

Nositelj izrade Plana Grad Opatija Upravni odjel za prostorno uređenje		Stručni izrađivač Instistitut IGH dd, Zagreb	IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA OPATIJA PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU	1. SAŽETAK ZA JAVNOST
--	---	--	---	---------------------------------

POLAZIŠTA I PRAVNA OSNOVA

Izrada ovih Izmjena i dopuna Plana izrađuje se temeljem Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13) i Odluke o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija (Službene novine PGŽ, 26/16).

OBUHVAT PLANA

Obuhvat Plana određen je u PPUG Opatije (Službene novine Primorsko-goranske županije, 01/07, 56/12, 04/16 i 08/16-pročišćeni tekst), grafičkim dijelom kartografski prikaz 3C Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite i 4A Građevinska područja, a površina i obuhvat se ovim izmjenama i dopunama ne mijenjaju.

ELEMENTI IZMJENE I DOPUNE PLANA

S obzirom na sadržaj Odluke o izradi ove se izmjene i dopune mogu smatrati ~ciljanim~, tj. elementi koje treba razmotriti i stručno valorizirati taksativno su navedeni u Odluci o izradi te su provedne sljedeće izmjene:

- Iz obuhvata luke otvorene za javni promet (LO), luke Opatija, izdvojen je kopneni i akvatorijalni dio sportske luke (LS) jedriličarskog kluba Opatija. Veza s ostalim morem ostvaruje se preko akvatorija luke Opatija bez ometanja prolaza unutar luke Opatija. Unutar zone sportske luke mogući su zahvati u akvatoriju uz obvezu zadržavanja postojećih vezova u akvatoriju luke Opatija te zahvati na kopnenom dijelu (uređenje i izgradnja) kako je navedeno u odredbama za provedbu. U akvatoriju luke Opatija Planom se dozvoljava izgradnja novih gatova, lukobrana i nove obale sa pripadajućom novom kopnenom površinom i neophodni zahvati na postojećem kopnenom dijelu s njegovim mogućim proširenjem. Postojeća benzinska postaja se zadržava, a prilikom dogradnje luke dozvoljava se njeno izmještanje na odgovarajuću lokaciju unutar lučkog područja. Točni prostorni elementi i način gradnje odredit će se idejnim rješenjem i procjenom utjecaja na okoliš prije izdavanja lokacijske dozvole. **(br. 1 iz Odluke)**
- Namjena zone sa zgradom Prve pomoći promijenjena je iz D3₄ u M1 (M1₃). Radi zaštite prostora rekonstrukcija zgrade moguća je samo u postojećim gabaritima. **(br. 3 iz Odluke, br. 2 iz amandmana)**
- Rekonstrukcija zgrade u vlasništvu tvrtke Komunalac doo – „Vaga“ moguća je samo u postojećim gabaritima. **(br. 4 iz Odluke, br. 3 iz amandmana)**
- Provedne su korekcije tehničkih grešaka u prethodnim Izmjenama i dopunama Plana (SN PGŽ 56/12) za lokaciju CS Tomaševac, grafičke netočnosti prikaza planirane ceste Kosovo-Kuk na kartografskom prikazu br 4A „Uvjeti gradnje“, kod zone K4 na Kuku brisana je u legendi kartografskog prikaza br. 1. „Korištenje i namjena površina“ riječ „vatrogasci“, grafički su označene zone posebnog režima parkiranja na kartografskom prikazu br. 2A „Prometna mreža“ za zonu S₁₂ i K2₅ sukladno prihvaćenim primjedbama. **(br. 6 i 8 iz Odluke)**
- Na lokaciji plaže „Mali raj“ provedeno je usklađenje s PPUG-om i označena je uređena plaža R6_{UG}. **(br. 7 iz Odluke)**
- Prema podacima Grada i nadležnih službi učinjena je analiza i valorizacija do danas nerealiziranih zona planiranih javnih parkova i dječjih igrališta (Z1 i Z2) te je provedena njihova djelomična prenamjena u zone zaštitnog zelenila (Z). Pri tome se vodilo računa o očuvanju planskog standarda parkovnih površina i igrališta po stanovniku/djetetu. Unutar "A" i "B" zone zaštite urbanističke cjeline izmjena je provedena tako da su određene zone (Zz) kao izdvojeno zaštitno zelenilo unutar urbanističke cjeline odnosno uz pojedinačne zaštićene i/ili vrijedne povijesne građevine. **(br. 9 iz Odluke, br. 5 iz amandmana)**
- Za k.č.286 KO Opatija usklađena je granica namjene S i Z1 i katastarske čestice te je u detalju izmijenjena trasa staze Put u Bregi. **(br. 10 iz Odluke)**
- Pripreme za aktivno korištenje zone planske oznake Z3 – botanički vrt tj. lokacije poznate kao „Amerikanski vrtovi“, a sastavni dio kojih je i donošenje rješenja o preventivnoj zaštiti kulturnog dobra parkovne arhitekture, uvjetovale su značajniji zahvat u tekstualni i grafički dio Plana. Granice obuhvata usklađene su sa stanjem vlasništva, temeljem idejnog rješenja planirane prometnice djelomično je izmijenjena dosadašnja trasa u dijelu Baredi – botanički vrt s odgovarajućom promjenom u segmentu planirane infrastrukture i kontaktnih namjena. Odredbama za provođenje omogućeni su zahvati rekonstrukcije te zamjenske i nove gradnje potrebnih i namjeni primjerenih sadržaja. **(br. 12 iz Odluke)**
- Za zonu K1₁ (dječji vrtić na uglu Ul. m. Tita i Šenoine) promijenjena je namjena u M1 (M1₃) kako bi se, po dovršetku novog dječjeg vrtića, omogućilo korištenje zgrade za stambeno-poslovnu namjenu, bez promjene gabarita. **(br. 13 iz Odluke)**
- Dosadašnja lokacija planiranog reciklažnog dvorišta u zoni pročištača na Punta Kolovi ocijenjena je nepovoljmom kako gravitacijski tako i s obzirom na okolne namjene te se predlaže ovaj sadržaj smjestiti u zoni poslovne namjene K4 na Kuku. **(br. 14 iz Odluke)**
- Uređenje trga Slatina pretpostavlja i izmještanje benzinske postaje na novu, u odnosu na grad izlaznu lokaciju prema Rijeci. Predložena je lokacija na Kuku, nasuprot postojećoj benzinskoj postaji. **(br. 15 iz Odluke)**
- Izuzetna atraktivnost zone rotora na Kuku predložena je kao moguća lokacija vidikovca sa sadržajima (alternativno ili dodatno) info-punkta. **(br. 16 iz Odluke)**
- S obzirom da nema više slobodnih zona za turističku namjenu, ne smatra se opravdanim ukidanje zone T2. **(br.17 iz Odluke, br. 7 iz amandmana)**
- Radi racionalnog korištenja zone T1₄ odnosno optimalnog smještaja planiranog hotela sjeverno uz Ulicu I. Kaline izmijenjeno je razgraničenje zona T1₄ i Z1/Z2₂ uz zadržavanje postojećeg odnosa površina. **(br. 18 iz Odluke)**
- Razgraničenje zone T1₁₉ i Z1 za k.č. 367 KO Volosko nije opravdano zbog zaštite javnih parkovnih površina. **(br.20 iz Odluke, br. 9 iz amandmana)**
- U zoni D3₆ (Thalassotherapie) prijedlogom Plana dozvoljava se povećanje etažnosti zgrade Thalasso wellness centra za jednu nadzemnu etažu, a planirano produženje Oertelove ulice preko zemljišta Thalassotherapiae je ukinuto. **(br. 21 iz Odluke)**
- Za zonu hotela „Domino Opatija“ – T1₁₉, na k.č.1028/4 i 1028/17 K.O. Veprinac dozvoljava se izgradnja suterenskih i podrumskih prostora za ugostiteljske i pomoćne sadržaje, djelomično orijentiranih na lungo-mare. Izgradnja potpuno ukopane etaže dozvoljena je na udaljenosti 1,0 m od međa, a suterenske etaže uz obalnu šetnicu na regulacijskom pravcu. Ukupni kig je do 0,5. **(br. 22 iz Odluke)**
- Za lokaciju - javna garaža G5 (lokacija parking uz tržnicu) **(br.11 iz Odluke, br. 6 iz amandmana)** obavezna je provedba anketnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja
- Prijedlog smještaja policijske postaje u skladu s Odlukom o dopuni odluke o izradi ID UPU1 na lokacijama Pavlovac, Tošina 1 i Tošina 2 (lokacija Tošina 1 promjena namjene D4 u M1)

Tumač:

crveno označeni brojevi: broj razloga za ID Plana (iz Odluke o izradi ID UPU-a naselja Opatija (UPU1) (Službene novine PGŽ 26/16 od 10.10.2016.)

plavo označeni brojevi: broj amandmana (iz zapisnika sa 4. sjednice Gradskog vijeća Grada Opatija (27.10.2017.))

zeleno označeni brojevi: prijedlog lokacija smještaja policijske postaje u skladu s Odlukom o dopuni odluke o izradi ID UPU 1 (Službene novine PGŽ 21/18 od 30.06.2018.)

Napomena:

Primjedbe tijekom ponovljene javne rasprave mogu se davati na izmjene označene plavom bojom (brojevima 1-9), odnosno na dijelove Plana koji su izmijenjeni u odnosu na prethodnu javnu raspravu.

1 KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

