

OBRAZLOŽENJE
PRIJEDLOGA ODLUKE O IZRADI IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA NASELJA OPATIJA

Urbanistički plan uređenja naselja Opatija donesen je 16. ožujka 2009. godine, a njegove izmjene i dopune 20. prosinca 2012. godine, te je objavljen u Službenim novinama PGŽ br. 10/09 i 56/12. Člankom 86. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13) propisano je da postupak izrade prostornog plana kao i njegovih izmjena i dopuna započinje na temelju odluke predstavničkog tijela jedinice lokalne i regionalne (područne) samouprave.

Ova izmjena Plana prije svega se predlaže zbog potrebe rješavanja dugogodišnjeg neriješenog statusa Jedriličarskog kluba koji je proslavio 125 godina postojanja a trenutno se nalazi unutar obuhvata luke otvorene za javni promet, te se predlaže označiti posebno područje sportske luke. Osim navedenog predlaže se ispraviti greške u planu uočene kroz njegovu provedbu, te promjenu zona javne namjene koje su navedene u odluci o izradi plana sa ciljem realizacije prvenstveno novih javnih građevina. Kroz provedbu plana u dijelu realizacije projekata javnih garaža uočena je potreba da se za lokaciju garaže tržnica razmotri omogućavanje uz sada dozvoljene sadržaje izgradnja i stambenih prostora. U planu je osim navedenog potrebno preispitati površine namijenjene javnim zelenim površinama Z1 i Z2 i uskladiti ih sa stvarnim potrebama s obzirom na zakonsku obvezu da Grad mora otkupiti po tržišnoj cijeni tako planirana građevinska područja. Predlaže se također razmotriti i druge ciljeve navedene u članku 7. prijedloga Odluke o izradi plana.

Ocjena stanja i razlozi za izmjenu i dopunu Plana navedeni su u članku 5. i 6. prijedloga Odluke, s time što su ciljevi i programska polazišta navedeni u članku 7. Odluke. Odluka sadrži i sve druge elemente propisane člankom članka 89. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13). Člankom 14. prijedloga propisano je da će se izrada plana financirati iz Proračuna Grada Opatije.

Sukladno navedenom, u prilogu dostavljam prijedlog Odluke o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija, te predlažem da Gradsko vijeće raspravi i usvoji predloženu odluku.

Opatija, 27. rujna 2016.

GRADONAČELNIK
Ivo Dujmić, ing. v.r.

Na temelju članka 86., 89. i 198. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13), članka 29. Statuta Grada Opatije („Službene novine“ Primorsko-goranske županije“, broj 25/09 i 30/09) Gradsko vijeće Grada Opatija na sjednici održanoj 2016. godine donosi:

**Odluku o izradi
IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA OPATIJA
(UPU 1)**

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija (UPU 1, SN PGŽ br. 10/09 i 56/12) u daljnjem tekstu: Odluka.

Članak 2.

Odlukom o izradi utvrđuje se pravna osnova za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija (u daljnjem tekstu: Plan), obuhvat, ocjena stanja u obuhvatu Plana, razlozi za izmjenu i dopunu Plana, ciljevi i programska polazišta Plana, način pribavljanja stručnih rješenja, vrsta i način pribavljanja katastarskih planova i geodetskih podloga, popis tijela i osoba određenih posebnim propisima koja izdaju zahtjeve za izradu prostornog plana iz područja svog djelokruga te drugih sudionika koji će sudjelovati u izradi Plana, rokovi za izradu plana te izvori financiranja Plana.

PRAVNA OSNOVA

Članak 3.

Odluka se donosi temeljem obveza koje proizlaze iz odredbi Zakona o prostornom uređenju, članka 86. i članka 89, a izrađuje se sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine broj. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11).

OBUHVAT PLANA

Članak 4.

Obuhvat Plana određen je u PPUG Opatije, grafičkim dijelom - kartografski prikaz 3C Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite i 4A Građevinska područja, s površinom obuhvata Plana cca. 517 ha.

OCJENA STANJA U OBUHVATU PLANA

Članak 5.

Područje za koje se izrađuje Plan je građevinsko područje naselja Opatija, građevinsko područje izdvojene namjene sporta i rekreacije, područje mora, te manjim dijelom prostor izvan građevinskog područja. Tijekom provedbe Plana uočene su greške odnosno neusklađenosti između donesenog Plana i Izvješća o javnoj raspravi o čemu je detaljnije navedeno u idućim člancima. Potrebno je Plan uskladiti s gospodarskim potrebama, prvenstveno turističkog gospodarstva, te omogućiti realizaciju javnih društvenih sadržaja. Uočena je potreba rješavanja dugogodišnjeg neriješenog statusa Jedriličarskog kluba koji je proslavio 125 godina postojanja a trenutno se nalazi unutar obuhvata luke otvorene za javni

promet. Kroz provedbu plana uočena je nemogućnost realizacije zahvata kako je to navedeno u idućim člancima za koje se predlaže razmotriti omogućavanje provedbe kroz izradu izmjene plana.

RAZLOZI ZA IZMJENU I DOPUNU PLANA

Članak 6.

Razlozi za izmjenu i dopunu Plana su već prethodno navedeni, kroz ocjenu stanja u obuhvatu, a između ostalog to su:

1. izdvojiti sportsku luku (Jedriličarski klub) iz obuhvata luke otvorene za javni promet, te razmotriti izmjenu obuhvata i uvjeta gradnje luke Opatija,
2. zahtjev Liburnija rivijera hotela za ukidanje zone kongresnog centra D7 i prenamjenu u zonu hotela T1,
3. zahtjev Doma zdravlja PGŽ za izmjenu namjene sadašnje zgrade Doma zdravlja na adresi stuba V. Ekl 1, kao i promjenu namjene zone D3₄ (Prva pomoć), u stambenu namjenu s mogućnošću gradnje poslovnog prostora, odnosno zonu M,
4. zahtjev Komunalac d.o.o. za povećanje gabarita (tlocrtno i visinski) zgrade izgrađene na grč. 395 k.o. Volosko (Vaga), te prenamjenu zone iz K u M,
5. zahtjev da se zbog greške u označavanju zone i uvjetima gradnje na k.č. 103 i 104/1 k.o. Volosko (sada moguća samo rekonstrukcija u postojećem gabaritu), vrati namjena iz K u M1 kao u prethodnom planu,
6. ispravak greške u kartografskim priložima u svezi smještaja CS Tomaševac, kao i neusklađenost karte 4A sa ostalim kartama u dijelu planirane ceste Kosovo – Kuk (dvostruka linija na 2 dionice), također na karti 1 brisati u legendi kod zone K4 na Kuku riječ vatrogasci,
7. na lokaciji plaže Mali raj R₆₈₈ provesti usklađenje s PPUG Opatije (uređena plaža),
8. ispraviti greške u svezi obveze rješavanja parkirnih mjesta za zone S12 i K2₅, a u skladu s prihvaćenim primjedbama u proceduri donošenja prethodne izmjene plana,
9. ispitati zone javnih zelenih površina i razmotriti prenamjenu zona Z1 i Z2 u Z,
10. zahtjev za izmjenu zone Z1 (manji dio parcele) u zonu S2 i prelaganje pješačke komunikacije, sve na k.č. 286 k.o. Opatija
11. razmotriti omogućavanje izgradnje i stambenog prostora u garaži Tržnica isključivo na posljednje 2 etaže građevine,
12. razmotriti korekciju planirane prometnice u dijelu Baredi do zone botaničkog vrta, te korekciju obuhvata Amerikanskog vrta (grč. 318 i 319, k.č. 1962/2, 32,40 i dr.) prema vlasničkom stanju i uvjeta gradnje,
13. razmotriti izmjenu zone K1₁ (dječji vrtić) u zonu mješovite namjene,
14. izmiještanje lokacije planirane za reciklažno dvorište na drugu lokaciju u obuhvatu plana,
15. razmotriti mogućnost smještaja nove benzinske postaje,
16. razmotriti mogućnost smještaja vidikovca, info punkta i sličnih sadržaja na lokaciji rotora na Kuku.
17. zahtjevi za izmjenu zona T2 (turističko naselje) u zone stambene namjene,
18. zahtjev za izmjenom granice zone T1₄ i zone Z1 i Z2₂ radi optimalnijeg smještaja hotela uz zadržavanje odnosa površina zona T₁ i Z na tom prostoru,
19. razmotriti izmjenu uvjeta gradnje na trgu Slatina, te povezivanje s plažom Slatina,
20. razmotriti izmjenu granice razgraničenja između zona T1₁₉ (grč.367 k.o. Volosko) i Z1,
21. zahtjev za izmjenom uvjeta gradnje u zoni D3₆.

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA PLANA

Članak 7.

Ciljevi i programska polazišta Plana utvrđeni su sukladno navedenom u prethodnim člancima, kako slijedi:

1. izdvojiti sportsku luku (Jedriličarski klub) iz obuhvata luke otvorene za javni promet,
2. razmotriti zahtjev Liburnija rivijera hotela za ukidanje zone kongresnog centra D7 i prenamjenu u zonu hotela T1,
3. razmotriti zahtjev Doma zdravlja PGŽ za izmjenu namjene sadašnje zgrade Doma zdravlja na adresi stuba V. Ekl 1, kao i promjenu namjene zone D3₄ (Prva pomoć), u stambenu namjenu s mogućnošću gradnje poslovnog prostora, odnosno zonu M,
4. razmotriti zahtjev Komunalac d.o.o. za povećanje gabarita (tlocrtno i visinski) zgrade izgrađene na grč. 395 k.o. Volosko (Vaga), te prenamjenu zone iz K u M,
5. razmotriti zahtjev da se zbog greške u označavanju zone i uvjetima gradnje na k.č. 103 i 104/1 k.o. Volosko (sada moguća samo rekonstrukcija u postojećem gabaritu), vrati namjena iz K u M1 kao u prethodnom planu,
6. ispraviti greške u kartografskim priložima u svezi smještaja CS Tomaševac, kao i neusklađenost karte 4A sa ostalim kartama u dijelu planirane ceste Kosovo – Kuk (dvostruka linija na 2 dionice), također na karti 1 brisati u legendi kod zone K4 na Kuku riječ vatrogasci,
7. razmotriti zahtjev za ispravkom greške na lokaciji plaže R₆₅₈ (provesti usklađenje s PPUG Opatije - uređena plaža),
8. ispraviti greške u svezi obveze rješavanja parkirnih mjesta za zone S12 i K2₅, a u skladu s prihvaćenim primjedbama u proceduri donošenja prethodne izmjene plana,
9. ispitati zone javnih zelenih površina i razmotriti prenamjenu zona Z1 i Z2 u Z,
10. zahtjev za izmjenu zone Z1 (manji dio parcele) u zonu S2 i prelaganje pješačke komunikacije, sve na k.č. 286 k.o. Opatija
11. razmotriti omogućavanje izgradnje i stambenog prostora u garaži Tržnica isključivo na posljednje 2 etaže građevine,
12. razmotriti korekciju planirane prometnice u dijelu Baredi do zone botaničkog vrta, te korekciju obuhvata Amerikanskog vrta (grč. 318 i 319, k.č. 1962/2, 32,40 i dr.) prema vlasničkom stanju i uvjeta gradnje,
13. ukinuti lokaciju planiranu za reciklažno dvorište na Punta Kolovi i razmotriti drugu lokaciju u obuhvatu plana,
14. razmotriti izmjenu zone K1₁ (dječji vrtić) u zonu mješovite namjene,
15. razmotriti mogućnost smještaja nove benzinske postaje,
16. razmotriti mogućnost smještaja vidikovca, info punkta i sličnih sadržaja na lokaciji rotora na Kuku.
17. razmotriti zahtjeve za izmjenu zona T2 (turističko naselje) u zone stambene namjene,
18. razmotriti zahtjev za izmjenom granice zone T1₄ i zone Z1 i Z2₂ radi optimalnijeg smještaja hotela uz zadržavanje odnosa površina zona T1 i Z na tom prostoru,
19. razmotriti izmjenu uvjeta gradnje na trgu Slatina, te povezivanje s plažom Slatina,
20. razmotriti izmjenu granice razgraničenja između zona T1₁₉ (grč.367 k.o. Volosko) i Z1
21. zahtjev za izmjenom uvjeta gradnje u zoni D3₆.

POPIS POTREBNIH STRUČNIH PODLOGA POTREBNIH ZA IZRADU PLANA

Članak 8.

Za izradu Plana koristiti će se postojeće stručne podloge temeljem kojih je izrađen Prostorni plan uređenja Grada Opatije i Urbanistički plan uređenja naselja Opatija..

NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA

Članak 9.

Stručna rješenja izrađuje stručni izrađivač Plana.

VRSTA I NAČIN PRIBAVLJANJA KATASTARSKIH PLANOVA I GEODETSKIH PODLOGA

Članak 10.

Plan će se izraditi na podlogama propisanim Zakonom o prostornom uređenju i Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, koje su korištene u izradi važećeg Plana. Plan će se izraditi u mjerilu 1:2000.

POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA, KOJA DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADU PROSTORNOG PLANA IZ PODRUČJA SVOG DJELOKRUGA, TE DRUGIH SUDIONIKA, KOJI ĆE SUDJELOVATI U IZRADI PROSTORNOG PLANA

Članak 11.

Podatke, planske smjernice i propisane dokumente dostavit će nadležna tijela i osobe. Tijela i osobe koja za potrebe izrade predmetnog plana daju svoje prethodne zahtjeve i sudjeluju u postupku izrade Plana:

1. MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA I PRIRODE, Uprava za zaštitu prirode - Sektor za planske dokumente i ocjenu prihvatljivosti, Radnička cesta 80, 10000 ZAGREB
2. MINISTARSTVO KULTURE, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Rijeci, Užarska 12, 51000 RIJEKA
3. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, PU PRIMORSKO-GORANSKA, Sektor upravnih, inspeksijskih i poslova civilne zaštite, Ulica Žrtava fašizma 3, 51000 RIJEKA
4. DRŽAVNA UPRAVA ZA ZAŠTITU I SPAŠAVANJE - PODRUČNI URED RIJEKA, Riva 10, 51000 RIJEKA
5. HRVATSKE CESTE D.O.O. - Sektor za strateško planiranje, razvoj i studije , Odjel za strateško planiranje i razvoj, Vončinina 3, 10000 ZAGREB
6. UPRAVA ZA CESTE, PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE, N. Tesle 9, 51000 RIJEKA
7. MINISTARSTVO MORA, PROMETA I INFRASTRUKTURE, Uprava za sigurnost plovidbe, zaštitu mora i unutarnjih voda, Lučka kapetanija Rijeka, Senjsko pristanište 3, 51000 RIJEKA
8. HEP – DISTRIBUCIJA d.o.o., ELEKTROPRIMORJE RIJEKA, V. C. Emina 2, 51000 RIJEKA
9. HRVATSKI OPERATOR PRIJENOSNOG SUSTAVA d.o.o. (HOPS), PRIJENOSNO PODRUČJE RIJEKA, M. Tita 166, 51410 OPATIJA
10. HEP – ODS d.o.o., Varljenska cesta 9, 51410 OPATIJA
11. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za područje primorsko-istarskih slivova, Đure Šporera 3, 51000 RIJEKA
12. HAKOM, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10110 ZAGREB
13. KOMUNALAC d.o.o., Jurdani 50/b, 51213 JURDANI
14. LIBURNIJSKE VODE d.o.o., Jurdani 50/b, 51213 JURDANI
15. JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE PGŽ, Splitska 2/II, 51000 RIJEKA
16. PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA, Županijska lučka uprava Opatija – Lovran – Mošćenička Draga, V. C. Emina 3, 51410 OPATIJA

Primjenom članka 90. Zakona o prostornom uređenju navedena javnopravna tijela pozvati će se da u roku od 15 dana dostave zahtjeve za izradu Plana, a kojim zahtjevima se ne mogu mijenjati ciljevi i programska polazišta utvrđena ovom odlukom.

Zahtjev sadrži podatke, planske smjernice, propisane dokumente. U zahtjevu se moraju odrediti važeći propisi i njihove odredbe te stručni i ostali dokumenti na kojima se temelje zahtjevi u obuhvatu Plana.

Ukoliko zahtjevi ne budu dostavljeni u roku smatrat će se da zahtjeva nema.

ROK ZA IZRADU PROSTORNOG PLANA, ODNOSNO NJEGOVIH POJEDINIH FAZA I ROK ZA PRIPREMU ZAHTJEVA ZA IZRADU PROSTORNOG PLANA

Članak 12.

Rok za izradu Plana po fazama:

- **Dostava prethodnih zahtjeva** (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) za izradu prostornog plana: 15 dana od dana zaprimanja Odluke s pozivom na dostavu zahtjeva,
- **Izrada prijedloga Plana:** u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora o izradi,
- **Utvrđivanje prijedloga Plana za javnu raspravu:** 15 dana od dovršetka prijedloga Plana,
- **Početak javne rasprave:** 15 dana od utvrđenog prijedloga Plana,
- **Javna rasprava:** 15 dana,
- **Izvešće o javnoj raspravi i izrada Nacrta konačnog prijedloga:** 30 dana od okončanja javne rasprave,
- **Utvrđivanje Konačnog prijedloga Plana:** 15 dana od dostave Nacrta konačnog prijedloga,
- **Donošenje Plana:** 30 dana od zaprimanja suglasnosti resornog Ministarstva ili protoka Zakonom propisanog roka.

ZABRANA I VRIJEME TRAJANJA ZABRANE IZDAVANJA AKATA KOJIMA SE ODOBRAVAJU ZAHVATI

Članak 13.

Ovom se Odlukom ne određuje zabrana izdavanja akata kojima se odobravaju zahvati u prostoru.

IZVORI FINANCIRANJA IZRADE PROSTORNOG PLANA

Članak 14.

Izrada Plana financira se iz Proračuna Grada Opatije.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 15.

Odluka će se dostaviti javnopravnim tijelima određenim posebnim propisima.

Članak 16.

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

Klasa: 011-01/
Urbroj: 2156/01-01-0
Opatija, 2016.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE
Predsjednik
Gradskog vijeća
Prof.dr. Viktor Peršić, dr.med., v.r.