetna pozornica, vila Angiolina, kulturni dom »Zora«, kino, Šporer, galerije i muzeji, škole i sl)
 - b) građevine za šport i rekreaciju - športske dvorane, bazeni, športska igrališta, športsko rekreacioni kompleksi i sl.
 - c) komunalne građevine - parkovi, obalna šetnica, javne pješačke staze i stubišta, kupališta, autobusni terminali i javne garaže.
 - vodne građevine s pripadajućim uređajima i instalacijama
 - građevine sustava odvodnje - sustav Opatija (Ika/Ičići) ili sl.
3. Građevine infrastrukture - lokalni i manji uređaji za pročišćavanje otpadnih voda - žičara Ičići (Poljane) - Doli - Učka.
4. Cestovne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama
 - lokalne ceste
 - GSP - Kosovo-Tošina, Kuk - Benčinići, R.K. Jeretova - Nova Cesta
 - GsaP - Kolavići - Slavići - Ičići, Vrutki - Kosovo, Hrenovo - Punta Kolova, Konjsko - Ladeti, Kolavići - Hrenovo, Nova Cesta - Castell S.P.Terme i ostale.

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Članak 18.

- (1) Građevinskim područjima određuju se granice: površina naselja i površina izvan naselja za izdvojene namjene. Uvjeti po kojima su ovim Planom određena građevinska područja i planiranje izvan građevinskog područja određuju se prema kategorijama zaštite prostora iz članka 17. Prostornog plana Primorsko-goranske županije.
- 2.2.0. Kriteriji za korištenje izgrađenog i neizgrađenog dijela područja

Članak 19.

- (1) Ovim se Planom određuje minimalno uređeno građevinsko zemljište u skladu s Prostornim planom Primorsko-goranske županije.
- (2) Sva građevinska područja u Gradu Opatiji moraju imati I. kategoriju uređenosti (obuhvaća pripremu zemljišta i pristupni put), osim N-CUZ koja mora imati II. kategoriju uređenosti (koja obuhvaća osim pripreme i pristupnog puta i osnovnu infrastrukturu - vodoopskrbu, električnu energiju i priključak na javnu kanalizaciju)
- (3) Obvezatna viša razina uređenosti građevinskog područja određuje se Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru.
- (4) Višestambena izgradnja mora imati osigurani prilazni put širine minimalno 6,00 m i priključak na javnu kanalizaciju.
- (5) U svakom pojedinom postupku ishođenja lokacijske dozvole, Grad Opatija (nadležno upravno tijelo) utvrđuje uvjete priključka na nerazvrstane ceste.

Članak 20.

- a) Građevinska područja naselja
 - (1) Ovim Planom utvrđuje se područje Grada Opatije prema stupnju centraliteta, urbanoj strukturi i sadržajima, prirodnim i reljefnim vrijednostima te je podijeljeno na:
 - urbani centar - N₁ - CUZ₁ - OPATIJA, N₁ - CUZ₂ - IČIĆI

- rezidencijalno područje Grada Opatije koje pokriva površinu između Nove ceste i obalne šetnice, od Voloskog do Ičića - uže urbano područje Grada
 - urbanizirana područja - N₂ - SPZ
 - izgrađena područja Grada Opatije iznad Nove ceste, Ičići, Oprić, sa kombiniranom strukturom individualnih i višestambenih građevina sa pratećim sadržajima i infrastrukturom
 - izgrađena samostalna naselja - N₃ - SN
 - gravitirajuća naselja sa definiranom izgrađenom strukturom i pratećim sadržajima
 - stare urbane cjeline - N₄ - SJ
 - definirana urbana, morfološka i arhitektonska izgrađena struktura sa čitavim nizom tipoloških elemenata, detalja i motiva
 - mješovito-ruralna naselja - N₅ - MRZ
 - naselja u području Parka prirode, tipične morfološke strukture sa očuvanim etno detaljima.

(2) Prema podjeli građevinska područja obuhvaćaju naselja Grada Opatije kako slijedi:

- a) centralna urbana zona - N₁ - CUZ₁ - Opatija, N₁ - CUZ₂ - Ičići
 - b) stambeno-poslovna zona - N₂ - SPZ₁ - Opatija, N₂ - SPZ₂ - Ičići, N₂ - SPZ₃ - Ika i N₂ - SPZ₄ - Oprić
 - c) stambena naselja: N₃ - SN
 - Pabri - građevinsko područje 30
 - Poljane - građevinska područje 7, 8 i 10
 - Dobreć - građevinska područja 3, 3a, 4, 6 i dio 5
 - Veprinac - građevinska područja 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 20 i 21
 - d) stare jezgre: N₄ - SJ - građevinska područja 8 i 19 Katičići, Pravićevi, Veprinac, Tumpići i Volosko i Ika
 - e) mješovito ruralna zona - N₅ - MRZ
 - Mala i Vela Učka - građevinska područja 28 i 29
 - građevinska područja 1, 2, 11, 12, 16, 18, 22, 23, 25.
- U kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora/površina kr.br. 1.2. Prostori/površine za razvoj i uređenje prostora i površina naselja-građevinska područja. Detaljni prikaz je sadržan na katastarskom, kartografskom prikazu 4. Građevinska područja.

2.2.1.1. Podjela građevina

Članak 21.

- Građevine po ovom Prostornom planu dijelimo na:
- stambene građevine - porodične i višestambene
 - gospodarske
 - stambeno-gopodarske
 - javne građevine
 - koncertne i sportske dvorane
 - infrastrukturne građevine (prometnice i druge infrastrukturne građevine i uređaje, te komunalne građevine i uređaje, prometni terminali, ograde, urbana oprema, kupališne i pomoćne građevine okoliš, igrališta, parkovi, zelenilo, pješačke staze i sl.)
 - privremene građevine za sajmove i javne manifestacije.

Članak 22.

STAMBENE GRAĐEVINE - Planom su određeni slijedeći tipovi građevina:

- (1) porodične stambene građevine:
 - vile
 - porodične kuće - smatraju se samo one građevine koji sadrže maksimalno dvije stambene jedinice; porodične kuće po tipovima izgradnje dijelimo na prizemnice i višetažne građevine
- (2) višestambene građevine - smatraju se građevinama sa više od 2 stambene jedinice.

(3) Mjere provedbe ovog Plana odnose se na građevine u N-SPZ, N-SN, N-MRZ zonama građevinskog područja, koje izračunom ukupnog koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) imaju do 600 m² bruto površine.

(4) Za stambene građevine koje izračunom najvećeg dozvoljenog koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) imaju površinu iznad 600 m² bruto površine u N-SPZ, N-SN, i N-MRZ zoni, uvjeti za građenje se utvrđuju Detaljnim planom uređenja ili Urbanističkim planom uređenja.

Članak 23.

GOSPODARSKE GRAĐEVINE - građevine poslovne, trgovačke i turističko-ugostiteljske djelatnosti, građevine proizvodnih, obrtničkih, uslužnih, skladišnih i sličnih djelatnosti.

(1) Mjere provedbe ovog Plana odnose se na građevine u N-SPZ, N-SN, N-MRZ zonama građevinskog područja, koje izračunom ukupnog koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) imaju do 600 m² bruto površine.

(2) Mjere provedbe ovog Plana odnose se na građevine u N-CUZ zoni građevinskog područja, građevine koje izračunom ukupnog koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) imaju do 1800 m² bruto površine.

(3) Za gospodarske građevine koje izračunom ukupnog koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) imaju površinu iznad 600 m² u N-SPZ, N-SN, N-MRZ zoni, a u N-CUZ iznad 1800 m² površine, uvjeti za građenje se utvrđuju Detaljnim planom uređenja ili Urbanističkim planom uređenja.

Osim svih elemenata i uvjeta koje građevine te namjene moraju zadovoljiti kod svih realizacija, obavezan je projekt uređenja okoliša s rješenjem prostora za parkiranje.

Članak 24.

STAMBENO - GOSPODARSKE GRAĐEVINE - građevine za stanovanje, urede, trgovine i sl.

(1) Mjere provedbe ovog Plana odnose se na građevine u N-SPZ, N-SN, N-MRZ zonama građevinskog područja koje izračunom ukupnog koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) imaju do 600 m² bruto površine.

(2) Mjere provedbe ovog Plana odnose se na građevine u N-CUZ zoni građevinskog područja, koje izračunom ukupnog koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) imaju do 1800 m² bruto površine.

(3) Za stambeno-poslovne građevine koje izračunom ukupnog koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) imaju površinu iznad 600 m² u N-SPZ, N-SN, N-MRZ zoni, a u N-CUZ iznad 1800 m² površine, uvjeti za građenje se utvrđuju Detaljnim planom uređenja ili Urbanističkim planom uređenja.

Članak 25.

JAVNE GRAĐEVINE - obrazovne i znanstvene ustanove, muzeji i galerije, vjerske građevine i ostale građevine.

(1) Mjere provedbe ovog Plana odnose se na građevine u N-SPZ, N-SN, N-MRZ zonama građevinskog područja koje izračunom ukupnog koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) imaju do 600 m² bruto površine.

(2) Mjere provedbe ovog Plana odnose se na građevine u N-CUZ zoni građevinskog područja, koje izračunom ukupnog koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) imaju do 2000 m² bruto površine.

(3) Za javne građevine koje izračunom ukupnog koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) imaju površinu iznad 600 m² u N-SPZ, N-SN, N-MRZ zoni, a u N-CUZ iznad 2000 m² površine, uvjeti za građenje se utvrđuju Detaljnim planom uređenja ili Urbanističkim planom uređenja.

Članak 26.

KONCERTNE I SPORTSKE GRAĐEVINE - dvorane, kina.

Za ove vrste građevina uvjeti za gradnju se određuju obaveznom izradom Detaljnih planova uređenja ili Urbanističkih planova uređenja.

Članak 27.

INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE - prometnice, infrastrukturni uređaji, komunalne građevine i uređaji, prometni terminali, žičare i ostalo.

(1) Uvjeti za gradnju određuju se idejnim rješenjem za građevine, uređaje, terminale i slično koje izračunom koeficijenta ukupne iskorištenosti (k_{is}) imaju do 1200 m² bruto površine, a za prometnice, infrastrukturu, žičare i slično do 1.500 m. dužine. U zoni posebne namjene - vrh Učke za sve građevine potrebna je suglasnost Ministarstva obrane RH.

(2) Za ove vrste građevina koje izračunom koeficijenta ukupne iskorištenosti (k_{is}) imaju preko 1200 m² bruto površine ili kada dužina infrastrukturnih građevina iznosi preko 1.500 m. dužine potrebna je izrada DPU-a ili UPU-a.

Članak 28.

OKOLIŠ, OGRADE, URBANA OPREMA, KUPALIŠNE I POMOĆNE GRAĐEVINE

Ove građevine mogu se definirati idejnim rješenjima ili idejnim projektima prema uvjetima koji su sadržani u članku 41.

2.2.1.2. Odredbe za izradu lokacijskih dozvola unutar građevinskih područja za koja se iste utvrđuju temeljem mjera provedbe prostornog plana uređenja Grada Opatije.

Opće odredbe

Članak 29.

(1) U područjima N₁-CUZ₁ Opatija, N₁-CUZ₂- Ičići i N₂-SPZ koja se nalaze unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Opatije i Urbanističkog plana uređenja Ičići, do donošenja navedenih planova nije dozvoljena gradnja novih građevina iz članka 22., 23., 24., 25., 26. i pomoćnih građevina iz članka 28.

(2) U područjima N₂-SPZ, N₃-SN i N₅-MRZ koja se nalaze izvan obuhvata Urbanističkog plana uređenja Opatije i Urbanističkog plana uređenja Ičići dozvoljena je gradnja novih građevina neposrednim provođenjem odredbi ovog Plana.

(3) U području N₄-SJ koje se nalazi unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Opatije, do donošenja navedenog plana nije dozvoljena gradnja građevina iz članka 22, 23, 24, 25, 26 i pomoćnih građevina iz članka 28. U područjima N₄-SJ koja se nalaze izvan obuhvata Urbanističkog plana uređenja Opatije moguća je gradnja novih građevina neposrednim provođenjem odredbi ovog Plana, te prema smjernicama iz Konzervatorske podloge.

(4) Građevinska područja za koja se lokacijske dozvole utvrđuju na osnovu mjera provedbe ovog plana, a prema stavicama (1), (2) i (3) ovog članka su:

1. centralna urbana zona
 - N₁ - CUZ₁ - Opatija
 - N₁ - CUZ₂ - Ičići
2. stambeno-poslovna zona
 - N₂ - SPZ₁ - Opatija
 - N₂ - SPZ₂ - Ičići
 - N₂ - SPZ₃ - Ika
 - N₂ - SPZ₄ - Opić
3. stambena naselja

N₃ - SN
 3 Dobreć, Dražica, Krasa, Kružići
 3a Gradac
 4 Gržanići
 5 Konjsko
 6 Mandićev Breg
 7 Ladeti, Poljane, Babiloni, Menderi, Aničići, Korići, Strmice
 8 Katinići, Pravićevi
 9 Jurovići
 10 Šori
 13 Kalina, Marčići
 14 Pehli
 15 Selo Travičići
 16 Selo Slavići
 17 Veprinački put
 20 Selo Zubinići
 21 Guštići, Balaci
 30 Pobri
 N4 - SJ
 8 Katinići, Pravićevi
 19 Veprinac, Tumpići
 N5 - MRZ
 1 Kožuli
 2 Antići
 11 Puhari
 12 Špadići
 18 Lukovići, Vas
 19 Veprinac, Tumpići
 22 Maćuki, Boni
 23 Andreti
 24 Šimeki, Šimetići
 25 Zatkan
 26 Zagrad
 27 Selo Vedež
 28 Mala Učka
 29 Vela Učka
 30 Pobri

Granice ovih građevinskih područja utvrđene su na kopijama katastarskih planova, u pravilu granicama katastarskih čestica u kartografskom prikazu br. 4 - Građevinska područja na kartama dvostrukog umanjenja od katastarskog mjera 1:2880, i to oznakama N - CUZ, N - SPZ, N - SN, N - SJ, N - MRZ.

U ukupnu bruto površinu iskorištenosti (k_{is}) računaju se sve nadzemne etaže.

U ukupnu bruto površinu iskorištenosti (k_{is}) ne računaju se ukopane etaže, balkoni, terase, lođe, septičke taložnice i cisterne, terase na terenu, bazeni, teniski tereni i parkirališta.

Članak 30.

(1) Gradnju unutar građevinskog područja razviti uz postojeće lokalne i nerazvrstane, te lokalne sabirne prometnice.

(2) Postojeća javna stubišta kao vertikalne veze unutar naselja odnosno međusobne veze više naselja, štiti i zadržati.

Članak 31.

Dijelovi građevinskih područja za koja je potrebna izrada Detaljnog plana uređenja ili Urbanističkog plana uređenja utvrđeni su u Mjerama provedbe ovog plana - točka 9.1. **OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA**, kartografski prikaz br. 3 Uvjeti korištenja i zaštite prostora, karta br. 3.5. Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite.

Članak 32.

(1) Udaljenost građevine od granice cestovnog zemljišta lokalnih, gradskih sabirnih i stambenih cesta i javno-prometnih površina ne može biti manja od 5,00 m.

(2) Iznimno od stavka (1) ovog članka, udaljenost građevine može biti i drugačije definirana, gdje je to neophodno radi konfiguracije terena ili ostalog ali se to može odrediti samo DPU-om ili UPU-a.

(3) Iznimno od stavka (1) ovog članka za građevine koje su smještene unutar građevinskog područja naselja N4-SJ udaljenost iz stavka (1) ovog članka odrediti će se planom nižeg reda ako se područje nalazi unutar obuhvata obavezne izrade navedenog plana ili prema smjernicama iz Konzervatorske podloge.

Članak 33.

(1) Neposredni pristup jedne parcele na postojeću javnu cestu mora se osigurati neposrednim pristupom širine 3,00 m, pješačkim prolazom ili stubištem minimalne širine 1,50 m.

(2) Pristupni put, pješački put, pješački prolaz ili stubište smatra se površinom od javne i nerazvrstane ceste u dužini najviše 30 m.

Članak 34.

Da bi se sačuvao izgled padina na kosim građevinskim parcelama u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 1,50 m. Iznimno ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se odstupiti od ovih odredbi i lokacijskom dozvolom na određenoj parceli utvrditi drugi način gradnje, a maksimalne visine 3,00 m.

Članak 35.

Bitni elementi za provedbu Plana su:

- nivelaciona kota - kota gotovog poda prve nadzemne etaže građevine

- na građevinskim česticama može se graditi više građevina ukoliko zadovoljavaju uvjete određene ovim Planom (minimalna površina čestice, koeficijent izgrađenosti).

- ukupni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) - odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice.

- ukupni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) - odnos ukupne (brutto) izgrađene površine svih nadzemnih etaža i površine građevne čestice.

- udaljenost građevine od javno - prometne površine računana se od najistaknutijeg dijela građevine.

2.2.1.3. Građevine stambene namjene

Članak 36.

Ovim prostornim planom stambene građevine dijele se na:

- a/ vile
- b/ porodične kuće
- c/ višestambene građevine

a/ Vile

Članak 37.

(1) Oblik i veličina građevinske parcele određeni su postojećim katastarskim oblikom zemljišne čestice ili cijepanjem jedne zemljišne čestice, odnosno spajanjem više zemljišnih čestica.

(2) Minimalna površina parcele iznosi: - 1000 m².

(3) Namjena građevine može biti stambena, stambeno-gospodarska i ugostiteljsko-turistička

Članak 38.

(1) Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 25%, a koeficijent iskorištenosti iznosi 0,75 (k_{is}).»

(2) Maksimalna visina građevine iznosi 11,00 m. mjereno od kote poda prve nadzemne etaže do kote najviše točke građevine

(3) Ako se razvija »terasasta« izgradnja, maksimalna visina svakog zamaknutog dijela u okomitoj projekciji ne smije prelaziti 11,00 m.

(4) Dozvoljena je izgradnja maksimalno 3 nadzemnih etaža

Članak 39.

Predviđene namjene mogu se organizirati u više građevina na parceli. Građevine moraju biti udaljene najmanje 3,00 m. od susjedne parcele i 6,00 m. od pristupne ceste.

Članak 40.

(1) Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju se prilagoditi postojećem ambijentu.

(2) Unutar postojećih povijesnih jezgri preporuča se upotreba tipoloških elemenata i načina izgradnje karakterističnih za mikrourbanu zonu.

Članak 41.

(1) Za uređenje parcele obavezno je idejno rješenje okoliša sa svim sadržajima i elementima (tip hortikulture, tipovi opločenja i sl.).

(2) Minimalno 50% od ukupne površine parcele mora biti park ili druga zelena kultivirana površina.

(3) Ograde se izrađuju od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim prilikama, ali ukupne visine max. 2,00 m.

Članak 42.

(1) Priključak građevine na javni put određuje se Lokacijskom dozvolom.

(2) Na mjestima gdje nema vodovoda i kanalizacije uvjetuje se izgradnja cisterni i septičkih jama.

(3) Priključak na postojeće građevine infrastrukture, elektriku, vodu i kanalizaciju utvrđuje se na osnovu posebnih uvjeta.

b/ Porodične kuće

Članak 43.

(1) Oblik građevinske parcele utvrđuje se prema obliku katastarske čestice spajanjem ili cjepanjem, a mora omogućiti smještaj građevine i propisane razmake građevina do granica parcele.

(2) Namjena građevine je stambena, a uključuje max. dvije stambene jedinice i pomoćne prostore.

(3) Nivelaciona kota je kota gotovog poda prve nadzemne etaže građevine.

(4) Maksimalna visina građevina je 11,00 m. mjereno od nivelacione kote do najviše točke građevine

(5) Dozvoljena je izgradnja maksimalno 3 nadzemnih etaža.

Članak 44.

(1) Minimalne veličine građevinskih parcela određuju se za porodične kuće po pojedinim zonama:

1. N - CUZ - centralna urbana zona - 700 m²
2. N - SPZ - stambeno-poslovne zone - 500 m²
3. N - SN - stambena naselja - 500 m²
4. N - SJ - stare jezgre - 100 m²
5. N - MRZ - mješovito - ruralne zone - 500 m²

(2) Minimalna udaljenost od granica parcele osim prema prometnicama, za građevine pod točkama 1, 2, 3 i 5 iz stavka (1) ovog članka iznosi 3,00 m. Za građevine pod točkom 4 iz stavka (1) ovog članka udaljenost će se odrediti planom nižeg reda ako se parcela nalazi unutar obuhvata

obavezne izrade navedenog plana ili prema smjernicama iz Konzervatorske podloge.

Članak 45.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) i iskorištenosti (k_{is}) prema tipu porodične kuće, a prema zonama određuje se za:

Prizemnice (P+1)
N - CUZ - centralne - urbane zone - k_{ig} iznosi 40%, a k_{is} 0,60. (za sve građevine na parceli)

N - SPZ - stambeno - poslovne zone - k_{ig} iznosi 40%, a k_{is} 0,60 (za sve građevine na parceli)

N - SN - stambena naselja - k_{ig} iznosi 40%, a k_{is} iznosi 0,50 (za sve građevine na parceli)

N - SJ - stare jezgre - u skladu sa građevinama na susjednim parcelama

N - MRZ - mješovito-ruralne zone k_{ig} do 45%, a k_{is} 0,60. (za sve građevine na parceli).

Višetažne građevine
centralne urbane zone - k_{ig} iznosi 25% a k_{is} 0,75
stambeno-poslovne zone - k_{ig} iznosi 25 % a k_{is} 0,75
stambena naselja: k_{ig} iznosi 20% a k_{is} iznosi 0,6
stare jezgre - u skladu sa građevinama na susjednim parcelama.

mješovito - ruralne zone - k_{ig} iznosi 30% a k_{is} 0,9.

Članak 46.

1. Minimalni tlocrt građevine je 100 m² za sve veličine građevinskih parcela osim za gradnju u jezgrama postojećih naselja gdje je tlocrt građevine određen susjednim građevinama.

c/ Višestambene građevine

Članak 47.

(1) Oblik i veličina građevinske parcele utvrđuje se prema postojećem obliku katastarske čestice, cjepanjem katastarske čestice ili spajanjem više katastarskih čestica, a mora omogućiti smještaj građevine i udaljenosti do granica parcele.

(2) Maksimalna visina građevine je 13,50 m mjereno od nivelacione kote do najviše točke građevine

(3) Dozvoljena je izgradnja maksimalno 4 nadzemne etaže.

Članak 48.

(1) Minimalne veličine građevinskih parcela za višestambene građevine određuju se za:

- N - CUZ- centralne urbane zone: 1200 m²
- N - SPZ - stambeno-poslovna zona: 1200 m²
- N - SN - stambena naselja: 1000 m²
- N - MRZ - mješovito-ruralna zona 800 m²
- N - SJ - stare jezgre: 200 m²

Članak 49.

Namjena građevine je stambena, a uključuje stambene i pomoćne prostore. Iste odredbe se primjenjuju za stambeno-gopodarske građevine, a koje ne smiju ugrožavati okolinu bukom i ne smiju uzrokovati zagađenje zraka, vode i tla, prema postojećim posebnim zakonima i propisima

Članak 50.

Udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi minimalno 4,00 m, a pomoćne građevine minimalno 3,00 m, osim u području N-SJ u kojima će se udaljenost odrediti planom nižeg reda ako se parcela nalazi unutar obuhvata obavezne izrade navedenog plana ili prema smjernicama iz Konzervatorske podloge.

Članak 51.

(1) Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) i koeficijent iskorištenosti (k_{is}) za višestambene građevine određuje se za:

- 1.1. N - CUZ - centralne-urbane zone - k_{ig} iznosi 30%, a k_{is} 1,20
- 1.2. N - SPZ - stambeno-poslovna zona: k_{ig} 25%, a k_{is} je 1,00
- 1.3. N - SN - stambena naselja: k_{ig} iznosi 20 %, a k_{is} 0,80
- 1.4. N- MRZ - mješovito-ruralna zona k_{ig} iznosi 20%, a k_{is} 0,80
- 1.4. N - SJ - stare jezgre - u skladu sa građevinama na susjednim parcelama.

(2) Minimalni broj etaža građevine je 1 etaža, a etažom se smatraju stambene prostorije čiste visine prostorija prema važećim zakonskim odredbama, te prostorije potkrovlja čija je visina na najnižem dijelu iznosi 1,50 m.

(3) Urbanističkim planom uređenja ili Detaljnim planom uređenja mogu se utvrditi visine građevine maksimalno do 20 m i sa najvećim dozvoljenim koeficijentom izgrađenosti (k_{ig}) do 40%, i koeficijentom iskorištenosti (k_{is}) do 1,5 ukoliko to omogućuju reljefne i morfološke karakteristike prostora okolnih i susjednih građevina

Članak 52.

(1) Svaka stambena jedinica mora imati 1,5 parkirno mjesto

(2) Garaža mora biti udaljena od javno prometne površine min. 5,00 m

Članak 53.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju se prilagoditi postojećem ambijentu. Unutar povijesnih jezgri uvjetuje se uporaba tradicionalnih materijala i načina izgradnje

Članak 54.

Dio parcele prema javnoj prometnoj površini mora biti hortikulturno uređen.

Ograde se izgrađuju od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim prilikama.

Obavezna je izrada hortikulturnog i parternog uređenja parcele kao sastavnog dijela projektne dokumentacije.

Članak 55.

Pod pomoćnim građevinama podrazumijevaju se drvarnice, manja spremišta, staklenici, nadstrešnice i sl. a koje služe stambenim građevinama. Ostali uvjeti vrijede kao i za garaže.

Članak 56.

(1) Na mjestima gdje nema vodovoda i kanalizacije uvjetuje se gradnja cisterni i septičkih taložnica prema posebnim uvjetima javnih komunalnih službi.

(2) Priključak na postojeće građevine infrastrukture, elektrike, vode i odvoda utvrđuje se na osnovu posebnih uvjeta nadležnih komunalnih i javnih poduzeća.

2.2.1.4. Građevine gospodarske namjene

Članak 57.

(1) Unutar građevinskih područja mogu se graditi građevine namijenjene gospodarskoj djelatnosti. Gospodarska djelatnost može se planirati unutar izdvojene parcele.

(2) Velike i veće gospodarske građevine, a prema članku 23, stavak (3) mogu se graditi samo na osnovu urbanističkih planova uređenja i/ili detaljnih planova uređenja prostora u zonama koje su ovim Planom predviđene.

Članak 58.

(1) Za gospodarske građevine koje izračunom ukupnog koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) imaju površinu iznad 600 m² u N-SPZ, N-SN, N-MRZ zoni, a u N-CUZ iznad 1800 m² površine, uvjeti za građenje se utvrđuju Detaljnim planom uređenja ili Urbanističkim planom uređenja

- (2) Minimalne veličine građevinske parcele mogu biti za:
- 2.1. centralnu-urbanu zonu 1600 m² - N-CUZ
 - 2.2. stambeno - poslovnu zonu 800 m² - N-SPZ
 - 2.3. stambena naselja 600 m² - N-SN
 - 2.4. mješovito-ruralna zona 600 m² - N - MRZ
 - 2.5. stare jezgre 100 m² (ovisi o dispoziciji i smještaju parcele).

Članak 59.

Građevina se može namijeniti gospodarskoj djelatnosti kojom se ne narušavaju uvjeti života i stanovanja unutar građevinskog i urbanog područja.

Članak 60.

(1) Za građevine gospodarske djelatnosti najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) i koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznose:

- 1.1. N - CUZ - centralno-urbane zone - k_{ig} 30%, a k_{is} je 0,90 (nije dozvoljena gradnja građevina proizvodnih djelatnosti)
- 1.2. N - SPZ - stambeno - poslovna zona - k_{ig} 30%, a k_{is} je 0,90
- 1.3. N - SN - stambeno naselje - k_{ig} 30 %, a k_{is} 0,90
- 1.4. N - SJ - stare jezgre - k_{ig} 50% - k_{is} prema postojećim građevinama
- 1.5. N - MRZ - mješovito - ruralne zone - k_{ig} 30%, a k_{is} je 0,9.

(2) Za apart-hotele najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) i koeficijent iskorištenosti (k_{is}) po kategoriji naselja iznosi:

- 2.1. N - CUZ - centralna urbana zona - k_{ig} 30%, a k_{is} 1,0
Gradnja apart-hotela nije dozvoljena na području Ičića od Liburnijske ceste do obale, na području Opatije od ulice M. Tita do obale i na području Voloskog od Nove ceste do obale.
- 2.2. N - SPZ - stambeno-poslovna zona - k_{ig} 30%, a k_{is} 1,00
- 2.3. N - SN - stambena naselja - k_{ig} 30%, a k_{is} 1,00
- 2.4. N - MRZ - mješovito-ruralna zona - k_{ig} 30%, a k_{is} 0,60
- 2.5. N - SJ - stare jezgre - prema susjednim građevinama.

(3) Za građevine od važnosti za Grad Opatiju - najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) i koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi:

- 3.1. N - CUZ - centralno-urbane zone - k_{ig} 40 %, k_{is} je 1,50
- 3.2. N - SPZ - stambeno-poslovna zona - k_{ig} 40 % k_{is} je 1,20
- 3.3. N - SN - stambeno naselje - k_{ig} 30 %, k_{is} je 0,90
- 3.4. N - MRZ - mješovito-ruralna zona - k_{ig} 30%, a k_{is} je 0,60
- 3.5. N - SJ - stare jezgre - k_{ig} 100 % - ili prema susjednim građevinama

(4) Iznimno se, za građevine od važnosti za Grad Opatiju, može povećati najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti ali samo kroz izradu Detaljnog plana uređenja ili UPU-a. ako bude utvrđeno da svi tehnički uvjeti koje mora zadovoljiti građevina takvog karaktera traže veću površinu izgrađenosti, ali maksimalno do pet etaža ili visine 20 m u N-CUZ zoni s koeficijentom izgrađenosti (k_{ig}) 40% i koeficijentom iskorištenosti k_{is} je 2,0.

Članak 61.

(1) Za građevine stambeno-gospodarske djelatnosti veličina i površina građevine određuje se kao i za višestambenu izgradnju - po tipovima naselja.

(2) Za gospodarske građevine visina se određuje prema namjeni građevine i zoni u kojoj se građevina nalazi.

(3) Urbanističkim planom uređenja ili Detaljnim planom uređenja, mogu se utvrditi visine građevine maksimalno do 20 m i s najvećim dozvoljenim koeficijentom izgrađenosti do 40% i koeficijentom iskorištenosti do 2,0 ukoliko to omogućuju reljefne i morfološke karakteristike prostora okolnih i susjednih građevina.

Članak 62.

(1) Parkirališne površine unutar parcele ne smiju sa površinom ukupne izgrađenosti objekta iznositi više od 50% ukupne površine parcele, a broj parkirnih mjesta mora biti minimalno 1 mjesto za prva 4 zaposlena plus po 1 mjesto na svakih idućih osam zaposlenih. Za smještajne jedinice određuje se 1 parkirno mjesto po smještajnoj jedinici, a za ugostiteljske jedinice 1 mjesto na 4 sjedeća mjesta. Parkirna mjesta za postojeće, rekonstruirane i nove gospodarske i stambeno-gospodarske građevine unutar N-CUZ zone mogu se riješiti vlastitim ili iznajmljenim parkirnim površinama, mjestima ili građevinama (javne garaže, javna parkirališta).

(2) Ako se garažni i drugi pomoćni prostori smještaju u podzemnim ukopanim etažama, ne računaju se u izgrađenost. Podzemna etaža može pokrivati i 80% površine parcele pod uvjetom da se ukupni odnosi uređenja parcele, odnos zelenila i izgrađenosti poštuju.

(3) Za uređenje parcele obavezno je idejno rješenje okoliša sa svim sadržajima građenja na parceli u mjerilu 1:500 ili 1:200.

Članak 63.

(1) Građevinska parcela se priključuje izravno na javnu prometnu površinu.

(2) Priklučci na vodu (ili cisterna), kanalizaciju, elektriку i telefoniju određuju se kroz posebne uvjete.

Članak 64.

(1) Minimalna udaljenost od granica parcele mora iznositi 4,0 m, a od prometnica 6,0 m, osim za područja N-SJ u kojima će se navedene udaljenosti odrediti planom nižeg reda ako se parcela nalazi unutar obuhvata obavezne izrade navedenog plana ili prema smjernicama iz Konzervatorske podloge

Članak 65.

Mjere zaštite okoliša, ovisno o vrsti tehnološkog procesa, sadrže mjere zaštite zraka, voda, tla, zaštitu od prekomjerne buke i odstranjivanje krutog i tekućeg otpada.

Članak 66.

Za prenamjenu postojećih građevina u centralno-urbanoj zoni i ostalim zonama građevinskog područja primjenjuju se odredbe kao za nove građevine.

2.2.1.5. Građevine kategorizirane prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji, i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli (NN 48/02) i ugostiteljske građevine prema kategorizaciji iz Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (NN 87/93).

Članak 67.

(1) Unutar građevinskih područja mogu se graditi smještajne i ugostiteljske građevine.

(2) Minimalne veličine građevinskih parcela u građevinskim područjima prema tipovima zona za smještajne građevine određuju se:

- N-CUZ - centralna urbana zona: 1600 m²
- N-SPZ - stambeno-poslovna zona: 1200 m²
- N-SN - stambena naselja: 1200 m²
- N-MRZ - mješovito-ruralna zona 800 m²
- N-SJ - stare jezgre: 200 m².

(3) Minimalne veličine građevinskih parcela u građevinskim područjima prema tipovima zona za ugostiteljske građevine određuju se:

- N-CUZ - centralna urbana zona: 400 m²
- N-SPZ - stambeno-poslovna zona: 400 m²
- N-SN - stambena naselja: 400 m²
- N-MRZ - mješovito-ruralna zona 400 m²
- N-SJ - stare jezgre: 100 m².

Članak 68.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) i koeficijent iskorištenosti (k_{is}) za ugostiteljske i smještajne građevine, određuje se za:

1. N-CUZ - centralno-urbane zone: k_{ig} iznosi 30%, a k_{is} 1,20
2. N-SPZ - stambeno-poslovna zona: k_{ig} iznosi 25%, a k_{is} 0,75
3. N-SN - stambena naselja: k_{ig} iznosi 20%, a k_{is} 0,40
4. N-MRZ - mješovito-ruralna zona: k_{ig} iznosi 20%, a k_{is} 0,40
5. N-SJ - stare jezgre - u skladu s građevinama na susjednim parcelama.

Članak 69.

Urbanističkim planom uređenja ili Detaljnim planom uređenja mogu se utvrditi visine građevine maksimalno do 20 m, sa najvećim dozvoljenim koeficijentom izgrađenosti do 40% i koeficijentom iskorištenosti do 1,5 ukoliko to omogućuju reljefne i morfološke karakteristike prostora okolnih i susjednih građevina. Iznimno, za hotele, DPU-om ili UPU-om mogu se utvrditi i veći koeficijenti.

Članak 70.

(1) Mjere provedbe ovog Plana odnose se na građevine u N-SPZ, N-SN, N-MRZ zonama građevinskog područja, koje izračunom ukupnog koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) imaju do 600 m² bruto površine.

(2) Mjere provedbe ovog Plana odnose se na građevine u N-CUZ zoni građevinskog područja, koje izračunom ukupnog koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) imaju do 1800 m² bruto površine.

(3) Za ugostiteljske i smještajne građevine koji izračunom ukupnog koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) imaju površinu iznad 600 m² u N-SPZ, N-SN, N-MRZ zoni, a u N-CUZ iznad 1800 m² površine, uvjeti za građenje se utvrđuju Detaljnim planom uređenja ili Urbanističkim planom uređenja.

Članak 71.

Prenamjena postojećih ugostiteljskih i smještajnih građevina, ako se namjena postojeće građevine mijenja u potpunosti (prenamjena u stambenu ili poslovnu građevinu) moguća je prema uvjetima kao za nove građevine planirane namjene, a na temelju važećih dokumenata prostornog uređenja.

Članak 72.

(1) Oblik građevinske parcele utvrđuje se prema obliku katastarske čestice, spajanjem ili cjepanjem iste, a mora omogućiti smještaj građevine i razmake građevine do granica parcele.

(2) Na jednoj parceli može biti smještena jedna ili više građevina.

(3) Udaljenost glavne građevine od granica parcele je min. 6,00 m. a pomoćnih građevina min. 4,00 m

(4) Građevinski pravac za građevine koje se grade uz javne ceste (Državne ceste i Županijske ceste) minimalna udaljenost je određena širinom zaštitnog pojasa prema Zakonu o cestama.

(5) Građevinska linija je za građevine uz nerazvrstane ceste određena širinom zaštitnog pojasa koja iznosi 6,00 m.

(6) Iznimno ako se građevina predviđa u budućim pješačkim zonama, udaljenost može biti min. 2,00 m. ali predmetni uvjet stupa na snagu samo po donošenju Detaljnog plana uređenja za određenu zonu kojim će se utvrditi svi uvjeti lociranja planirane građevine.

Članak 73.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje moraju se prilagoditi postojećem ambijentu. Unutar postojećih jezgri uvjetuje se upotreba tradicionalnih materijala.

Članak 74.

Obavezna je izrada idejnog projekta uređenja okoliša u mj. 1:200 ili 1:500 sa svim potrebnim parametrima: tip hortikulturnog uređenja, parterna i likovna oprema i sl. Ograde se izrađuju od kamena, zelenila ili metala.

Članak 75.

Za smještaj vozila vrijede svi uvjeti iz točke 2.2.1.4.

Članak 76.

Da bi se sačuvao izgled padina na kosim građevinskim parcelama u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 1,50 m. Iznimno se ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može odstupiti od ove odredbe i utvrditi drugi način gradnje.

Članak 77.

Iznimno se ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može odstupiti od odredbe iz članka 76. i utvrditi drugi način gradnje

2.2.1.6. Rekonstrukcije u građevinskim područjima naselja

Članak 78.

(1) Uvjeti za rekonstrukciju postojećih stambenih, gospodarskih i stambeno-gospodarskih, i ostalih građevina, kao i ruševina, unutar građevinskih područja, u zonama (N₂-SPZ, N₃-SN, N₅-MRZ) koje se nalaze izvan područja obuhvata izrade Urbanističkog plana uređenja Opatije i Urbanističkog plana uređenja Ičići, određuju se pod istim uvjetima kao za nove građevine uz uvjet da površina rekonstruiranog dijela ne prelazi bruto izgrađenu površinu od površine koja je dozvoljena ovim odredbama.

(2) Za postojeće građevine čija je okućnica manja od minimalnih površina iskazanih u točkama 2.2.1.3. do 2.2.1.5. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) i koeficijent iskorištenosti (k_{is}) određuje se prema zonama građevinskog područja i tipovima građevina.

(3) Kod rekonstrukcija postojećih legalnih građevina, postojeći građevinski pravac može se zadržati.

(4) U zoni N4-SJ koja se nalazi unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Opatija nije dozvoljeno vršiti zahvate rekonstrukcije do donošenja navedenog plana. U zonama N4-SJ koje se nalaze izvan obuhvata Urbanističkog plana uređenja Opatija dozvoljeni su zahvati rekonstrukcije građevina pod istim uvjetima kao za nove građevine, te prema smjernicama Konzervatorske podloge.

(5) U područjima N₁-CUZ 1 Opatija, N₁-CUZ 2 Ičići i N₂-SPZ koja se nalaze unutar obuhvata obavezne izrade Urbanističkog plana uređenja Opatija i Urbanističkog plana uređenja Ičići, do donošenja navedenih planova dozvoljeno je vršiti samo zahvate rekonstrukcije u sljedećem opsegu:

- rekonstrukcija (nadogradnja ili dogradnja) isključivo u svrhe ugradnje lifta, instalacijske etaže, te ukopane etaže za potrebe izgradnje instalacija ili pomoćnih prostorija i garaža.

- rekonstrukcija otvora na građevini bez povećanja tlocrtnih i visinskih gabarita.

- rekonstrukcija (adaptacija) postojećih građevina u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada bez povećanja korisne površine građevine.

Pod opsegom neophodnim za poboljšanje uvjeta života i rada smatra se:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina u postojećim gabaritima,

- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija, uređenje potkrovlja ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor pod uvjetom da se time ne prelaze najveći dozvoljeni k_{ig} i k_{is} .

Članak 79.

Za rekonstrukciju postojećih stambenih građevina, kao i rekonstrukciju u cilju promjene namjene dijela građevine, lokacijska dozvola se utvrđuje na temelju odrednica iz točke 2.2.1.3.-b - PORODIČNE KUĆE i članka 78 ovih odredbi, uz sljedeći uvjet:

- za građevine čija je parcela veća ili manja od minimalnih veličina parcela najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ili koeficijent iskorištenosti, određuju se prema zonama građevinskog područja i prema tipovima građevina, koje vrijede za nove građevine.

Članak 80.

(1) Za rekonstrukciju višestambenih postojećih građevina, kao i rekonstrukciju u cilju promjene namjene dijela građevine, lokacijska dozvola se utvrđuje na temelju odrednica iz točke 2.2.1.3. - VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE - nova izgradnja i članka 78. ovih Odredbi.

(2) Za promjenu vrste krova - dogradnju kosog krova i kod prenamjene tavanskih prostora u stambeni vrijede isti uvjeti kao i za nove građevine

Članak 81.

(1) Uvjeti za rekonstrukciju postojećih gospodarskih i stambeno-gospodarskih, javnih, ugostiteljskih i smještajnih građevina, kao i rekonstrukciju u cilju promjene namjene dijela građevine utvrđuju se na temelju uvjeta iz točke 2.2.1.3. - 2.2.1.5 i članka 78 ovih odredbi.

(2) Za postojeće građevine čija je parcela veća ili manja od minimalnih veličina određenih u točkama iz prethodnog stavka, primjenjuju se isti koeficijenti izgrađenosti i koeficijenti iskorištenosti.

(3) Rekonstrukcija ovih građevina moguća je u cilju održavanja i podizanja kategorije građevine.

Članak 82.

Rekonstrukcije postojećih građevina i njihova prenamjena u starim jezgrama moguće su prema uvjetima koji su određeni u točkama 2.2.1.6 u članku 78.

Članak 83.

Dozvoljava se i rekonstrukcija postojećih ostataka građevina i ruševina prema uvjetima koji su propisani u prethod-

nim člancima. Postojeće stanje dokazuje se katastrom, zemljišno-knjižnim izvatom i prema potrebi, arhivskom građom.

2.2.1.7. Odredbe i smjernice za lokacijske dozvole kada nema Urbanističkih planova uređenja ili Detaljnih planova uređenja za zone u kojima je predviđena obvezna izrada istih

Članak 84.

Označene zone za obveznu izradu Detaljnih planova uređenja prikazane su u kartografskom prikazu br. 3 Uvjeti korištenja i zaštite prostora kr. br. 3.5. Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite, mj. 1:25000.

Članak 85.

(1) U područjima N_1 -CUZ₁ Opatija, N_1 -CUZ₂- Ičići i N_2 - SPZ koja se nalaze unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Opatije i Urbanističkog plana uređenja Ičići, do donošenja navedenih planova, lokacijske dozvole za sve vrste građevina, osim infrastrukturnih se ne mogu utvrđivati na temelju odredbi ovog Plana.

Članak 86.

Lokacijske dozvole obvezatno se temelje na cjelokupnom tekstu ODREDBI ZA PROVOĐENJE i na temeljnim kartama ovog prostornog plana.

Članak 87.

Uvjeti za uređenje ili lokacijske dozvole utvrđuju se na temelju Mjera provedbi za građevinska područja ovog Plana, na osnovu drugih dokumenata prostornog uređenja i Zakona o prostornom uređenju.

2.3. GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA ZA IZDOJENE NAMJENE

Članak 88.

(1) Ovim Planom su određena građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene.

Minimalne površine građevinskih parcela u građevinskim područjima naselja za izdvojene namjene određuju se za:

1. turističko-ugostiteljske, hotelske i sl. min. 500 m²
2. turistička naselja - bungalove min. 300 m²
3. sportsko-rekreacione površine određene su namjenom.

(2) Za zone izdvojene namjene izvan naselja propisana je obaveza izrade Urbanističkih planova uređenja navedenih u članku 145. stavak (1).

(3) Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) za sve vrste građevina iznosi 50%, a koeficijent iskorištenosti (k_{is}) 0,5.

(4) U kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora/površina kr. br. 1.2.1. Prostori/površine za razvoj i uređenje prostora i površina naselja - namjena površina.

Definirana su slijedeće područja:

- područja za šport i rekreaciju
- područja turističko-ugostiteljske i hotelske namjene
- površine infrastrukturnih sustava.

2.3.1. Područja za šport i rekreaciju

Članak 89.

(1) Zona DRAŽINA - IKA - R 4 (R-4 tenis, R-6 ostali športovi) površina zone cca - 8 ha.

Sačuvana zelena zona izvanrednih prostornih predispozicija, izravno uz obalni pojas.

Određuje se kao centralno sportsko - rekreativno područje sa cijelim nizom sadržaja:

teniski centar, turističko-ugostiteljski i hotelski kapaciteti, ostali sportski sadržaji.

Obavezno rješenje cijelog područja u Urbanističkom planu uređenja sa detaljnom dispozicijom svih sportskih sadržaja, hortikulture i infrastrukture.

(2) Zona DOLI -R 3 (R-1 golf, R-2 jahački i trekking centar) - površina cca. - 144 ha.

Zona u Parku prirode Učka, idealna za izletnički i rekreativni turizam - mountain tracking, trimm staza i sl. sa svim pratećim sadržajima (javni, turističko-ugostiteljski i hotelski i dr.).

Područje djelomično pokriva i šumu maruna pa je njeno korištenje i zaštita od prvorazrednog značaja.

Uvjeti za gradnju svakog većeg kompleksa (šport, prateći sadržaji, ugostiteljstvo) ukupnog koeficijenta izgrađenosti (k_{ig}) bruto površine iznad 600 m² trebaju se odrediti prema Urbanističkom planu uređenja.

(3) Zona BRDO (Mala Sapca i Vela Sapca) - R 5 (R-3 zimski turizam, ostali športovi) površina cca 20 ha.

Zona u Parku prirode Učka (pod Vele i Male Sapce - lovišta).

Uvjeti za gradnju svakog većeg kompleksa (ugostiteljstvo, pansion, sportski tereni, prateći sadržaji) sa izračunatim koeficijentom ukupne izgrađenosti (k_{ig}) iznad 600 m² bruto površine, trebaju se odrediti prema Urbanističkom planu uređenja.

2.3.2. Područja ugostiteljsko-turističke namjene

Članak 90.

(1) Zona POKLON (T 2) površine cca. 17 ha.

Područja već djelomično izgrađene strukture u kojima je predviđen značajniji porast turističkog prometa. Ugostiteljsko-turistički sadržaji u predmetnim zonama upotpunjuju sportsko-rekreacijske sadržaje.

Uvjeti za gradnju većih ugostiteljsko-turističkih sadržaja koji su izračunom ukupnog koeficijenta izgrađenosti veći od 600 m² potrebno je odrediti UPU-om.

(2) Zona PRELUK (T 4) površine cca. 1,5 ha.

Područje uz uvalu Preluk i površine uz postojeću izgradnju turističko-hotelske namjene s naglaskom na vanpansionsku ponudu. Uvjeti za gradnju se određuju UPU-om.

(3) Zona BRDO (Mala Sapca i Vela Sapca) - T 5 površina cca 4 ha.

Područje uz cestu Veprinac - Lanišće, s centrom kod postojeće lovačke kuće, gdje se predviđa mogućnost izgradnje turističkog kampa ili manjeg turističkog naselja (bungalovi, brvnare i sl.) s ugostiteljskim ili hotelskim objektom. Uvjeti za gradnju se određuju UPU-om.

2.3.3. Područja infrastrukturnih sustava

Članak 91.

Razvrstaj građevina infrastrukture od državnog, županijskog i gradskog značenja obavljen je u poglavlju II. točki 2.1. Odluke i u kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora/površina.

2.4. KRITERIJI ZA PLANIRANJE IZGRADNJE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Članak 92.

(1) Izvan građevinskog područja može se planirati izgradnja:

- građevina infrastrukture (prometne, energetske, komunalne i ostalo)
- zdravstvenih - rekreacijskih građevina.

(2) Kriteriji planiranja izgradnje izvan građevinskog područja odnose se na gradnju ili uređenje pojedinačnih građevina i zahvata.

(3) Dozvoljava se i rekonstrukcija postojećih građevina i ruševina prema uvjetima iz točke 2.2.1.6. Postojeće stanje dokazuje se katastrom, zemljišno-knjižnim izvatom i prema potrebi arhivskom građom.

(4) Kriteriji kojima se određuje vrsta, veličina i namjena građevine u prostoru:

- građevina mora biti u funkciji korištenja prostora (planinarska, turistička, ugostiteljska, športsko-rekreacijska i ostalo),
- građevina mora imati vlastitu vodoopskrbu, odvodnju i energetski sustav,
- građevine treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljskog nasljeđa.

(5) Detaljni uvjeti za svaku vrstu gradnje određeni su u točki 2.2.1.3. do 2.2.1.5. Odluke za MRZ zonu.

Za svaku građevinu koja izračunom ukupnog koeficijenta izgrađenosti (k_{ig}) prelazi 600 m² potrebno je izraditi UPU ili DPU.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 93.

Planom su određeni gospodarski sadržaji sljedećih djelatnosti:

- šumarstvo
- poljoprivreda
- ugostiteljstvo i turizam
- ostale gospodarske djelatnosti.

Šumarstvo

Članak 94.

Šumske površine po namjeni dijele se na:

a) gospodarske šume namijenjene prvenstveno za proizvodnju drva i drugih šumskih proizvoda

b) zaštitne šume namijenjene prvenstveno za zaštitu zemljišta, vodnih tokova, erozivnih područja, prirodnih resursa.

U Parku prirode Učka planom su određene dvije zone - strogo zaštićene:

- vrijedni dio prirode - vrh Učke - SP
- šumski rezervat - područje vrha Učke - SR
- c) vrijedne dijelove krajobraza - šume maruna - značajni vegetativni sklopovi prirodnog i turističkog značaja. - ŠV
- park i šuma - Carmen Sylva, Preluk - namijenjene za rekreaciju - PŠ
- šume unutar područja zaštite prirodne baštine - PP.

Poljoprivreda

Članak 95.

Poljoprivredne površine dijele se prema namjeni na:

- vrijedne obradive površine namijenjene primarno poljoprivrednoj proizvodnji (vrtovi, voćnjaci, vinogradi, livade i sl.)

- ostale obradive površine.

Lokacijske dozvole za pojedinačne gospodarske građevine ove namjene utvrđuju se na osnovu Urbanističkog plana uređenja i posebnih uvjeta građenja. Na poljoprivrednim površinama minimalne veličine 500 m² može se izgraditi cisterna, staklenik, plastenik i slično, veličine do 16 m² bez UPU-a ili DPU-a. pod uvjetom da ista služi poljoprivrednoj proizvodnji.

Ugostiteljstvo i turizam

Članak 96.

Osim obogaćivanja kvalitete i selekcije kategorije turističke ponude, razvitak kompleksnijih sadržaja usmjeren je ravnomjerno na cijelo područje, posebno na Park prirode Učka (razvoj izletničkog, lovnog i rekreativnog turizma) i na razvoj alternativnih oblika turističke ponude (kongresni, zdravstveni i zabavni).

Zone za ugostiteljstvo i turizam koje se nalaze u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja određene su u točki 2.3. Odluke.

- Postojeća hotelska struktura - T-1

Šire područje centra Opatije sa značajnim kapacitetima u hotelskom smještaju.

Rekonstrukcijama i adaptacijama podizati ponudu na više kategorije i kvalitetniju vanpansionsku ponudu.

Uvjeti za rekonstrukcije postojećih hotelskih građevina, prenamjenu u iste, sadržani su u točki 2.2.1.5. za CUZ - zonu.

- Nove zone ugostiteljsko-turističke ponude

ZONA IKA - T-2

Područje nekadašnje tvornice ribljih konzervi Ika, planirano je za namjenu ugostiteljsko-turističkih i pratećih sadržaja

Uvjeti za izgradnju predmetnih sadržaja dani su u točki 2.2.1.5. za SPZ -zonu ove Odluke.

ZONA TRIESTINA - IČIĆI - T-3

- Triestina

Uz novu zonu za sport i rekreaciju, određena je zona za ugostiteljsko-turističku namjenu sa svim pratećim sadržajima.

Uvjeti za izgradnju sadržani su u točki 2.2.1.5. za CUZ - zonu ove Odluke.

- Ičići

Nova zona na području »ex bolnice« Ičići određena za ugostiteljsko-turističku namjenu, zabavu, javne i poslovne sadržaje.

Uvjeti za izgradnju sadržani su u točki 2.2.1.5. za CUZ - zonu ove Odluke.

Ostale gospodarske djelatnosti

Članak 97.

(1) Gospodarska namjena predviđa se u građevinskim područjima naselja i u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja.

Ovim se Planom određuju samo stambeno- poslovne zone u kojima se smještaju poslovne djelatnosti i to:

- stambeno - poslovna zona KUK - K₁
- poslovna zona ŠKRBIĆI - METAL - K₂

Stambeno - poslovna zona KUK - K₁ (I-2 - obrt, zanatstvo, K-1, K-2, K-3 - usluga, trgovina, servisi, prometni terminali, vatrogastvo, poslovne građevine, ugostiteljsko - zabavni centri, stambeno-poslovne, stambene i ostalo - površina cca 12 ha.

»KUK« je po svom položaju vrlo značajan. Predstavlja »ulaz« na Opatijsku rivijeru sa važnim prometnim položajem (raskršće državnih cestovnih pravaca Rijeka - Rupa i Rijeka -tunel Učka) pa je namjena i valorizacija tog prostora izuzetno važna za cijelu prostornu cjelinu.

Uzvim Prostornim planom je namjena zone određena za - veletrgovački kompleks sa pratećim sadržajima (trgovine, autosaloni, servisi, terminali i sl.), autobusni terminal za turističke autobuse, površinu za preseljenje JP Komunalac, benzinska crpka, vatrogasni centar, MUP stanica, stambene građevine i ostalo.

U zoni je dozvoljena gradnja mješanih sadržaja kao što su: obrt, zanat, manje proizvodne radionice sa stambenim jedinicama.

(2) Odredbe za stambeno-poslovnu zonu Kuk i poslovnu zonu Škrbići-Metal

To su zone za smještaj trgovačkih i veletrgovačkih sadržaja, servisa, prodajnih autocentara, prometnih terminala, obrta i sl.

Samo u stambeno-poslovnoj zoni KUK može se locirati benzinska stanica (za ostale lokacije potrebna izrada DPU-a ili UPU-a i procjena utjecaja na okoliš).

U stambeno-poslovnoj zoni može se graditi samo na osnovu Detaljnih planova uređenja ili UPU-a.

(3) Za poslovne građevine posebnih namjena (suhe marine, otvoreni parkirni prostori, javne garaže, sportska igrališta i ostale građevine od interesa za Grad Opatiju i ostale) u izgrađenost parcele se računa samo zatvorena građevina i infrastrukturni objekti (TS ili sl.), za te građevine nije potreban DPU ili UPU (ako se ne nalaze u zonama obavezne izrade istih) a uvjeti za izgradnju se određuju prema odredbama u točki 2.2.1.4.

(4) Na području Grada Opatije ne dozvoljava se gradnja novih gospodarskih građevina za obavljanje djelatnosti razvrstanih u sljedeća podpodručja prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti:

- područje DF - proizvodnja koksa, naftnih derivata i nuklearnih goriva
- područje DG - proizvodnja kemikalija, kem.proizvoda, umjetnih vlakana
- područje DI - proizvodnja ostalih nemetalnih mineralnih proizvoda
- područje DJ 27 - proizvodnja metala.

(5) Na području zahvata građevinskih područja naselja: Opatija, Ika, Ičići, Pobri, ne dozvoljava se gradnja novih gospodarskih građevina za obavljanje djelatnosti razvrstanih u sljedeća podpodručja prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti:

- područje A 02.2 - uzgoj stoke, perad i ostalih životinja
- područje A 01.3 - uzgoj usjeva i stoke (mješovita proizvodnja)
- područje DA 15.1. - proizvodnja, prerada i konz.mesa i mesnih proizvoda
- područje DA 15.2. - proizvodnja i konzerviranje ribe i ribljih proizvoda
- područje DC - proizvodnja kože i proizvoda od kože
- područje DE 21 - proizvodnja celuloze, papira i proizvoda od papira
- područje DH - proizvodnja proizvoda od gume i plastike.

(6) Na području zahvata građevinskih područja naselja Opatija, Ika, Ičići, Pobri, ne dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina za obavljanje djelatnosti razvrstanih u sljedeća podpodručja prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti:

- područje A 02.2 - uzgoj stoke, perad i ostalih životinja
- područje A 01.3. - uzgoj usjeva i stoke (mješovita proizvodnja)
- područja DA 15.1. - proizvodnja, prerada i konz. mesa i mesnih proizvoda
- područje DA 15.2. - proizvodnja i konzerviranje ribe i ribljih proizvoda
- područje DC - proizvodnja kože i proizvoda od kože
- područje DE 21 - proizvodnja celuloze, papira i proizvoda od papira
- područje DH - proizvodnja proizvoda od gume i plastike.

(7) Na području zahvata građevinskih područja u naseljima Opatija (zona Volosko, Lipovica-Slatina -Punta Kolo-va, Ika, Ičići ne dozvoljava se gradnja gospodarskih građe-

vina za obavljanje djelatnosti razvrstanih u sljedeća područja prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti:

- područje D -prerađivačka industrija (postrojenje za preradu otpada i postrojenja koja kao sirovinu koriste opasni otpad), osim postrojenja za pročišćavanje otpadnih voda.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 98.

(1) Mreža građevina društvenih djelatnosti je prostorni raspored osnovnih javnih funkcija državnog, županijskog i gradskog interesa.

(2) Prostornim planom uređenja Grada Opatije planiraju se građevine društvenih djelatnosti po sljedećim funkcijama:

- školstvo
- zdravstvo
- ustanove socijalne skrbi
- šport
- kultura
- vjerske građevine.

(3) Sve vrste i okviri kapaciteti, položaj za sve vrste građevina društvenih djelatnosti koje prelaze ukupnu izgrađenost od 600 m² određuje se način provedbe samo kroz Urbanistički plan uređenja ili Detaljni plan uređenja, a prema kriterijima koji su određeni u točki 2.2.1.4.

- Školstvo
- predškolske ustanove
- osnovne škole
- srednje škole
- visokoškolske ustanove
- ostale ustanove za obrazovanje (privatne škole, instituti i sl.).

Članak 99.

Predškolske ustanove

(1) Predškolske ustanove (dječje jaslice i vrtić) smjestit će se na način da se ostvari najprimjerenije gravitacijsko područje.

(2) Potreba za predškolskom ustanovom određuje se temeljem pretpostavljenog udjela djece u ukupnom stanovnika, uz obuhvat u predškolskim ustanovama od 76%.

(3) Površina zemljišta za jednoetažnu građevinu u pravilu je 40,00 m² po djetetu, za dvoetažnu građevinu je 25,00 m² po djetetu.

(4) Minimalna površina građevne čestice za nove građevine iznosi 1600 m².

(5) Udaljenost nove građevine od drugih građevina stambene namjene ili sl. treba biti najmanje 10,00 m.

(6) Prilikom određivanja lokacije mora se osigurati dostupnost prilaza i prijevoza, te sigurnost djece.

Škole

Članak 100.

(1) Određen je minimalni broj matičnih osnovnih škola, srednjih škola i visokoškolskih ustanova na osnovi posebnih zakona i standarda.

Detaljni prostorni raspored i površine rezervirane za izgradnju osnovnih, srednjih škola i ostalih obrazovnih ustanova određen je u kartografskom prikazu br. 4 Građevinska područja.

(2) Srednje škole locirane su u centralnoj zoni naselja Opatija. Određeno je područje za preseljenje postojećih srednjih škola.

(3) Visokoškolske ustanove - Hotelijerski fakultet i Viša hotelijerska škola dijelom ostaju na postojećoj lokaciji (Hotelijerski fakultet), a za Višu hotelijersku školu je određena moguća lokacija za izgradnju.

Članak 101.

Unutar građevinskih područja mogu se graditi, rekonstruirati građevine namijenjene za školstvo u zonama određenim u kartografskom prikazu br. 4 ili u CUZ - zoni (prenamjena ili rekonstrukcija postojećih građevina) na osnovu Urbanističkog plana uređenja ili prema uvjetima određenim u točki 2.2.1.5. i 2.2.1.6.

Zdravstvo

Članak 102.

Prostorni razmještaj građevina pojedinih grupa zdravstvene djelatnosti obavlja se prema slijedećim uvjetima:

- uz postojeće građevine primarne zdravstvene zaštite (opća medicina, zdravstvena zaštita, stomatološka zaštita, školska medicina i hitna medicinska pomoć) planiraju se i nove u sjedištima pripadajućih naselja.

- za građevinu sekundarne zdravstvene zaštite uz postojeću predviđa se i lokacija za izgradnju novog centra.

Zdravstveni turizam

Uz postojeće građevine zdravstvenog turizma planira se i gradnja novih, prenamjena i dopuna te proširenje ponude i sadržaja u postojećim ugostiteljsko-turističkim objektima, hotelima i pansionima iz kategorije ponude tzv. zdravstvenog turizma. Uvjeti za uređenje su isti kao i za građevine ugostiteljsko-turističkog tipa sadržani u točki 2.2.1.5. ove Odluke.

Ustanove socijalne skrbi

Članak 103.

Uvjeti za građevine iz ove grupe društvenih djelatnosti se određuju kao i za građevine iz prethodnih članaka a sadržani su u točki 2.2.1.5. ove Odluke.

Šport i rekreacija

Članak 104.

(1) Površine za šport i rekreaciju su veća područja za obavljanje športskih i rekreacijskih aktivnosti.

- Planirani prostori za razvoj športsko-rekreacijskih aktivnosti su (R-1 golf, R-4 tenis, R-6 ostali športovi):

- Ičići - Triestina, Dražina - Ika
- Opatija - Tošina
- Opatija - Škrbići
- Vela Učka - Poklon
- Veprinac - Doli, Brdo.

(2) Mreža važnijih športskih građevina određena je temeljem strukture stanovištva i planirane strukture gostiju

a/ višenamjenska sportska dvorana - planom su određene moguće površine za izgradnju

športske dvorane - Škrbići, Lipovica, Tošina, Baredi, Kosovo i ostale (prikaz u grafičkom prilogu 1. Korištenje i namjena prostora/površina i detaljni u grafičkom prilogu 4. Građevinska područja)

b/ Zatvoreni - otvoreni bazen - planom su određene moguće površine za izgradnju

zatvorenog bazena - Tošina, Baredi i ostale.

c/ Teniski centri - Gorovo Opatija i Triestina Ičići, Veprinac i ostale.

d/ Nogometno igralište - Ika Dražina, Kuk i ostale.

e/ Mali nogomet, rukomet, košarka, odbojka - Volosko, Ičići, Veprinac, Pobri i ostala naselja.

f/ Bočanje

g/ športovi na moru - Ika, Ičići, Opatija - Lido i Volosko

h/ ostali športovi.

Uvjeti za gradnju građevina iz ovog članka određuju se prema Detaljnom planu uređenja i/ili Urbanističkom planu uređenja (a/, b/, c/ i d/).

Kultura

Članak 105.

Za potrebe odvijanja kulturnih aktivnosti planirani su slijedeći sadržaji:

- muzeji, galerije, zbirke i ostalo - Angiolina, Šporer, dom »Liburnija«, dom »Zora« i druge građevine

- polivalentni-multimedijalni prostori - kazalište, kino i slično

- ljetna pozornica Opatija.

Prikaz je dan u grafičkom prilogu 1. Korištenje i namjena prostora/površina.

Za rekonstrukcije postojećih građevina i njihovu prenamjenu u ove djelatnosti odnose se uvjeti iz točke 2.2.1.6. a za nove građevine vrijede uvjeti iz točke 2.2.1.4.

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

5.1. PROMETNA INFRASTRUKTURA

5.1.1. Sustav prometa i veza

Članak 106.

(1) Okosnicu prometnog sustava Grada Opatije čine pomorska i kopnena infrastruktura te luke, plovni putevi, ceste, željeznice, telekomunikacije i žičare.

Lokalna mreža prometnica (planiranih i postojećih) prikazana je u grafičkom prilogu 1. Korištenje i namjena prostora / površina; 1.3. Promet i 2. Infrastrukturni sustavi i mreže.

Sastavni dio prometne infrastrukture čine terminali putničkog prometa, autobusni kolodvori, javne garaže, garaže i parkirališta, luke i nautički centri.

(2) Primarni državni cestovni koridori (vezni pravci) i čvorišta državnog i međunarodnog značenja (DC) su:

- poprečni koridor sjever - jug - državni pravac Budimpešta-Zagreb-Rijeka-Pula s čvorom FRANCICI
- državni dužobalni pravac Rijeka-Mošćenička Draga sa čvorištima Kosovo, Ičići i Dobrec
- raskrižje Kosovo - luka Opatija.

(3) Mreža cestovnih koridora županijskog značenja (ŽC) je:

- Mošćenička Draga-Medveja-Lovran-Opatija-Rijeka-Kostrena-Bakar-Kraljevica-čvor Šmrika
- Ičići - nova državna cesta - čvor Veprinac-Veprinac (raskrižje)
- Veprinac - Lanišće
- Orehovica-Pašac-Grohovo-Drenova-Viškovo-Kastav-Matulji-Veprinac-Vela Učka.

(4) Mreža cestovnih koridora lokalnog značaja (LC):

Na već postojeću mrežu planiraju se slijedeće lokalne prometnice:

- Kosovo - Tošina
- ul. R.K. Jeretova - Nova cesta
- Ičići (A. Dminaka)
- Kolavići - Slavići - čvor Ičići

(5) Površine od značenja za prometni sustav područja Grada Opatije potrebno je smišljeno razvijati na lokacijama:

a) ceste:

- autobusna postaja na području Opatije (Metal, Škrbići, Kuk)

- terminal za turističke autobuse (Kuk)

- javne garaže u Opatiji (područje oko hotela »Bellevue«, hotela »Zagreb« i »Opatija«, Škrbići, Tržnica i ostale)

- terminal za JP Komunalac (Kuk i ostale lokacije)

b) pješački promet:

- šetalište Carmen Sylva - Kosovo - Ičići
- stubišta - Opatija -Veprinac
- trg Slatina - Opatija
- c) zračni promet:
- heliodromi - područje Kuk, Kosovo, tunel Učka
- veza na regionalni zračni promet (interventni, hidro i sl.)
- d) žičara - Ičići (Poljane) - Doli - Učka.

5.1.2. Morske luke i kupališta

Članak 107.

(1) Planom se određuje mreža morskih luka, luka nautičkog turizma i kupališta. Luke se razvijaju na postojećim lokacijama. Položaj i značenje luka, sidrišta i privezišta prikazan je u grafičkom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora / površina i 1.3. Promet u m. 1:25000.

(2) Po značenju i vrsti definiraju se kao:

- luke za javni promet - Opatija
- luke posebne namjene - ACI marina Ičići
- Luke lokalnog značaja - privezišta i sidrišta.

(3) Luka za javni promet Opatija (Lido) županijskog značaja - postojeća luka sa planiranim proširenjem, uređenjem i detaljnom rekonstrukcijom (uređenjem lukobrana ili sl; vezova, pristana za veće brodove, ureda lučke uprave, ugostiteljsko-turističkih sadržaja i ostalo).

Uvjeti uređenja luke odrediti će se prema Detaljnom planu uređenja cijele zone, a površina koju obuhvaća je sadržana u grafičkom prilogu 4. Građevinska područja.

(4) Luka za javni promet Opatija (Volosko) - postojeća luka sa planiranim proširenjem, uređenjem i rekonstrukcijom (uređenje i produženje lukobrana, uređenje vezova, pristana za veće brodove, ugostiteljsko-turističkih sadržaja).

Uvjeti uređenja luke odrediti će se prema Detaljnom planu uređenja cijele zone, a površina koju obuhvaća je sadržana u kartografskom prikazu 4. Građevinska područja.

(5) Luka za posebne namjene - ACI marina Opatija - Ičići - postojeća marina sa planiranim povećanjem površine i usluga (II faza razvoja marine). Uvjeti povećanja, sadržaj i vrsta usluga odrediti će se u Urbanističkom planu uređenja naselja Ičići. U kartografskom prikazu 4. Građevinska područja - dan je detaljni prikaz maksimalne površine za razvijanje marine.

(6) Luka za posebne namjene - marina hotela Admiral - postojeća marina.

(7) Luka lokalnog značaja - privezište - Ika - postojeća luka sa planiranim produžanjem postojećeg lukobrana, uređenjem vezova i pristana za veće brodove.

Uvjeti uređenja privezišta odrediti će se prema Detaljnom planu uređenja cijele zone, a površina koju obuhvaća je sadržana u kartografskom prikazu 4. Građevinska područja.

(8) Luka lokalnog značaja - privezište Ičići - postojeća luka sa planiranim produženjem postojećeg lukobrana, uređenjem vezova i pratećih površina. Uvjeti uređenja luke odrediti će se u Detaljnom planu uređenja naselja Ičići. U kartografskom prikazu 4. Građevinska područja - dan je detaljni prikaz maksimalne površine za razvijanje luke.

(9) Privezišta uz hotelske komplekse - dijelovi obale uz postojeće i nove hotele koji se mogu urediti kao manja pristaništa za plovne objekte, (hoteli Belveder, Neptun, Ambasador, restaurant Amfora - Volosko, značajnije ville uz obalu šetnicu i ostalo). Uređenje privezišta određuje se prema DPU-u ili UPU-a. Obalu uređivati bez većih nasipavanja ili otkopavanja: Pristanje uređivati pontonima ili slično.

(10) Po značenju i vrsti kupališta su:

- javna kupališta - (Črnikovica, Lipovica, Tomaševac, Lido, Slatina, Ika i Ičići). Postojeća kupališta sa planiranim uređenjem i pratećim sadržajima (sanitarne površine, ugostiteljsko-turistički i sportsko -rekreacioni sadržaji i ostalo). Urbanističkim planom uređenja odrediti uvjete uređenja ku-

pališta, način priključenja na komunalnu infrastrukturu i ostalo.

- hotelska i ostala kupališta - površine uz postojeće hotele. Za veća kupališta (iznad 600 m² - površine) vrijede isti uvjeti kao i za javna kupališta.

5.1.3. Ceste

Članak 108.

(1) Planom je određena osnovna mreža cesta od osobite važnosti za Grad, a čine ju:

- državne ceste
- županijske ceste (ostale postojeće državne i osnovne županijske ceste)
- lokalne ceste (ostale županijske, gradske sekundarne i sabirne ceste).

(2) Osnovni tehnički elementi prometnica proizlaze iz njihovog sagledavanja na dužem potezu.

Moraju se respektirati današnja obilježja postojećih prometnica i mogućnosti njihovih dogradnji i rekonstrukcija.

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

- b) brza gradska cesta - županijska cesta (ŽC)
 - računaska brzina 50 - 70 km/h
 - maksimalni nagib nivelete 4-6%
 - broj prometnih traka i širina kolnika 2x3,50 m
 - raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za pre-strojavanje vozila
 - minimalni razmak između raskrižja 400 m.
 - prilaza zgradama, parkiranja i pješačkih hodnika nema
 - ugibališta za autobusna stajališta - JPP
 - širina planskog koridora 70 m.

- c) lokalne ceste (LC)
 - Izvan urbanih područja i u urbaniziranim područjima imaju iste prometne zahtjeve s tim da izvan urbanih područja nemaju pješačke pločnike već kolnike u skladu sa računskom brzinom.
 - gradska sekundarna prometnica (GSP)
 - računaska brzina 50 km/h.
 - maksimalni nagib 7% (9%)
 - broj prometnih traka i širina kolnika 2x3,50 ili 2x3,25 m.
 - raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za pre-strojavanje vozila
 - minimalni razmak između raskrižja 300 m.
 - prilaza zgrada nema na novim cestama
 - pješački hodnici obostrani uz traku za bicikliste, po mogućnosti odvojeni zelenilom od prometnice (minimalna širina zelenog traka za drvored 2,75 m, a za živicu, grmlje i sl. 1,50 m. Širina hodnika i trake za bicikliste u zavisnosti od inteziteta kretanja.
 - parkiranje je posebno regulirano, a posebno organizirano na parkiralištima uz prometnicu s koncentriranim ulazom i izlazom
 - ugibališta za JGP/JPP
 - širina planskog koridora 30,00 m.

- d) gradska sabirna prometnica (GsaP)
 - računaska brzina 50 km/h
 - maksimalni nagib nivelete 7%(9)
 - broj prometnih traka i širina kolnika 2x3,00 m (ako je na prometnici organiziran javni prijevoz 2x3,25 m).

- raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za pre-strojavanje samo na raskrižjima sa gradskom sekundarnom prometnicom prema potrebi

- minimalni razmak raskrižja 150 m (100)
- prilaza zgrada nema (dozvoljeno samo iznimno i to grupiranjem) na novim cestama
- pješački hodnici obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,10 m.

- parkiranje posebno regulirano i organizirano na parkiralištima (garažama) uz prometnicu s koncentriranim ulazom i izlazom

- ugibališta za autobusna stajališta ako je na prometnici organiziran javni promet

e) stambena ulica (Su)

- računska brzina 40 km/h
- maksimalni nagib nivelete 12% za nove trase
- broj prometnih traka i širina kolnika 2x2,75 m.
- raskrižja u nivou
- sa prometnice postoje prilazi zgradama
- pješački hodnici, obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,10 m.
- na prometnici dozvoljeno parkiranje uz dodatak potrebne širine kolnika za parkiranje,
- garaža može biti udaljena min. 2,0 m. od ulice
- građevine mogu biti udaljene od stambenih ulica min. 5,00 m.

Sve vrijednosti u zagradama primjenjuju se samo izuzetno u težim terenskim uvjetima ili već pri izgrađenim prometnicama.

5.1.4. Garaže

Članak 109.

(1) Javne garaže - višetažne skupne parking kuće za parkiranje osobnih i drugih vozila. Područja i površine za lokacije javnih garaža dane su u kartografskom prikazu 2. Infrastrukturni sustavi i 4. Građevinska područja.

Minimalna veličina građevinske čestice za izgradnju javne garaže iznosi 500 m².

Maksimalna tlocrtna izgrađenost čestice iznosi 60%. Izgrađenost podzemnih etaža (ukopanih etaža) može biti maksimalno 80%, a maksimalna visina građevine određuje se prema postojećim graničnim građevinama ili prema uvjetima koji su određeni u točki 2.2.1.4. čl. 61 stavak 1 za gospodarske građevine u pripadajućim zonama.

Svi ostali uvjeti određuju se prema uvjetima za gospodarske građevine u pripadajućim zonama.

Za veće javne garaže (iznad 100 parkirališnih mjesta) potrebna je izrada DPU-a.

(2) Garaže se mogu graditi samo na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene, udaljene min 3,00 m od granice građevne čestice, a uz suglasnost susjeda i do granice.

5.2. INFRASTRUKTURA TELEKOMUNIKACIJA I POŠTA

Članak 110.

(1) Sustav telekomunikacija i pošta određen je na kartografskom prikazu br. 2. Infrastrukturni sustavi i mreže, i 2.1. Elektroenergetika, pošta i telekomunikacije, m. 1:25000.

(2) T.K. građevine su: radijski koridori, magistralni kabel i mjesna pristupna centrala

(3) Planirane trase optičkog kablenskog sustava prijenosa su: Opatija - Lovran - Brestova i alternativno (magistralni vod) OKSP Rijeka - Pazin.

(4) Pošta - poštanski ured u Opatiji (operativna jedinica) HTP - manipulacija (robne pošiljke) - pošta R2 - Rijeka

(5) Javne telefonske govornice smjestiti će se uz javne sadržaje i uz glavna prometna raskrižja u naseljima.

(6) Izgradnja mreže i građevina telekomunikacijskog sustava iz stavka (2 - 3) određuje se lokacijskim dozvolama na temelju ovog Prostornog plana te uvjetima HT i HTV.

(7) Jedinica poštanske mreže, kao i centrala smješteni su u Opatiji.

5.3. INFRASTRUKTURA VODOOPSKRBE I ODVODNJE

Članak 111.

Prostornim planom određene su građevine i koridori glavnih vodoopskrbnih cjevovoda, kao i građevine i uređaji sustava odvodnje otpadnih voda, a prikazani su u kartografskim prikazima br.2 Infrastrukturni sustavi i mreže i 2.2.

Vodnogospodarski sustav - dovod i odvodnja otpadnih voda, m. 1:25000.

5.3.1. Vodoopskrba

Članak 112.

(1) Razvoj vodoopskrbnog sustava Grada Opatije temelji se na osiguranju količine vode koje će se dobiti u I fazi povezivanjem na podsustav vodoopskrbe Rijeka, prvenstveno iz izvora -Zvir i Rječina, iz izvora u tunelu Učka.

(2) Osim izgradnje novih cjevovoda i pratećih uređaja, razvoj vodoopskrbe treba temeljiti na povećanju potrebnih količina vode, a djelove postojeće vodoopskrbne mreže na području Grada potrebno je rekonstruirati.

5.3.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 113.

(1) Planom su utvrđeni sustavi javne odvodnje otpadnih voda, odnosno njihove pripadajuće građevine i instalacije (kolektor, crpke, uređaji za pročišćavanje i ispust), a prikazani su u kartografskom prikazu 2b. Infrastrukturni sustavi i mreže, m. 1:25000.

(2) Uređaj za pročišćavanje komunalnih i ostalih voda s pripadajućim kolektorima i ispustom određen je na lokacijama Ičići ili Ika, ili ako stručna podloga definira drukčija tehnička rješenja na drugim lokacijama.

(3) Za odvodnju sanitarnih otpadnih voda naselja udaljenih od obale izgraditi će se samostalni kanalizacijski sustavi kod kojih će se, nakon pročišćavanja, otpadna voda upuštati u teren.

5.4. ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

5.4.1. Plinoopskrba

Članak 114.

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

(2) Područjem Grada Opatije planirana je trasa visokotlačnog distribucijskog plinovoda maksimalnog radnog tlaka 12 bara.

(3) Mjerno redukcijaska stanica planirana je na području Grada Opatije, a lokacija će se utvrditi stručnim podlogama na temelju studije tehničko-ekonomske opravdanosti plinifikacije.

(4) Izrada stručne podloge određuje se obavezno programom mjera za unapređenje stanja u prostoru.

(5) Razvod plinopokrbrne mreže unutar područja Grada predviđa opskrbu svih naselja srednjetačnom mrežom maksimalnog radnog tlaka 4 bara.

5.4.2. Elektroenergetika

Članak 115.

(1) Distribucija električne energije iz TS Opatija do postojećih i planiranih sadržaja vršiti će se na 10 kV naponskom nivou sa predviđenim prijelazom na 20 kV naponski nivo.

(2) Lokacije budućih trafostanica i trase 10(20)kV vodova osigurati će se kroz Urbanističke odnosno Detaljne planove uređenja.

(3) Niskonaponska mreža u naseljima razvijati će se podzemnim kabelima, odnosno kao nadzemna sa samonosivim kabelskim sklopom.

(4) Javna rasvjeta će se izvoditi kao samostalna ili će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće niskonaponske mreže.

Članak 116.

Planom se predviđa stimuliranje i racionalno korištenje dopunskih izvora energije (sunca, mora i sl.), a mogućnosti će se odrediti prema lokalnim prilikama, studijama i stručnim podlogama u skladu s Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru.

MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

6.1. VRIJEDNI DIJELOVI KRAJOBRAZA

Članak 117.

Planom su utvrđena područja i lokaliteti osobite vrijednosti, osjetljivosti i ljepote krajobraza, kojima treba posvetiti posebnu pažnju pri planiranju i građenju. Područja su shematski prikazana u grafičkom prilogu 3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora.

Članak 118.

(1) Područje Grada Opatije obuhvaća područja naselja Dobreć, Oprić, Ika, Ičići, Poljane, Veprinac, Opatija, Pobri, Mala i Vela Učka.

(2) Dijelovi krajobraza osobite ljepote, vrijednosti i osjetljivosti na ovom prostoru su:

1. Vojak - najviši vrh Učke, pretežito subalpska šuma bukve, koju mjestimice prekidaju stjenoviti grebeni, stijene i pašnjaci, s kojih se pružaju prekrasni pogledi na Kvarner, otoke, Istru,

2. pojas livada na flišu ispod siparišta na istočnoj strani pod vršnim dijelovima Učke - ističe se neobičnom šarolikošću flore i pejzažnom ljepotom s kulisom Učke; u ovoj zoni važni su izvori na flišu,

3. Vela i Mala Učka - naselja su s okolnim krajolikom arhaičnih ruralnih kvaliteta, dijelom u odumiranju; Izvori na flišu važni su za vodoprivredu,

4. Poklon - izraziti visinski prijevoj koji odjeljuje masiv Učke od Čičarije i točka izrazitih panoramskih i vizurnih vrijednosti,

5. Gornji tok potoka Banina, s zanimljivim slapovima proteže se kroz staru bukovu šumu; ovaj je dio prirode potrebno sačuvati od eksploatacije i remećenja prirodne ravnoteže,

6. Planik - rekreacijsko područje, s planinarskim domom i vrijednim šumama.

7. Brložnik i udoline Vela i Mala Sapca - tipični krajolici Čičarije; Brložnik kao tipični vrh Čičarije ističe se bujnom šumom, a kao kontrast šumovitim vrhovima Čičarije izdvajaju se, nekad pretežno travnate, udoline Vela i Mala Sapca.

8. Obalna šetnica s pripadajućim parkovnim površinama.

9. Borova šuma na Preluku, šetalšte Carmen Sylva i šume maruna na području Dobreća.

6.2. ZAŠTITA PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

6.2.1. Zaštita prirodne baštine

Članak 119.

(1) Zaštićena područja, te područja koja su ovim Planom predviđena za zaštitu kao dijelovi prirode od državnog, županijskog i gradskog značenja, prikazani su u kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora.

Tablica 2. ZAŠTIĆENA PODRUČJA

KATEGORIJA ZAŠTITE	ZAŠTIĆENI DIJELOVI PRIRODE	VRIJEDNI DIJELOVI PRIRODE PREDLOŽENI ZA ZAŠTITU NA KOPNU	VRIJEDNI DIJELOVI PRIRODE PREDLOŽENI ZA ZAŠTITU NA MORU
PARK PRIRODE	UČKA – VRH UČKE		-
ŠUMSKI REZERVAT		UŽE PODRUČJE VRHA UČKE	-
VRIJEDNI DIJELOVI KRAJOBRAZA		ŠUME MARUNA, PRELUK, CARMEN SYLVA	-
SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE	Gradski parkovi Opatije - park Sv. Jakova - park Angiolina - park Margerita		-

Članak 120.

Park i šuma - Š-2, Š-3.

Park i šuma je prirodna ili sađena šuma veće pejzašne vrijednosti (maruni, kultivirane površine Preluke), namijenjene odmoru, rekreaciji i sl. U parku i šumi su dopuštene samo one radnje čija je svrha njezino uređenje i održavanje, pa su tome i podređene zaštitne mjere.

Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, lovišta - PŠ

Poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište su prirodni i kultivirani predjeli veće estetske ili kulturno-povijesne vrijednosti, ili krajolik karakterističan za pojedino područje. U tom krajoliku nisu dopuštene radnje koje narušavaju njegova obilježja.

Budući da se u ovim dijelovima već odvijaju određene gospodarske djelatnosti uvjeti izgradnje su slobodniji nego u Parku prirode ili park šumi. Posebnu pažnju treba pridati graditeljskom naslijeđu, a posebno zaštititi i obnavljanju pejzaža. Uvjeti za izgradnju, rekonstrukciju postojećih građevina, ruševina ili izgradnju novih određene su u točki 2.2.2.6.

6.2.1.1. Kriteriji za pojedine kategorije zaštite prirodne baštine

Članak 121.

- Park prirode - Učka

(1) U parku prirode dopuštene su djelatnosti i radnje koje ne ugrožavaju njegove bitne značajke i uloge, ali u njemu posebno mogu biti naglašeni turističko-rekreacijski sadržaji.

Zaštita Parka prirode Učka propisana je Zakonom o zaštiti prirode i Zakonom o proglašenju Parka prirode Učka.

- Šumski rezervat - uže područje vrha Učke

(2) Područje koje obuhvaća vrh Učke, Malu i Velu Učku, Poklon.

Šarolikost flore i pejzažna ljepota reljefa i krajolika s arhaičnim ruralnim kvalitetama, subalpskom bukovom šumom i stjenovitim grebenima, stijenama i pašnjacima predstavlja izuzetnu prirodnu vrijednost.

Šumski rezervat je stroža kategorija zaštite prirode koja nameće i strožija ograničenja, stoga je potrebna izrada utemeljene stručne podloge kojom će se utvrditi opravdanost proglašenja užeg područja vrha Učke strogim rezervatom i razgraničiti područje za šumarske, ugostiteljsko - turističke i sportsko-rekreativne djelatnosti od zona stroge zaštite prirode.

- Vrijedni dijelovi krajobraza - šume maruna na području Dobreća, borova šuma na Preluku i šetalište Carmen Sylva

(3) Zaštićeni dijelovi krajobraza su prirodni ili kultivirani predjeli autohtonog raslinja većih estetskih i kulturno-povijesnih vrijednosti.

U zaštićenim dijelovima krajobraza nisu dopuštene radnje koje narušavaju obilježja zbog kojih je zaštićen.

Budući da u ovoj kategoriji zaštite se već odvijaju određene gospodarske djelatnosti, zaštitni režim je znatno liberalni-

ji. U zaštitnim mjerama, osim prirodnih vrijednosti posebnu pažnju treba pridati graditeljskom naslijeđu, a posebno zaštititi i obnavljanju pejzaža.

- Spomenici parkovne arhitekture - gradski parkovi Opatije

(4) Spomenik parkovne arhitekture je artifično oblikovani prostor koji ima veću estetsku, stilsku, umjetničku, kulturno povijesnu ili znanstvenu vrijednost.

Na spomeniku parkovne arhitekture i u njegovoj neposrednoj blizini nisu dopušteni zahvati kojima bi se promijenile ili narušile njegove neizmjenjene vrijednosti.

6.2.2. Zaštita kulturno-povijesnih cjelina

Članak 122.

Planom i Konzervatorskom podlogom (klasa: 350-03/00-01/16, ur.broj: 2170-532-01-10) su određena područja i lokaliteti zaštite kulturno-povijesnog naslijeđa. Pristup kulturno-povijesnom naslijeđu polazi od pretpostavke da djelovanje treba usmjeriti u više pravaca:

- proširiti interes od već poznatih spomenika do građevina manjeg estetskog ili povijesnog značaja, sa tipičnim detaljima i integralnom pristupu graditeljskom naslijeđu

- razvijati svijest o vrijednosti cjelina (naselja, detalja, kulturnog i prirodnog pejzaža)

- razvijati pristup graditeljskom naslijeđu koji nije više samo valorizacija povijesno umjetničkih odrednica i rješavanje tehničkih problema za očuvanje i održavanje već zalazi i u sociološko-ekonomske, urbane i ekološke probleme (Volosko, Veprinac).

6.2.2.1 Lokaliteti zaštite kulturno-povijesnog naslijeđa od značenja za Županiju

Članak 123.

(1) Lokaliteti zaštite kulturno-povijesnog naslijeđa od značenja za Županiju na području Grada

Opatije obuhvaćaju sljedeće građevine i cjeline:

- povijesna graditeljska cjelina

a) gradska naselja: Veprinac

b) seoska naselja: Mala Učka

(2) Za registrirane povijesne graditeljske cjeline - obavezna je izrada urbanističkog plana uređenja na temelju prethodno izrađene konzervatorske dokumentacije.

6.2.2.2. Lokaliteti zaštite kulturno-povijesnog naslijeđa na području Grada Opatije

Članak 124.

(1) Lokaliteti zaštite kulturno-povijesnog naslijeđa na području Grada Opatije obuhvaćaju sljedeće građevine i komplekse:

URBANE CJELINE	RURALNE CJELINE	ARHEOLOŠKE ZONE I LOKALITETI	GRAĐEVINE I KOMPLEKSI	MEMORIJALNE ZONE
Ika Opatija Volosko Veprinac	Dobreć Mala Učka Brumnjaki Brubnjaki Veprinac	Ika Oprić Veprinac	Villa Muntz Villa Rosalia crkva Sv. Jakova sa samostanom crkva Naviještenja Marijinog	Opatija-groblje

	Tumpići		Evangelistička crkva sa župnim domom crkva Sv. Petra u Poljanama crkva Sv. Marka, zvonik i fortifikacija u Veprincu crkva Sv. Ane u Voloskom crkva Sv. Roka u Voloskom crkva Sv. Marije u Veprincu crkva Sv. Jurja u Veprincu crkva Sv. Jelene Križarice u Veprincu gradska vrata s dijelom bedema i gradska loža u Veprincu hoteli: Kvarner, Palace, Imperijal i Bellevue Ville: Angiolina, Ariston, Schwegel javne stambene građevine arh. Carla Seidla i arh. Maxa Fabiania galerija Juraj Šporer obalna šetnica od Voloskog do Lovrana javna stubišta – Veprinac, Zora i dr. pješačka šetnica Carmen Sylva	
--	---------	--	---	--

6.2.2.3. Kriteriji zaštite lokaliteta kulturno-povijesnog naslijeđa

Članak 125.

(1) Na grafičkom prikazu 3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora, kr. br. 3.1. Područja posebnih uvjeta korištenja, prikazani su registrirani i evidentirani kulturno povijesni lokaliteti na prostoru Grada Opatije.

(2) Sve vrijedne povijesne cjeline, od urbanih do memorijalnih i pojedinačnih građevina, svjedoče o raznim oblicima nekadašnje prostorne organizacije života krajolika. Njihova zaštita ne znači samo fizičko očuvanje građevina, cjelina i njihovih okoliša, već je nužno osigurati im i vitalnu funkciju-sadržaje koji će ih održavati, a da ih pritom ne degradiraju.

(3) Za kulturno-povijesno naslijeđe od značaja za Županiju (urbanu cjelinu Veprinac i ruralnu cjelinu M.Učka) obvezna je izrada Urbanističkog plana uređenja na temelju prethodno izrađene konzervatorske dokumentacije.

(3) Za urbane cjeline Ika, dijela Voloskog i dijela Opatije potrebna je izrada minimalne konzervatorske dokumentacije.

(4) Tijekom rada na rekonstrukcijama pojedinačnih građevina i kompleksa predloženih za zaštitu potrebno je izraditi arhitekonsko-urbanističke snimke, analize i studije u procesu integralne obrade objekta i graditeljskog naslijeđa kao osnovu za utvrđivanje posebnih uvjeta građenja s konzervatorskog aspekta.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 126.

Osnovni ciljevi postupanja s otpadom su:

- izbjegavanje i smanjenje nastajanja otpada,
- sprečavanje nenadziranog postupanja s otpadom,
- iskorištavanja vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe,
- odlaganje otpada na odlagalište i
- saniranje otpadom onečišćenih površina.

Zakon o otpadu regulira opsežnu problematiku zbrinjavanja i gospodarenja otpadom.

Članak 127.

(1) Razlikuje se otpad po mjestu nastanka i otpad po svojstvima.

- Otpad po mjestu nastanka:
komunalni otpad je otpad iz kućanstva, otpad koji nastaje čišćenjem javnih površina i otpad koji nastaje u gospodarstvu, ustanovama i uslužnim djelatnostima,
- tehnološki otpad je otpad koji nastaje u proizvodnim procesima.

- Otpad po svojstvima:
opasni otpad sadrži tvari koje imaju jedno od ovih svojstava: eksplozivnost, reaktivnost, zapaljivost, nagrizanje, nadražljivost, štetnost, toksičnost, ekotoksičnost, infektivnost, kancerogenost, mutagenost, teratogenost, i svojstvo ot-

puštanja otrovnih plinova kemijskom reakcijom ili biološkom razgradnjom.

(2) Na području Grada Opatije se zbog prirodnih karakteristika terena, zaštite okoliša i dominantne privredne grane, ne dozvoljava izgradnja postrojenja za preradu otpada, kao ni izgradnja onih industrijskih ili zanatskih objekata koji u procesu proizvodnje koriste kao sirovinu ili nusproizvod opasni otpad.

(3) Deponij za kruti otpad - površine namijenjene za odlaganje krutog otpadnog materijala odrediti će se u skladu s odredbama Zakona o otpadu (NN 34/95) a do daljnjega koristiti će se postojeći deponij u Osojnici na području Općine Matulji i buduća centralna zona za gospodarenje otpadom za Primorsko-goransku županiju..

8. MJERE SPRIJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

8.1. ZAŠTITA TLA

8.1.1. Šumsko tlo

Članak 128.

Zaštita šuma i šumskih površina odrediti će se slijedećim mjerama:

(1) održavati postojeće šume putem očuvanja i pravilnog gospodarenja,

(2) djelovati na očuvanju šuma u reprezentativnim ekološkim sustavima i krajolicima,

(3) ostvariti razvoj i jačanje šuma zasađenih u neindustrijske svrhe radi podržavanja ekološko prihvatljivih programa pošumljavanja novih i već pošumljenih područja,

(4) povećati zaštitu šuma od onečišćivača, požara, nametnika i bolesti te drugih negativnih utjecaja na njih,

(5) stimulirati razvoj urbanog šumarstva radi ozelenjivanja gradskih, rubnih i turističkih područja.

8.1.2. Poljoprivredno tlo

Članak 129.

(1) Tlo za poljoprivredu razgraničeno je u dvije kategorije zaštite, a prostorno razgraničenje zemljišta različitih kategorija prikazan je u kartografskom prikazu br. 1 »Korištenje i namjena površina«, m 1:25000.

(2) Kategorija poljoprivrednog zemljišta je procijenjena vrijednost proizvodne sposobnosti zemljišta obzirom na vrijednost tla, te uvjete klime i reljefa.

(3) Zemljišta III i IV kategorije zaštite kartirana su kao ostala vrijedna tla, šume i šumsko zemljište (PŠ), odnosno to su tla uglavnom prekrivena šumama (Š2, Š3), te zemljišta na strmim padinama za koje je potrebno planirati mjere zaštite od erozije.

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

- smanjiti korištenje kvalitetnog zemljišta za nepoljoprivredne svrhe,

- poticati i usmjeravati proizvodnju zdrave hrane,

- prednost dati tradicionalnim poljoprivrednim granama koje imaju povoljne preduvjete za proizvodnju.

8.1.3. Tlo za planiranje izgradnje

Članak 130.

(1) Na području Grada Opatije razlikuju se četiri grupe tla podobnog za građenje.

(2) Prostornim planom izvršeno je geotehničko zoniranje na područjima gdje se nalaze tla II, III i IV grupe, a prikazano je na kartografskom prikazu br.3 »Uvjeti korištenja i zaštite prostora« m. 1:25000.

(3) Tla II i III grupe su pretežito nestabilna područja s naglašenim djelovanjem erozije. Na području Grada zastupljena su kao fliš paleogena pokriven padinskim tvorevinama, to je područje pojačane erozije s pojavama nestabilnih padina, a proteže se gornjim i zapadnim dijelom područja Grada.

(4) Na područjima koja su u smislu vrednovanja tla utvrđena kao tla II, III i V grupe, ne smiju se obavljati radovi koji ugrožavaju stabilnost tla.

(5) Ako se na terenu uoče nestabilnost izvan područja utvrđenih kao tla II, III i IV grupe, lokacijska dozvola mora sadržavati geomehanički elaborat kojim se utvrđuje podobnost lokacije za gradnju.

(6) Korisnici, odnosno vlasnici zemljišta ili građevina koje se nalaze na područjima II, III grupe, dužni su prilikom izvođenja mjera osiguranja zemljišta od klizanja ili mjera saniranja terena pridržavati se uputa tvrtki registriranih za tu djelatnost.

8.2. ZAŠTITA ZRAKA

Članak 131.

Da bi se omogućio kvalitetan život u već ili potencijalno ugroženim naseljima kao i na planiranim prostorima za stambenu izgradnju, te da bi se mogle odrediti granice dopustivosti ugrožavanja čovjekove okoline na prostorima Grada Opatije, potrebno je da institucija koja neprekidno prati stanje zagađenosti

- izradi katastar emisija iz stacionarnih izvora, što znači da skupi podatke o tipu, lokaciji i emisionim karakteristikama svih izvora zagađenja, a na temelju njega izradi sanacijski plan

- kontinuirano mjeri onečišćenje zraka uz stalno uspoređivanje rezultata »nultog stanja onečišćenja zraka« i novog stanja radi poduzimanja potrebnih mjera za smanjenje štetnih i prekomjernih emisija u smislu važećih propisa.

Članak 132.

Za zaštitu zraka propisuju se sljedeće mjere:

- ograničavati emisije i propisivati tehničke standarde u skladu sa stanjem tehnike (BAT), te prema Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (Narodne novine br. 140/97),

- visinu dimnjaka za zahvate za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, do donošenja propisa treba određivati u skladu s pravilima struke (npr. TA-LUFT standardima),

- zahvatom se ne smije izazvati »značajno« povećanje opterećenja, gdje se razina »značajnog« određuje temeljem procjene utjecaja na okoliš, a povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora,

- najveći dopušteni porast imisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja o ovisnosti o kategoriji zraka određen je Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (NN 101/96)

- stacionarni izvori (tehnološki procesi, industrijski pogoni, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema Zakonu o zaštiti zraka (NN 48/98) i Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (NN 140/97),

- vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su:

- prijaviti izvor onečišćenja zraka, te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,

- osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik te redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša

- uređivanjem zelenih površina unutar čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetranje, cirkulaciju i regeneraciju zraka

- donijeti stimulativne mjere za supstituciju štetnih izvora energije za potrebe stanovništva i gospodarstva »alternativnim« energijama (solarna, dizalice topline i sl.), ekološki čistim i sa efektom uštede

- zaštitne zelene pojase oko naselja obvezatno čuvati kao zaštitu naselja od zagađenja zraka i buke, te prostor što više oplemenjivati zelenilom.

8.3. ZAŠTITA VODA

8.3.1. Zaštita podzemnih i površinskih voda

Članak 133.

(1) Zone zaštite izvorišta vode za piće na području Grada Opatije prikazane su na kartografskom prikazu br.3a »Uvjeti korištenja i zaštite prostora«, m. 1:25000, a prema elaboratu »Zaštitne zone izvorišta pitke vode na padinama Učke«, Institut za geološka istraživanja, Zagreb. Odluka o zaštiti izvorišta za piće donosi se kao zaseban propis temeljem Zakona o vodama i Prostornog plana Primorsko-goranske županije.

(2) Zaštita izvorišta vode za piće je prioritetna. Radi očuvanja i poboljšanja kakvoće te zaštitu količine vode postojećih i potencijalnih resursa vode za piće, Planom se određuju područja zona zaštite izvorišta i način postupanja u tim zonama.

(3) Slivno područje izvorišta vode za piće dijeli se na slijedeće zone sanitarne zaštite:

Ia zona sanitarno-tehničke zaštite (zona strogog režima)

Ib zona sanitarno-tehničke zaštite (zona neposredne zaštite)

II zona sanitarno-tehničke zaštite (zona strogog ograničenja)

III zona sanitarno tehničke zaštite (zona ograničenja)

IV zona sanitarno-tehničke zaštite (zona šire zaštite)

(4) Ia zona sanitarno-tehničke zaštite obuhvaća mjesto zahvata (izvor, kaptaža i dr.), crpnu stanicu, postrojenja za preradu i građevine za održavanje i očuvanje izvorišta. Mora se ograditi i namijenjena je samo vodoopskrbnoj djelatnosti.

(5) Ib zona neposredno je uplivno područje izvora s kojega je moguće površinsko ulijevanje nečistoća u izvorišta. U toj zoni je dopušteno samo postojanje izgrađenih stambenih građevina i rekonstrukcija prometnica. Otpadne vode se sustavom nepropusne kanalizacije moraju odvesti izvan zone.

(6) II zona sanitarno tehničke zaštite obuhvaća neposredno slivno područje izvorišta vode za piće (zona istjecanja).

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

Članak 134.

(1) Radi zaštite podzemnih i površinskih voda određuju se dvije osnovne skupine zaštitnih mjera:

- mjere zabrane i ograničenja izgradnje na osjetljivim područjima određene su u okviru zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće,

- mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, od kojih je najznačajnija izgradnja sustava za odvodnju i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

(2) Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda su:

- zabraniti pranje automobila, te drugih vozila i strojeva, odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, te odlaganjem

tehnološkog i drugog otpada na zelene površine duž prometnica,

- korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, odvodnji oborinskih voda, hidranta i drugih vodovodnih uređaja, unutar i ispred čestice, te štiti pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja,

- opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje otpadnih voda ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, otpadnih i drugih tvari i otpadnim vodama (NN br. 40 /99).

8.3.2. Zaštita od štetnog djelovanja voda

Članak 135.

(1) Za Grad Opatiju potrebno je izraditi studiju (elaborat) o odvodnji oborinskih voda i njegovu daljnju razradu do nivoa glavnog projekta te katastar podzemnih i bujičnih potoka .

(2) Odvodni sistem planirane obilaznice treba se projektirati tako da prihvati sve uzvodne vanjske vode i tako rastereti odvodni sistem naselja Grada Opatije.

(3) Zaštitu od poplava provoditi u skladu sa Zakonom o vodama, te državnim i županijskim planovima obrane od poplava.

8.4. ZAŠTITA MORA

8.4.1. Zaštita mora od zagađenja

Članak 136.

(1) Mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja mora su:

- daljnja izgradnja javnog sustava za odvodnju otpadnih voda čime će se spriječiti izravno ispuštanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u more,

- izgradnja središnjeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s podmorskim ispustom,

- izrada katastra zagađivača mora (koristeći rezultate »Ekološke studije akvatorija Riječkog zaljeva« kao početno stanje),

- unapređivanje službe zaštite i čišćenja mora i plaža,

- nastavak ispitivanja stanja bakteriološke zagađenosti mora na priobalnim područjima radi preventive i eventualne zaštite.

(2) Radi sprečavanja onečišćenja uzrokovanih pomorskim prometom i lučkim djelatnostima potrebno je provoditi slijedeće mjere zaštite:

- u lukama osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja,

- u marini planirati postavljanje uređaja za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodicama, kontejnera za odlaganje istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda,

- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu.

8.3.2. Zaštita obalnog pojasa

Članak 137.

Cijela obala Grada Opatije određuje se kao osobito vrijedno područje pod zaštitom. Područje je omeđeno granicama naselja Opatija s Gradom Rijekom, naseljima Ičići i Ika, te pojansom do Nove ceste.

Vrijedno područje obalnog pojasa čuva se u svrhu zaštite, uređenja i valoriziranja morske obale. Planom definirane zone u užem obalnom pojasu (obalna šetnica i kupališta) raz-

rađuju se uz mišljenje Odbora za prostorno uređenje, planiranje i zaštitu okoliša.

Obalni pješački put (šetna staza - lungo mare) proteže se uzduž cijele obale Grada odnosno za njega se uvjetuje kontinuirana trasa.

8.5. ZAŠTITA OD BUKE

Članak 138.

(1) Unutar građevinskog područja naselja dozvoljeni nivo buke jest 55 dBA danju i 45 dBA noću.

(2) Izvršiti snimanje buke na područjima koja su ugrožena prekomjernom bukom.

(3) Na osnovi rezultata snimanja i odredbi Zakona o buci donijeti Odluku o zaštiti od buke kojom se regulira dozvoljeni nivo buke, ovisno o namjeni prostora.

(4) Kao dopunsko sredstvo za zaštitu od buke, kao prirodna prepreka, koriste se i pojasevi zelenila.

(5) Do donošenja propisa iz članka 6. Zakona o zaštiti od buke (»Narodne novine« 17/90), primjenjuju se vrijednosti iz Pravilnika o najvećim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (»Narodne novine« 37/90).

8.6. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

Članak 139.

(1) Mjere posebne zaštite primjenjuju se prema odredbama koje proizlaze iz sljedećih pravilnika i Zakona:

- Zakon o zaštiti od požara (»Narodne novine« 58/93.),

- Zakon o unutarnjim poslovima (»Narodne novine« 29/91) i Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o o unutarnjim poslovima (»Narodne novine« 73/91, 19/92, 76/94, 161/98, 53/00),

- Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa br. 55/83

- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenja prostora (»Narodne novine« 73/97.).

(2) Mjere i zahtjevi zaštite koji se primjenjuju obuhvaćaju:

a/ mjere kojima se osigurava što bolja zaklonjenost stambenih, poslovnih i drugih građevina, smanjuje njihova izloženost i povredljivost od razaranja (manja visina građevina, manja gustoća izgrađenosti, više zelenih površina, veća udaljenost između građevina i dr.).

Tehnički elementi utvrđeni su u članku 39.-91.

b/ mjere koje omogućuju što učinkovitiju evakuaciju, izmještanje, spašavanje, zbrinjavanje, sklanjanje i druge mjere zaštite i spašavanje ljudi i uklanjanje građevina i dr.

c/ mjere koje omogućavaju lokalizaciju i ograničavanje dometa posljedica pojedinih prirodnih nepogoda i drugih incidentnih - izvanrednih događaja,

d/ mjere koje omogućavaju funkcioniranje i obnavljanje građevina u slučaju oštećenja (protivpotresno i protivpožarno projektiranje i sl.).

(3) Temeljem Procjene ugroženosti CZ Grada Opatije, potrebno je predvidjeti dodatne mjere zaštite za građevine iz članka 16, 17, i 18. koje su od važnosti za Državu, Županiju i Grad, a nalaze se na području ovog Plana.

(4) Planom su određeni minimalni razmaci između građevina, visina i katnost građevina te udaljenost građevina od javnih prometnih površina u točki 2.2.1.2. do 2.2.1.7.

8.6.1. Sklanjanje ljudi

Članak 140.

(1) Sukladno Procjeni ugroženosti CZ i Prostornog plana Primorsko-goranske županije, Grad Opatija je van zone obvezatne izgradnje skloništa.

(2) Pri gradnji komunalnih i drugih građevina ispod površine tla, na području primjene ovog Plana, investitor je dužan predvidjeti mogućnosti njihove brze prilagodbe za sklanjanje ljudi (članak 24 Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o

unutarnjim poslovima »Narodne novine« broj 76/94). Za građevine na koje se odnosi narečeni članak potrebno je pribaviti mišljenje nadležnog tijela.

(3) Sklanjanje ljudi osigurava se u već izgrađenim skloništima osnovne i dopunske zaštite, porodičnim skloništima, te prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih građevina za funkciju sklanjanja ljudi.

(4) Ukoliko se sklonište gradi, mora se obavezno planirati kao dvonamjenska građevina koja zadovoljava tehničke uvjete propisane Pravilnikom o tehničkim normativima za skloništa »Službene novine« br. 55/83), o čemu je potrebno pribaviti mišljenje nadležnog tijela.

8.6.2. Zaštita od potresa

Članak 141.

(1) Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno Zakonu o gradnji i postojećim tehničkim propisima.

(2) Do izrade nove seizmičke karte Županije, protupotresno projektiranje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama (prilog Plana) po kojoj na prostor obuhvaćen ovim Planom može djelovati potres jačine do VII stupnjeva MCS ljestvice.

(3) Naglašene zone ugroženosti od urušavanja na području Grada Opatije, a poradi konstruktivnih oblika građevina i njihove gustoće, su stare jezgre naselja Opatija i Volosko (ucrtane na karti br. 3 Uvjeti korištenja i zaštite prostora).

(4) Projektiranje, građenje i rekonstrukcija važnih građevina mora se provesti tako da građevine budu otporne na potres, te će se za njih, tj. za konkretnu lokaciju obaviti detaljna seizmička, geomehanička i geofizička istraživanja.

(5) Važne građevine iz stavka (4) ovog članka su sve veće stambene građevine i građevine društvene i ugostiteljsko - turističke namjene, energetske građevine, mostovi, vijadukti, tuneli i sl.

8.6.3. Zaštita od rušenja

Članak 142.

(1) Ceste i ostale prometnice treba zaštititi posebnim mjerama od rušenja zgrada i ostalog zaprečavanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara.

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

(3) Naglašene zone ugroženosti (Opatija, Volosko), i važne građevine (stavak 3. i 5. članka 141.) utvrđuju se kao prioritet u raščišćavanju terena.

(4) Za raščišćavanje terena utvrđuju se privremeni deponiji:

a/ za čišćenje i odvoz građevinskog materijala i šute - Osojnica, Slatina, Kuk,

b/ sahranjivanje stradalih - groblje Opatija i Volosko, javna polja,

c/ uklanjanje životinja - Planik, V. Sapca,

d/ opasni otpad - Županijski deponij.

8.6.4. Zaštita od požara

Članak 143.

(1) Mjere zaštite od požara temelje se na Procjeni ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija i Planu zaštite od požara i tehnoloških eksplozija.

(2) U cilju zaštite od požara potrebno je:

- unapređivati vatrodjavni sustav

- regulirati parkiranje uz infrastrukturne i javne objekte, omogućiti pristup u svako doba

- kod rekonstrukcija i adaptacija, predvidjeti odgovarajuće preventivne mjere,
- provoditi održavanje zelenih površina, organizirati osmatračke službe i ophodnje,
- provoditi preventivne i represivne mjere u stambenim objektima
- održavati urednim javne, i sanirati sve postojeće cisterne,
- provoditi i druge mjere predviđene Planom zaštite od požara i tehnoloških eksplozija.

(3) Za građevine s većom zaposjednošću ljudima obvezno planirati vatrodnojni sustav.

(4) Za područja otežanog pristupa vatrogasnim vozilima planirati hidrantsku mrežu - suhi hidrantski vodovi.

8.5.6. Zaštita od poplava i suša

Članak 144.

(1) Izraditi katastar postojećeg stanja oborinskih kanala i bujičnih tokova s prijedlozima rješenja

(2) Pri rekonstrukciji i izgradnji prometnica, otvorenih javnih prostora, ugraditi u projektne rješenja regulaciju sustava odvodnje.

(3) Izraditi plan zaštite i djelovanja u ekstremnim situacijama - kiša, jugo, snijeg.

(4) Poduzeti potrebne mjere u Planu zaštite za slučaj velike suše, izraditi elaborat postupaka.

(5) Aktivirati sve postojeće cisterne (sanacija, rekonstrukcija, adaptacija).

(6) Nositelji izrade planova zaštite utvrditi će se Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

9.1.1. Obveza donošenja Urbanističkih planova uređenja i Detaljnih planova uređenja

Članak 145.

(1) Izrada Urbanističkog plana uređenja obvezna je: za građevinska područja naselja

- UPU Opatija
- UPU Ičići

za građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene

- ugostiteljsko-turističke zone
- UPU Vela Učka T1
- UPU Poklon T2
- UPU Dražina-Ika T3
- UPU Preluk-Berger T4
- UPU zona Brdo (Mala Sapca, Vela Sapca) T5
- sportsko-rekreacijske zone
- UPU Mala Učka R1
- UPU Poklon R2
- UPU Doli R3
- UPU Dražina-Ika R4
- UPU zona Brdo (Mala Sapca, Vela Sapca) R5

(2) Detaljni planovi uređenja donose se obvezno za:

- DPU Kuk
- DPU Trg Slatina

(3) Programom Mjera za unapređenje stanja u prostoru mogu se odrediti izrade DPU-a ili UPU-a i za druga područja.

9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Članak 146.

U cilju operacionalizacije (provedbe) ciljeva i smjernica zaštite i razvitka prostora Grada Opatije, postavljenih PPU-GO-om, donose se godišnji planovi rada gradskih tijela i službi.

Gradsko vijeće Grada Opatija donosi taj plan na temelju Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru.

Članak 147.

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru usklađenim s Županijskim i Državnim programom mjera, utvrđuju se:

- gospodarski i društveni razvoj Grada Opatije
- zaštita prostora
- upravljanje prostorom
- ostale potrebne mjere za provedbu dokumenata prostornog uređenja.
- stručne podloge i studije (konzervatori, promet, energika, vodoopskrba i ostalo).

Članak 148.

Program mjera za unapređenje stanja u prostoru utvrđuje naročito:

- izradu i dopunu postojeće prostorno planske dokumentacije,
- potrebu i razinu uređivanja zemljišta, izvore i rokove za financiranje uređenja,
- obrazloženje cilja i svrhe planiranih investicija i uređenja zemljišta radi očuvanja dragocjenih resursa prirodnog okoliša.

Članak 149.

Program mjera za unapređenje stanja u prostoru utvrđuje područja:

- visoko uređenog građevinskog zemljišta,
- optimalno uređenog građevinskog zemljišta,
- minimalno uređenog građevinskog zemljišta,
- te rokove i aktivnosti ispunjenja utvrđene razine opremanja zemljišta.

Članak 150.

Sukladno državnim, županijskim i gradskim razvojno-strateškim opredjeljenjima utvrđuju se:

- mjere i područja iskazane stimulacije iz nadležnosti Grada.

9.3. ODREDBE I SMJERNICE ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH GRAĐEVINA, KOJIH NAMJENA JE SUPROTNA PLANIRANOJ NAMJENI.

Članak 151

Rekonstrukcija postojećih građevina kojih namjena nije u skladu s namjenom utvrđenom prostornim planovima, moguća je uz zadržavanje postojeće namjene ukoliko se građevina ne nalazi na infrastrukturnim i energetskim koridorima, prema točki 2.2.1.6 ove Odluke.

Članak 152.

Rekonstrukcija u koridorima, površinama infrastrukturnih građevina, građevinskim česticama manjih površina od minimalno predviđenih ovom Odlukom, je moguća za stambene građevine za osiguranje neophodnih uvjeta života i rada iz članka 78. stavak (5).

Članak 153.

Oblik i veličina parcele utvrđuje se na osnovi postojećeg katastarsko - zemljišno - knjižnog stanja.

III PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

1. PRIJELAZNE ODREDBE

Članak 154.

Kod prijenosa granica iz kartografskih prikaza ovog Plana u mjerilu 1:25.000 na podloge u većim mjerilima, dopušta se prilagodba granica odgovarajućem mjerilu podloge sukladno kriterijima određenim ovim Planom.

Za građevinske čestice koje se nalaze u građevinskim područjima ukoliko nisu u popisu istih (knjiga 2 PPUGO - građevinska područja) vrijedi očitavanje iz grafičkog priloga Karta br. 4 - Građevinska područja.

Članak 155.

Iznimno, od odredbi članka 29 stavak (1) i članka 78 stavka (5), može se dograditi, nadograditi i rekonstruirati hotel »Paris«, izgrađen na z.č. 231/1 k.o. Opatija, do koeficijenta izgrađenosti k_{ig} 80% i koeficijenta iskorištenosti k_{is} 4,2 i najveće dopuštene visine podrum -2, podrum-1, međukat, prizemlje i 6 etaža, odnosno 26,5 m računajući od +/-0,00 kote (kote današnjeg postojećeg ulaza u hotel). Dopusća se dogradnja podzemne etaže u dva nivoa na dijelu čestice z.č. 662, dijelu čestice z.č. 668 i dijelu čestice z.č. 231/4 k.o. Opatija, ukupne brutto izgrađene površine 1300 m², za parkiranje 30-45 vozila. Sve nadzemne površine (cesta, vrt, podzid) vratile bi se nakon zahvata u prvobitno stanje bez rušenja visokog drveća.

Članak 156.

Iznimno od odredbi članka 29. stavak (1) i članka 78. stavak (5) Prostornog plana uređenja Grada Opatije može se dograditi, nadograditi, odnosno izgraditi zamjenski objekt - hotel »Brijuni« na z.č. 86/2, k.o. Opatija i 88/2 k.o. Opatija.

Planiranim zahvatima iz stavka 1. ovog članka za hotel »Brijuni«, a prema Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (N.N. br. 48/92, 57/95, 110/96, 24/97, 61/98, 137/98, 19/99, 52/99, 43/00, 52/00, 57/00, 63/00, 18/01 i 33/01) obavezna je kategorizacija hotela s 4 zvjezdice.

Planirano je maksimalno 130 smještajnih jedinica (modula).

Za hotel »Brijuni« planira se dispozicija sadržaja po etažama kako slijedi:

suteren - 2: wellness, servisni prostori, energetski i skladišni dio,

suteren - 1: vanjski i unutarnji bazen, aperitiv bar, servisni prostor, trgovačko-uslužni sadržaji,

prizemlje: hol s recepcijom, aperitiv bar, restoran kapaciteta 220 mjesta, kuhinja, trgovačko-uslužni sadržaji,

katovi od I. do VI.: smještajni kapaciteti,

potkrovlje: smještajni kapaciteti.

Najveći dopušteni ukupni koeficijent izgrađenosti k_{ig} za hotel »Brijuni« iznosi 85%.

Najveći dopušteni ukupni koeficijent iskorištenosti k_{is} za hotel »Brijuni« iznosi 5,0.

Najveća dopuštena visina hotela »Brijuni« iznosi 32,0 m mjereno od kote poda najniže etaže (suteren - 2) do sljemena krova, odnosno 25,0 m od kote ulaza u razini ulice Viktora Cara Emina do sljemena krova. Hotel »Brijuni« sadrži sljedeće etaže:

suteren - 2, suteren - 1, prizemlje, 6 katova i potkrovlje.

U suterenkim etažama (suteren -2 i suteren -1) uz ulicu Viktora Cara Emina, te prema građevnoj čestici 88/1, k.o. Opatija u dužini od najviše 15 m (u istom nivou) dopuštena je izgradnja hotela »Brijuni« na granici građevne čestice. U suterenkim etažama (suteren -2 i suteren -1) na dijelu prema građevnoj čestici 314 , k.o. Opatija u dužini od najviše 19 m dopuštena je izgradnja hotela »Brijuni« na granici

građevne čestice (postojeće stanje). U suterenkim etažama (suteren -2 i suteren - 1) sjeveroistočni kut građevine smješten je na granici obalnog puta tj. dijela gr.č. 891/2, te duž južnog pročelja do najviše 8 m od razine terase prizemlja. Kod nadzemnih etaža udaljenost južnog pročelja građevine od gr.č.88/1 iznosi najmanje 4 m, prema gr.č. 314 iznosi u prizemlju 2,0 m i na katovima 3,0 m, a prema obalnom putu iznosi u prizemlju i prvom katu 2,0 m i ostalim katovima 4,0 m.

Pristup hotelu »Brijuni« je sa strane ulice Viktora Cara Emina.

Smještaj vozila za hotel »Brijuni« definiran je člankom 158. stavak 12.

(10) Neizgrađene površine na građevnoj čestici će se hortikulturno urediti u skladu s tradicionalnim načinom uređenja zelenih površina u gradu Opatiji.

Članak 157.

Na građevnoj čestici 87/1, k.o. Opatija rekonstruirati će se u postojećim gabaritima septička taložnica u otvoreni bazen.

U zoni zahvata rekonstruirati će se u postojećim gabaritim i obalni put s pripadajućim instalacijama.

Članak 158.

Iznimno od odredbi članka 29. stavak 1. i članka 78. stavak 5. Prostornog plana uređenja Grada Opatije (pročišćeni tekst), može se dograditi, nadograditi, izgraditi zamjenski objekt, odnosno rekonstruirati hotel »Continental«, hotel »Soča« i polivalentni objekt u funkciji hotelskog kompleksa (»Miran«), te smještajni objekt s garažama na z.č. 66, z.č. 85/2, z.č. 86/4, z.č. 86/3 i gr.č. 13 sve k.o. Opatija.

Za planirani hotelski kompleks koji čine objekti iz stavka 1. ovog članka, a prema Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (N.N. br. 48/92, 57/95, 110/96, 24/97, 61/98, 137/98, 19/99, 52/99, 43/00, 52/00, 57/00, 63/00, 18/01 i 33/01) obavezna je kategorizacija hotela s 4 zvjezdice. Planirano je ukupno 131 smještajna jedinica (modul).

U postojećem hotelu »Continental« smještajni kapaciteti nalaze se na I-III katu i u mansardi. U postojećem hotelu »Soča« smještajni kapaciteti nalaze se u prizemlju, I-III katu i mansardi, dok su na razini prizemlja i suterena ugostiteljski i prateći sadržaji za sva tri smještajna objekta. U smještajnom objektu s garažama smještajni kapaciteti se nalaze u sutereni, prizemlju, na I-III katu i u mansardi. U polivalentnom objektu u funkciji hotelskog kompleksa nema smještajnih kapaciteta, a pretežiti dio polivalentnih sadržaja nalazi se na etažama suteren -1 i suteren.

Najveći dopušteni ukupni koeficijent izgrađenosti k_{ig} za građevine iz stavka 1. ovog članka iznosi 85%.

Najveći dopušteni ukupni koeficijent iskorištenosti k_{is} za građevine iz stavka 1. ovog članka iznosi 4,7.

Garažni nivo ispod razine ulice Viktora Cara Emina računaju se kao ukopane etaže iako posjeduju požarni izlaz prema z.č. 86/4 i 86/3 i ne računavaju se u ukupni koeficijent izgrađenosti k_{ig} i ukupni koeficijent iskorištenosti k_{is} .

Najveća dopuštena visina iznosi za:

- hotel »Continental«: 26,5 m mjereno od kote poda suterena do sljemena krova, odnosno 22,0 m mjereno od kote poda prizemlja (ulica M.Tita) do sljemena krova (postojeća visina),

- hotel »Soča«: 26,5 m mjereno od kote poda suterena do sljemena krova, odnosno 22,0 m mjereno od kote poda prizemlja (ulica M. Tita) do sljemena krova (postojeća visina),

- smještajni objekt s garažama: 28,0 m mjereno od kote ulaza u garažu tj. od nivoa ceste Viktora Cara Emina do sljemena krova, odnosno 17,0 m od kote ulaza u smještajni dio objekta (nivo ulice M. Tita) do sljemena krova,

- polivalentni objekt u funkciji hotelskog kompleksa (»Miran«): 16,75 m mjereno od kote poda suterena do završnog sloja poda terase, tj. ravnog krova; odnosno 11,5 m od kote ulaza u razini ulice Viktora Cara Emina do završnog sloja poda terase, tj. ravnog krova,

- smještajni objekt s garažama i polivalentni objekt u funkciji hotelskog kompleksa (»Miran«) imaju dvije etaže garaža smještene ispod nivoa ulice Viktora Cara Emina, ukupne visine 5,50 m.

Na hotelu »Continental« predviđa se usklađivanje visine vijenca na uličnoj fasadi prema visini vijenca na fasadi prema moru, te prenamjena mansarde u smještajne kapacitete.

Razine građevina iz stavka 1. ovog članka su slijedeće:

- hotel »Continental«: suteran -1 (podrum), suteran, prizemlje, tri kata i mansarda,

- hotel »Soča«: suteran (do dilatacije), prizemlje, tri kata i mansarda,

- smještajni objekt s garažama: suteran - 5 (podrum), suteran -4 (podrum), suteran - 3, suteran - 2, suteran - 1, suteran, prizemlje, tri kata i mansarda,

- polivalentni objekt u funkciji hotelskog kompleksa (»Miran«): suteran - 5 (podrum), suteran - 4 (podrum), suteran - 3 (prizemlje), suteran - 1 (1. kat), suteran (2. kat) i prizemlje (na koti terena).

Udaljenosti hotela »Continental« i »Soča« od granica susjednih građevinskih čestica se ne mijenjaju. Smještajni objekt s garažama smješten je na granici prema z.č. 69/4, 69/2 i 70/2. Polivalentni objekt u funkciji hotelskog kompleksa (»Miran«) udaljen je od granice z.č. 86/1 najmanje 2,5 m. Udaljenost smještajnog objekta s garažama i polivalentnog objekta u funkciji hotelskog kompleksa »Miran« od ulice Viktora Cara Emina iznosi 0 - 5 m.

Pristup hotelskom kompleksu iz stavka 1. ovog članka je sa strane ulice Viktora Cara Emina i ulice M. Tita.

Smještaj vozila riješen je uređenjem podzemne garaže u hotelu »Continental«. Minimalni kapacitet garaže iznosi 130 mjesta, odnosno broj parkirnih mjesta riješiti sukladno odredbi članka 62. Prostornog plana uređenja Grada Opatije.

Hotel »Continental« - nivo suteran - 4 i hotel »Brijuni« - suteran - 1 (nisko prizemlje) spojeni su toplom vezom ispod ulice Viktora Cara Emina, prema postojećem stanju površine 200,0 m².

Članak 159.

Objekti iz članaka 156. i 158. ovog Prostornog plana priključeni su na postojeću infrastrukturu - gradsku mrežu vodovoda i odvodnje, električne energije i telefona.

Razvod pojedinih instalacija izvest će se na način kako to bude određeno posebnim uvjetima sadržanim u suglasnostima nadležnih javnih komunalnih poduzeća.

Članak 160.

Granica obuhvata Detaljnog plana uređenja Ičića iz grafičkog dijela PPUG Opatija (»Službene novine« PGŽ br. 5/04 - pročišćeni tekst) utvrđuje se kao granica Urbanističkog plana uređenja Ičića.

Članak 161.

Iznimno, prije donošenja Urbanističkog plana uređenja Opatije i Urbanističkog plana uređenja Ičića moguće je donošenje sljedećih Detaljnih planova uređenja:

a) DETALJNI PLAN UREĐENJA BELVEDER

- Granica obuhvata detaljnog plana definirana je ulicom Maršala Tita na zapadu, stepenicama Lipovica izuzev k.č. 1549, preko postojećeg dječjeg igrališta na sjeveru, šetnicom uz morsku obalu na istoku, te uz postojeću prilaznu cestu za

hotel Belveder na jugu. Opisani obuhvat Plana zauzima površinu od cca 12.000 m².

- U navedenom području uz već postojeće 3 ville planira se izgradnja:

- dva hotela kategorije min. 4 zvjezdice: sa svim pratećim i pomoćnim sadržajima, najveća dozvoljena visina iznosi 2 ukopane etaže i 5 nadzemnih etaža, odnosno 20,00 m, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti nadzemnih etaža k_{ig} 40%, koeficijent iskorištenosti k_{is} 2,00 i koeficijent izgrađenosti garaža k_{ig} 60 %.

- trgovačko-ugostiteljsko-uslužna građevina s wellness centrom: najveća dozvoljena visina iznosi 2 ukopane etaže i 3 nadzemne etaže, odnosno 12,00 m, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti nadzemnih etaža k_{ig} 40%, koeficijent iskorištenosti k_{is} 2,00 i koeficijent izgrađenosti garaža k_{ig} 60 %.

- restoran: najveća dozvoljena visina iznosi 2 nadzemne etaže, odnosno 7,00 m, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti k_{ig} 40% i koeficijent iskorištenosti k_{is} 1,00

b) IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG PLANA UREĐENJA GARAŽE I DJEČJEG IGRALIŠTA SLATINA

- Granica obuhvata detaljnog plana uređenja preuzeta je iz važećeg Detaljnog plana uređenja garaže i dječjeg igrališta Slatina (»Službene novine« 3/98).

- U navedenom području planira se izgradnja:

- garažno-uslužno-ugostiteljsko-poslovne građevine: najveća dozvoljena visina iznosi 3 ukopane etaže i 6 nadzemnih etaža (najviša etaža je instalacijska), odnosno 23,00 m, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti k_{ig} 55% i koeficijent iskorištenosti k_{is} 2,5.

- 2 ugostiteljsko-uslužne građevine: najveća dozvoljena visina iznosi 1 nadzemna etaža, odnosno 4,00 m, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti k_{ig} 40% i koeficijent iskorištenosti k_{is} 0,4.

c) DETALJNI PLAN UREĐENJA ČRNIKOVICA

- Granica obuhvata detaljnog plana uređenja definirana je ulicom Črnikovica na sjeveru, obalnom linijom na jugu, cestom za luku Volosko na zapadu i zapadnom granicom ville Bunker na istoku. Površina obuhvata Plana iznosi cca 14.130 m².

- U navedenom području planira se izgradnja:

- hotela kategorije min. 4 zvjezdice sa svim pratećim i pomoćnim sadržajima: najveća dozvoljena visina iznosi 6 etaža. Najveća dozvoljena visina najviše kote najviše etaže mora biti maksimalno 4,00 m iznad apsolutne kote postojećeg parkirališta, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti dviju najnižih etaža k_{ig} 70%, koeficijent izgrađenosti četiri najviše etaže k_{ig} 40% i koeficijent iskorištenosti k_{is} 3,0.

d) IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG PLANA UREĐENJA NEPTUN

- Granica obuhvata detaljnog plana uređenja preuzeta je iz važećeg Detaljnog plana uređenja Neptuna (»Službene novine« 12/02), proširena za k.č. 764.

- U navedenom području planira se izgradnja:

- hotela kategorije min. 4 zvjezdice sa svim pratećim i pomoćnim sadržajima: najveća dozvoljena visina iznosi 2 ukopane etaže i 5 nadzemnih etaža, odnosno 18,00 m, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti k_{ig} 37% i koeficijent iskorištenosti k_{is} 1,5.

e) DETALJNI PLAN UREĐENJA BIVŠE BOLNICE IČIĆI

- Granica obuhvata detaljnog plana definirana je katastarskim česticama k.o. Veprinac br: 255, 219, 220/1, 1140/11, 1140/1, 1140/21, 1169/2, 1170, 1140/15, 1140/4 odnosno u po-

sjedovnom listu br. 924 k.o Veprinac. Površina obuhvata plana iznosi cca 22.600 m².

- U navedenom području planira se izgradnja:
- stanova i hotelskih građevina sa svim pomoćnim i pratećim sadržajima. Najveća dozvoljena visina iznosi 2 ukopane etaže i 5 nadzemnih etaža, odnosno 20,00 m, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti k_{ig} 30% i koeficijent iskorištenosti k_{is} 1,5. Od ukupne brutto izgrađene površine 25% se planira za izgradnju stanova, a 75% za izgradnju hotelskih kapaciteta sa svim pratećim i pomoćnim sadržajima te poslovno-trgovačkim i uslužnim sadržajima.

II. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 162.

Plan je izrađen u 6 izvornika ovjerenih pečatom Grada Opatije i potpisom predsjednika vijeća Grada Opatije.

Odluka o donošenju I. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije je izrađena u 4 izvornika

ovjerenih pečatom Grada Opatije i potpisom predsjednika vijeća Grada Opatije.

Odluka o donošenju izmjena i dopuna Odluke o Prostornom planu uređenja Grada Opatije (»Službene novine« PGŽ 12/04) izrađena je u 4 (četiri) izvornika ovjerenih pečatom Grada Opatije i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Opatije.

Članak 163.

Izvornici Plana čuvaju se u pismohrani Grada Opatije.

Dva primjerka izvornika Odluke o donošenju I. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatije čuvaju se u pismohrani Grada Opatije.

Dva primjerka izvornika Odluke o donošenju izmjena i dopuna Odluke o Prostornom planu uređenja Grada Opatije (»Službene novine« PGŽ 12/04) čuvaju se u pismohrani Grada Opatije.