

Grad Opatija

2.

Na temelju članka 75. Odluke o donošenju I. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije (»Službene novine« PGŽ 14/03) Komisija za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost Gradskog vijeća Grada Opatije na sjednici održanoj dana 3. veljače 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 (»Službene novine« PGŽ 8/01),

2. Odluku o donošenju I. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije (»Službene novine« PGŽ 14/03),

3. Ispravak Odluke o donošenju I. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatije (»Službene novine« PGŽ 17/03),

4. Ispravak Odluke o donošenju I. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatije (»Službene novine« PGŽ 20/03),

5. Ispravak Odluke o donošenju I. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatije (»Službene novine« PGŽ 25/03),

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

Klasa: 011-01/04-01/02

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

Opatija, 3. veljače 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).

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

Odluku 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 nasljeđa od značaja za Županiju

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

6.2.2.3. Kriteriji zaštite lokaliteta kulturno-povijesnog nasljeđa

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

8.3.2. 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. Sklanjanje 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

2.1.4. 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 europskih 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 prihvata (ili priključak) zemnog plina.

Članak 3.

U smislu ove Odluke, izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju sljedeće 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
- Policentizam 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 pokretne 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 građevinska 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 prepoznatljive 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, šport 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 prepoznatljive, karakterističnih arhitektonskih i urbanih elemenata - na području Grada Opatije prepoznajemo sljedeće »stare jezgre« - Volosko, Ika, Veprinac 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, Pabri - N2, Ičići - N3, Ika - N4, Opić - N5, Dobreć - N6, Poljane - N7, Veprinac - N8, Vela Učka - N9 i Mala Učka - 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), sportsko-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/ sportsko-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, vodozadržavanje, pripremu i distribuciju vode, te uređaje i objekte za odvodnju oborinskih i otpadnih voda
- c) površine za energetske građevine, uređaje i instalacije za prihvata, 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		GRADEVINA	KORIDOR GRADEVINE		NAPOMENA
	VRSTA	KATEGORIJA		VRSTA	POSTOJEĆE	
Prometni	ceste	- državne - županijska - lokalne	- ostale - županijska - GSP i GsaP	70 m. 40 m. 12 m.	100 m. 70 m. 20 m.	
	željeznica	- državna	- magistralna		200 m.	
	plinovod	- županijski	- magistralni		60 m.	
Telekomunikacije	kablovska	županijski	magistralni	1 m.	1 m.	uz javne površine
Vodopostroba i odvodnja	vodovod kolektori	županijski županijski	ostali kolektor	6 m. 6 m.	10 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 športovima 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, Opić, 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 - Opić

c) stambena naselja: N₃ - SN

- Pobri - 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 Katinčići, Pravičevi, 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-gospodarske
- 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:

- ville

- porodične kuće - smatraju se samo one građevine koji sadrže maksimalno dvije stambene jedinice; porodične kuće po tipovima izgradnje dijelimo na prizemnice i višeetažne 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 1800m² 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 članaka 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 članaka 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 stavcima (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 - Oprič
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, Balači
- 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 Zatka
- 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/ ville
- b/ porodične kuće
- c/ višestambene građevine

a/ Ville

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-posporedarska 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 mikrourbano 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 cijepanjem, 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).

Višeetažne 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) Priključci 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-urbanj 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 parcela.

(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 slijedećem 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 slijedeći 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 predhodnog 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 predhodnim člancima. Postojeće stanje dokazuje se katastrom, zemljišno-knjižnim izvatom i prema potrebi, arhivskom gradom.

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 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, 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 IZDVOJENE 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. športsko-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 sljedeće 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 športsko-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 športskih 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, športski 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-rekreativne 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 katastrofom, 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-rekreativna 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 izvanpansionsku 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 - K 1 (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.

Ovim 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 miješanih 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 slijedeća 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 slijedeća podpodručja prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti:

- područje A 02.2 - uzgoj stoke, peradi 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 sli-

jedeća podpodručja prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti:

- područje A 02.2 - uzgoj stoke, peradi 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 Kolova, Ika, Ičići ne dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina za obavljanje djelatnosti razvrstanih u slijedeća 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 slijedećim funkcijama:

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

(3) Sve vrste i okvirni 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 broju 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 sportskih 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 stanovništva 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 u m. 1:25000.

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 Dobreć

- 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, Trznica 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 :

- helidromi - 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 obalnu šetnicu i ostalo). Uređenje privezišta određuje se prema DPU-u ili UPU-a. Obalu uređivati bez većih nasipavanja ili otkopavanja: Pristajanje uređivati pontonima ili slično.

(10) Po značaju i vrsti kupališta su:

- javna kupališta - (Črnikovica, Lipovica, Tomaševac, Lido, Slatina, Ika i Ičići). Postojeća kupališta sa planiranim uređenjem i pratećim sadržajima (sanitarne površine, ugošćiteljsko-turistički i sportsko -rekreacioni sadržaji i ostalo). Urbanističkim planom uređenja odrediti uvjete uređenja kupališta, 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)
- računaska 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 dijelove 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 ispušt), 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 redukcijska 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 plinoopskrbne mreže unutar područja Grada predviđa opskrbu svih naselja srednjtlačnom 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 kablenskim 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, Pabri, 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, šetalište 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 pejzažne 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 određeni 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 predstavljaju 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 liberalniji. 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 artificiojno 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 neizmijenjene 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 Tumpići	Ika Oprić Veprinac	Villa Muntz Villa Rosalia crkva Sv. Jakova sa samostanom crkva Naviještenja Marijinog Evangelistička crkva s 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 Fabianiā galerija Juraj Šporer obalna šetnica od Voloskog do Lovrana javna stubišta - Veprinac, Zora i dr. pješačka šetnica Carmen Sylva	Opatija - groblje

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 otpuštanja 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 zasadenih 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 ozelenjavanja 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.

(4) 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 sanacioni 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 onečišćivanja 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 sljedeće 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 deterđentima, 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 brodica, kontejnera za odlaganje istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda,
- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu.

8.4.2. 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) razrađuju 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 slijedećih 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 izvan 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« br. 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 rasčišćavanju terena.

(4) Za rasčišćavanje 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 vatrodajni 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 vatrodajni 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 projektna 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 doumenata prostornog uređenja.

- stručne podloge i studije (konzervatori, promet, energetika, 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, dozvoljava 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 dozvoljene 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). Dozvoljava 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, prije donošenja Urbanističkog plana uređenja Opatije i Urbanističkog plana uređenja Ičići moguće je donošenje slijedećih 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 Bunđer 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 Neptun («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 posjedovnom 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 157.

Plan je izrađen u 6 izvornika ovjerenih pečatom Grada Opatije i potpisom predsjednika vijeća Grada Opatije.

Ova 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.

Članak 158.

Izvornici Plana čuvaju se u pismohrani Grada Opatije.

Dva primjerka izvornika ove Odluke o donošenju I. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatije čuvaju se u pismohrani Grada Opatije.

3.

Na temelju članka 22. stavka 1. Zakona o pravu na pristup informacijama («Narodne novine» Republike Hrvatske

broj 173/039) i članka 58. Statuta Grada Opatije («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 23/01), Poglavarstvo Grada Opatije, na sjednici održanoj dana 3. veljače 2004. godine donijelo je sljedeću

ODLUKU**o određivanju službenika za informiranje**

Članak 1.

ODREĐUJE SE Saša Dunatov, stručni suradnik za upravno-pravne poslove u Upravnom odjelu za komunalni sustav Grada Opatije, kao službena osoba mjerodavna za rješavanje ostvarivanja prava na pristup informacijama (u daljnjem tekstu: službenik za informiranje).

Članak 2.

Službenik za informiranje obavlja sljedeće poslove:

- rješava pojedinačne zahtjeve za pristup informacijama,
- obavlja poslove redovitog objavljivanja informacija,
- unapređuje način obrade, objavljivanja i čuvanja informacija koje su sadržane u službenim dokumentima koji se odnose na rad tijela javne vlasti,
- osigurava pomoć podnositeljima zahtjeva za davanje informacija i
- poduzima sve radnje i mjere radi urednog vođenja kataloga informacija.

Članak 3.

Ovlaštenik prava na informaciju ostvaruje pravo na pristup informaciji podnošenjem usmenog ili pisanog zahtjeva Gradu Opatiji.

Pisani zahtjev u vezi s ostvarivanjem prava na pristup informaciji može se podnijeti putem pošte na adresu: Grad Opatija, Ulica M. Tita 3 ili se može dostaviti neposredno u pisarnici Grada na istoj adresi.

Zahtjev se može podnijeti i putem telefona na telefonski broj: 701-322, interno 125 tako da će se o tom zahtjevu sa staviti službena zabilješka.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u «Službenim novinama» Primorsko-goranske županije.

Klasa: 011-01/04-01/01

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

Opatija, 3. veljače 2004.

Predsjednik
Poglavarstva
Ranko Vlatković, dipl. oec., v.r.