

ZAPISNIK

25. sjednice Odbora za prostorno uređenje, planiranje i zaštitu okoliša Gradskog vijeća Grada Opatije održane **01.09.2020. godine**, u gradskoj vijećnici Grada Opatije.

Nazočni:

Odbor: F. Kirigin, M. Bartolin, M. Ćorić

Predstavnik izrađivača plana: N. Lipovac

Konzervatorski odjel u Rijeci: B. Bilušić Dumbović, A. Zrnčić

UO za prostorno uređenje: Z. Tupanjac, T. Štivić, M. Tomulić

Utvrdjuje se slijedeći

DNEVNI RED:

1. Nacrt prijedloga PPUG Opatija

Započeto u 9,00 sati.

Nakon uvodne riječi predsjednik Odbora F. Kirigin je predao riječ prof. Lipovcu i pročelniku Z. Tupanjcu. Predstavljen je dosadašnji rad na izradi izmjena i dopuna PPUGO-a. Prof. Lipovac detaljno obrazlaže izmjene koje su unesene u tekstualni dio plana.

Rasprava je vođena po slijedećim temama:

1. Najmanja udaljenost od međe i regulacijskog pravca/crte, po kojima je zaključeno da zgrada s obzirom na konfiguraciju terena ne mora biti postavljena na građevnom pravcu/crti već ne smije biti na manjoj udaljenosti od propisane,
2. Zeleni dio uređenja parcele – razmotriti treba li propisati zeleni dio parcele kao prirodni teren i da li dozvoliti podizanje prirodne kote terena za 1,5 m ovisno o samom nagibu parcele. Predloženo propisivanje visokog zelenila u pojasu između regulacijskog i građevnog pravca.
3. Krajobrazno uređenje čestice - predlaže se dodatno propisati kao obvezan dio glavnog projekta i projekt krajobraznog uređenja koji osim geodetskog snimka, presjeka terena treba imati i snimku postojeće visoke vegetacije koja se čuvaju od sječe - izrađenu od strane ovlaštene stručne osobe, također je potrebno propisati da zgrada mora biti udaljena od potpornih zidova najmanje 2,0m (kao zidovi međusobno) i u podzemnom dijelu.
4. Mjerenje visine zgrade zadržati kako je predloženo na najotvorenijem dijelu pročelja te propisati udaljenost podzemnog dijela građevine od susjednih međa ne manju od 4,0 m.
5. Kod pojmova potkrovlja i tavana razmotriti definiranje postotka najmanjeg nagiba krovova te kod ind.st. građevina visinu i ukupnu visinu ograničiti sa 9/11 umjesto sadašnjih 11/13.
6. Površina pod zgradama ili maksimalna tlocrtna površina – pojasniti u planu što sve „ulazi“ u površinu, odnosno sve građevine i njihovi svi dijelovi se moraju računati.
7. Razmotriti planske uvjete za poslovne prostore kod individualno stambenih, poslovno – stambenih, stambeno – poslovnih i višestambenih zgrada te

- ograničiti mogućnost prenamjene poslovnih prostora u stambene u centru grada.
8. Za neposrednu provedbu plana kod gradnje individualnih stambenih građevina razmotriti propisivanje najmanje površine potrebne za gradnju veće od dosadašnjih 600 m², preispitati odredbe oblikovanja (kolorit pročelja, ostakljenje pročelja). Prijedlog je minimalne građevne čestice za ind. st. 800m², ind.stposl. 1000m², ind.poslst. 1200m², dok bi eventualno ostao 600m² za čisto „obiteljske kuće“ sa 2 nadzemne etaže.
Razmotriti povećanje minimalne parcele za gradnju i kod drugih vrsta građevina koje će se dalje razraditi kroz UPU-e.
 9. Društvena i javna namjena - razmotriti planske uvjete za društvenu i javnu namjenu (koncertni centar) u smjeru povećanja minimalne parcele za gradnju, smanjene dopuštene izgrađenosti, preispitivanja dopuštene visine. Naglašena potreba za više zelenila na parcelama društvene i javne namjene.
 10. Uvjeti gradnje za sve namjene u Parku prirode Učka upućuju na odredbe PPPP Učka.
 11. Proizvodne građevine izvan Parka prirode (uljare, vinarije...) – za neposrednu primjenu plana povećati najmanju potrebnu površinu parcele, te smanjiti uvjete gradnje i propisati više zelenila.
 12. Smjernice za izradu UPU-a za zone turističkih naselja i hotela – predloženo povećati visinu prizemlja za 1,0 m, preispitati uvjete gradnje, te uvesti dodatne podjele unutar zona.
 13. Preispitati predložena ograničenja za posjetiteljske centre u PP Učka.
 14. Sportsko rekreacijska namjena – u poglavlje kupališta je dodana Studija s konceptom urbanističko – pejzažnog uređenja, propisane su obveze provedbe urbanističko – arhitektonskih natječaja te je u članku 67. za zone izdvojene namjene dodan prilaz širine 6 m, koji uključuje pješake.
 15. Rekreacijska namjena – predloženo definirati zonu umjesto parcele.
 16. U plan su dodane odredbe za reciklažno dvorište za građevinski otpad, kompostanu, azil za životinje, te posebni uvjeti prema zahtjevima javnopravnih tijela vezano za infrastrukturu ukoliko su u skladu s odlukom o izradi plana.

Zaključak i molba je da se drugi dan sjednice naglasak stavi na najbitnije: visine objekata, zelenilo, udaljenosti od međa, izgrađenost podzemnog dijela čestica...

Dovršeno u 12,30 sati.

PREDSJEDNIK ODBORA:
Fernando Kirigin, dipl.oec. v.r.

Sastavila
Mirta Tomulić, mag.ing.aedif.