
OPATIJA
IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA

TEKSTUALNI DIO
(ODREDBE ZA PROVOĐENJE)

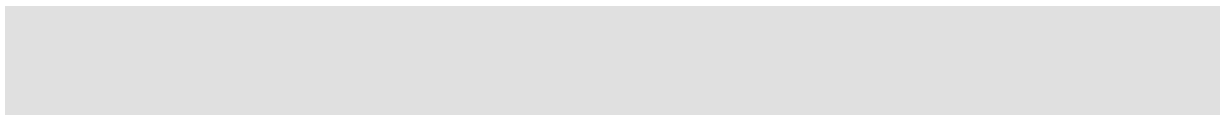


OPATIJA

IZMJENE I DOPUNE

URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

TEKSTUALNI DIO (ODREDBE ZA PROVOĐENJE)



NOSITELJ IZRADE PLANA:

Grad Opatija

Gradonačelnik: Ivo Dujmić, ing.

Upravni odjel za prostorno uređenje

Pročelnik: Zdenko Tupanjac, dipl.ing.građ.

STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA

INSTITUT IGH d.d.

Zavod za stručni nadzor i vođenje projekata

Odjel za visokogradnju i prostorno planiranje

Janka Rakuše 1, Zagreb

Direktor Zavoda:

Josip Brajdić, dipl.ing.građ., MBA

Odgovorna voditeljica izrade Plana:

Sanja Šaban, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:

Marija Pašalić, mag.prost.plan.

Antica Gurdulić, ing.arh.

Županija: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
Grad: GRAD OPATIJA	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA OPATIJA – PRIJEDLOG PLANA	
ODREDBE ZA PROVOĐENJE	
Odluka o izradi Plana: Službene novine PGŽ 26/16 od 10.10.2016.	Odluka Gradskog vijeća o donošenju Plana: Službene novine PGŽ br.
Javna rasprava (datum objave): Novi list - 14.01.2017. www.opatija.hr - 23.01.2017., www.mgipu.hr - 13.01.2017. Ponovljena javna rasprava (datum objave): _____	Javni uvid održan: od 23.01.2017. do 06.02.2017. Ponovljeni javni uvid održan: _____
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____ Zdenko Tupanjac, dipl.ing.građ.
Suglasnost MGIPU na Plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN br.153/13) Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja - KLASA: 350-02/17-13/35; URBROJ: 531-05-1-1-2-17-4 od 24. svibnja 2017	
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo Plan: INSTITUT IGH d.d. – Zavod za stručni nadzor i vođenje projekata, odjel za visokogradnju i prostorno planiranje; Zagreb, Janka Rakuše	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:	Odgovorna osoba: _____ Josip Brajdić, dipl.ing.građ., MBA
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga Plana: Sanja Šaban, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi Plana: 1. Marija Pašalić, mag.prost.plan. 2. Antica Gurdulić, ing.arh.	
Broj radnog naloga: 62415553 ▪ Broj plana: ____	Godina izrade: 2018.
Pečat Gradskog vijeća:	Predsjednik Gradskog vijeća: _____ dr.sc. Robert Kurelić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime, potpis)	Pečat nadležnog tijela:

SADRŽAJ

A. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

I.	TEMELJNE ODREDBE
II.	ODREDBE ZA PROVEDBU
1.	Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
1.1.	Uvjeti određivanja i razgraničavanja u građevinskom području naselja
1.2.	Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina u izdvojenom građevinskom području izvan naselja
1.3.	Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina izvan građevinskog područja
1.4.	Primjena planskih uvjeta
2.	Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
2.1.	Uvjeti smještaja građevina poslovne namjene
2.2.	Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene
3.	Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4.	Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
4.1.	Uvjeti i način gradnje individualnih građevina, stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih
4.2.	Uvjeti i način gradnje višestambenih građevina, stambenih i stambeno-poslovnih
5.	Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim građevinama i površinama
5.1.	Uvjeti gradnje prometne mreže
5.2.	Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
5.3.	Uvjeti gradnje komunalne i ostale infrastrukturne mreže
6.	Uvjeti uređenja zelenih i kupališnih površina
6.1.	Uvjeti uređenja zelenih površina u građevinskom području naselja
6.2.	Uvjeti uređenja zelenih i kupališnih površina u izdvojenom građevinskom području izvan naselja
6.3.	Uvjeti uređenja zelenih površina izvan građevinskog područja
7.	Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
7.1.	Mjere zaštite prirodnih cjelina
7.2.	Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina
8.	Postupanje s otpadom
9.	Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
9.1.	Zaštita tla
9.2.	Zaštita zraka
9.3.	Zaštita od buke
9.4.	Zaštita voda
9.5.	Zaštita mora
9.6.	Zaštita od požara i eksplozije
9.7.	Mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja i potresa)
10.	Mjere provedbe plana
10.3.	Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

A. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Napomena:

crno pisan tekst – zadržava se tekst važećih odredbi

crveno pisan tekst - dodaje se

modro pisan tekst – briše se

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

(1) Urbanistički plani uređenja naselja Opatija donosi se za područje utvrđeno *Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Opatije* kao UPU-1.

(2) 1. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija (u nastavku: Plan) donose se za područje utvrđeno *Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Opatije 2012.*(u nastavku: PPUG) kao UPU-1.

(3) Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija temeljem Odluke o izradi (SNPGŽ 26/16 - u nastavku: Plan) donose se za područje cijelog obuhvata Urbanističkog plana uređenja naselja Opatije (UPU 1, SNPGŽ 10/09, 56/12).

(3 4) Granica obuhvata označena je na kartografskim prikazima Plana navedenim u članku 3. stavak (3) ovih Odredbi te obuhvaća PPUG-om utvrđena građevinska područja naselja: GP1₁- GP1₇, i dio GP2₁ te izdvojena građevinska područja izvan naselja: R6_{U1} – R6_{U8}, R6_{S3} i R6_{S8}, površine izvan građevinskih područja - rekreaciju u prirodnom okolišu R8 – Preluk i PPL – zonu prirodne plaže Preluk i pojas mora u širini 300 m od obalne crte (ZOP).

Članak 2.

(1) Plan sadrži namjenu i uvjete korištenja površina, režime uređivanja prostora način opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom, uvjete gradnje, smjernice za oblikovanje, uvjete i smjernice za uređenje i zaštitu prostora, mjere za unapređenje i zaštitu okoliša, područja s posebnim prostornim i drugim obilježjima te druge elemente od važnosti za područje naselja Opatija.

Članak 3.

(1) Plan iz članka 1. stavka (1) je sadržan u elaboratu *Urbanistički plan uređenja naselja Opatija*, a izradio ga je Urbanistički institut Hrvatske d.d. pod dokumentacijskim brojem 1297, a sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela.

(2) Plan iz članka 1., stavka (2) sadržan u elaboratu 1. Izmjene i dopune *Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija*, a izradio ga je Urbanistički institut Hrvatske d.o.o. pod dokumentacijskim brojem 1348, a sastoji se od tekstualnog dijela – odredbi za provođenje, kartografskih prikaza te obveznih priloga.

(3) Plan iz članka 1., stavka (3) sadržan u elaboratu Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija izradio je INSTITUT IGH, d.d. (br. Plana: ____), te se sastoji od tekstualnog dijela – odredbi za provedbu i kartografskih prikaza.

Članak 4.

(1) U smislu ovih Odredbi izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju sljedeće značenje:

1. Stambena građevina:

1a Individualna stambena građevina je građevina koja sadrži najviše tri stambene jedinice, a može sadržavati i poslovni prostor. U individualnoj stambenoj građevini može se do 30% građevinske bruto površine (u daljnjem tekstu: GBP) koristiti kao poslovni prostor.

1b Višestambena građevina je stambena građevina s više od 3 stana, a može sadržavati i poslovni prostor. U višestambenoj građevini se može do 30% GBP-a koristiti kao poslovni prostor.

2. Građevina mješovite stambeno-poslovne namjene:

2a Individualna stambeno-poslovna građevina jest građevina u kojoj se 31-49% GBP-a koristi kao poslovni prostor za djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš (u skladu s posebnim propisima) iz točke 4. ovog članka, uz uvjet da se najmanje 51% GBP-a koristi kao stambeni prostor.

2b Višestambena stambeno-poslovna građevina jest građevina u kojoj se 31-49% GBP-a koristi kao poslovni prostor za djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš (u skladu s posebnim propisima) iz točke 4. ovog članka, uz uvjet da se najmanje 51% GBP-a koristi kao stambeni prostor.

3. Građevina mješovite, poslovno-stambene namjene:

3a Individualna poslovno-stambena građevina jest građevina u kojoj se do 51-70% GBP-a koristi kao poslovni prostor za djelatnosti iz točke 4. ovog članka, bez negativnog utjecaja na okoliš (u skladu s posebnim propisima) uz uvjet da se najmanje 30% GPB-a koristi kao stambeni prostor.

3b Višestambena poslovno-stambena građevina jest građevina u kojoj se 51-70% GBP-a koristi kao poslovni prostor za djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš (u skladu s posebnim propisima) iz točke 4. ovog članka, uz uvjet da se najmanje 30% GBP-a koristi kao stambeni prostor.

4. Poslovni prostor u okviru građevina definiranih u točkama 1., 2. i 3. ovog članka je prostor u kojem se odvija rad, a obuhvaća djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, trgovine, zdravstvene sadržaje, ugostiteljske-turističke djelatnosti sa smještajnim kapacitetima (samo u individualnim građevinama, stambenim, stambeno-poslovnim i poslovno-stambenim) te drugi poslovni sadržaji (uredski prostori, odvjetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biroi i sl.).

5. Pomoćna građevina je građevina koja se gradi na građevnoj čestici građevine osnovne namjene čija je namjena u funkciji osnovne građevine (garaže, spremišta, drvarnice, kotlovnice, nadstrešnice i sl. ili služi za obavljanje poslovnih djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš definiranih u točki 4. ovog članka).

6. Javne i društvene građevine su građevine upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne, sportsko-rekreacijske, vjerske i slične namjene.

7. Sportsko-rekreacijske građevine obuhvaćaju građevine i površine koje služe potrebama održavanja sportskih natjecanja ili rekreacije (dvorane, igrališta, bazeni i sl.).

8. Prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji obuhvaćaju površine namijenjene za potrebe prometa i prometa u mirovanju, pošte, telekomunikacija, energetike, vodnog gospodarstva, zbrinjavanja otpada i sl.

9. Jednostavnim (privremenim) građevinama u smislu ovih Odredbi smatraju se kiosci, nadstrešnice, informativni i promidžbeni panoi i dr.

10. Javnom prometnom površinom smatraju se javne i nerazvrstane ceste koje služe za promet vozila određene odlukom Grada Opatija, a obuhvaćaju: glavne mjesne ulice, sabirne ulice, ostale ulice i kolno-pješačke površine.

11. Površina prometnice označava građevnu česticu prometnice, a obuhvaća poprečni profil ceste te usjeke i nasipe koji se u građevinskom području rješavaju potpornim zidovima.

12. Visoka vegetacija obuhvaća stabla (listopadna i zimzelena) visine veće od 3,0 m.

13. Niska vegetacija obuhvaća grmove do 3,0 m visine te površine trajnica ili jednogodišnjih vrsta (cvjetnica i sl.) uključivo druge pokrivače tla.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 5.

(1) Osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina detaljno su označeni rubnom linijom, bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu br. 1: *Korištenje i namjena površina*.

(2) Površine za razvoj i uređenje unutar obuhvata Plana razgraničene su kao:

- površine u građevinskom području naselja,
- površine u izdvojenom građevinskom području izvan naselja,
- površine izvan građevinskog područja.

(3) Plan omogućava preparcelaciju spajanjem bez ograničenja veličine čestice, i dijeljenjem neizgrađenih i izgrađenih čestica do minimalno dozvoljenih površina i postotka zelenila te maksimalnih koeficijenata izgrađenosti i iskorištenosti. Unutar „A“ zone zaštite odvajanje pripadajuće parkovno uređene površine postojeće građevne čestice nije dozvoljeno, a u „B“ zoni zaštite iznimno je moguće samo uz suglasnost nadležne službe zaštite.

(4) Plan omogućava proširenje prometne površine izvan označenog koridora, na kontaktne namjene, a što će se utvrditi projektom dokumentacijom za lokacijsku dozvolu.

1.1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

1.1.1. Stambena namjena (S)

Članak 6.

Planom su određene površine stambene namjene (S) na kojima se grade, rekonstruiraju, održavaju i uređuju:

- individualne stambene građevine,
- individualne stambeno-poslovne građevine,
- višestambene građevine,
- višestambene stambeno-poslovne građevine,
- javne i društvene građevine (dječji vrtić i dr.),
- javne zelene površine, dječja igrališta i sportska igrališta,
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

1.1.2. Mješovita namjena (M1, M2)

Članak 7.

(1) Planom su određene površine mješovite namjene razgraničene na: stambeno-poslovnu (M1) i poslovno-stambenu (M2) namjenu.

(2) Na površinama mješovite stambeno-poslovne namjene (M1) grade se, rekonstruiraju, održavaju i uređuju:

- individualne stambene građevine,
- individualne stambeno-poslovne građevine,
- individualne poslovno-stambene građevine,
- višestambene građevine,
- višestambene stambeno-poslovne građevine,
- javne i društvene građevine (dječji vrtić i dr.),
- ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel,
- javne zelene površine (parkovi i dječja igrališta),
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

(3) Na površinama mješovite poslovno-stambene namjene (M2) grade se, rekonstruiraju, održavaju i uređuju:

- individualne stambeno-poslovne građevine,
- individualne poslovno-stambene građevine,
- poslovne građevine,
- ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel,
- javne zelene površine (parkovi i dječja igrališta),
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

1.1.3. Javna i društvena namjena (D)

Članak 8.

(1) Planom su određene površine javne i društvene namjene razgraničene na:

- upravnu namjenu (D1),
- socijalnu namjenu (D2),
- zdravstvenu namjenu (D3),
- predškolsku namjenu (D4),
- školsku namjenu (D5),
- kulturnu namjenu (D7),
- vjersku namjenu (D8),
- udruge (D9),
- višenamjensku javnu i društvenu namjenu (D10).

(2) Na površinama iz stavka (1) ovog članka grade se, rekonstruiraju, održavaju i uređuju:

- građevine uprave na površinama D1,
- građevine socijalne skrbi na površinama D2,
- građevine zdravstva s pratećim sadržajima i u zasebnim građevinama na površinama D3,
- građevine predškolskih ustanova na površinama D4,
- građevine školskih ustanova na površinama D5,
- građevine kulture s pratećim sadržajima na površinama D7,
- vjerske građevine na površinama D8,
- građevine udruge na površinama D9,
- višenamjenske građevine na površini D10, a obuhvaćaju hitnu medicinsku pomoć, policiju, vatrogasce sa službenim smještajem, komunalne službe, autobusni terminal i helidrom,
- parkovi i dječja igrališta,
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

1.1.4. Gospodarska namjena - poslovna (K)

Članak 9.

(1) Planom su određene površine gospodarske namjene - poslovne razgraničene na:

- višenamjensku poslovnu (K),
- poslovnu - pretežito uslužnu (K1),
- poslovnu - pretežito trgovačku (K2)
- komunalno-infrastrukturnu (K3) namjenu
- poslovnu –uslužno-trgovačku (K4)
- poslovno-turističku (KD)

(2) Na površinama iz stavka (1) ovog članka grade se, rekonstruiraju i održavaju:

- višenamjenske građevine uslužne, trgovačke i sl. djelatnosti, na površinama višenamjensko-poslovne namjene (K), a u zoni na Kuku moguće i autobusni terminal i helidrom,
- građevine uslužnih djelatnosti, na površinama poslovno-uslužne namjene (K1), i stajalište autobusa,
- građevine trgovačke djelatnosti, na površinama poslovno-trgovačke namjene te građevine i sadržaji za potrebe vatrogasne postrojbe (K2),
- građevine servisnih i komunalnih djelatnosti, na površinama servisno-komunalne namjene (K3),
- ronilački i windsurfing centar s hotelskim smještajem i pratećim sadržajima (KD)
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

1.1.5. Gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička (T, U)

Članak 10.

- (1) Planom su određene površine ugostiteljsko-turističke namjene razgraničene na:
 - površine hotela (T1),
 - površine turističkog naselja (T2),
 - površine za ugostiteljstvo (U)
- (2) Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene grade se, rekonstruiraju i održavaju:
 - građevine hotela, na površinama označenim s T1,
 - građevine turističkih naselja, na površinama označenim s T2,
 - građevine ugostiteljstva, na površinama označenim s U,
 - prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.
- (3) Nove smještajne građevine grade se u kategoriji 4* - 5*, a rekonstrukcijom, u ograničenim prostornim uvjetima, iznimno je moguća kategorija 3*.

1.1.6. Sportsko rekreacijska namjena (R)

Članak 11.

- (1) Planom su određene površine sportsko-rekreacijske namjene (R) razgraničene na:
 - sport (R1)
 - rekreaciju (R2).
- (2) Na površinama sporta (R1) grade se, rekonstruiraju i održavaju sljedeće građevine:
 - sportski stadioni,
 - otvorena i natkrivena igrališta za sport i rekreaciju,
 - otvoreni i zatvoreni bazeni za sport i rekreaciju,
 - dvorane za sport i rekreaciju.
- (3) Na površini rekreacije (R2) grade se, rekonstruiraju i održavaju igrališta za rekreaciju.

1.1.7. Javne zelene površine (Z1, Z2, Z3)

Članak 12.

- (1) Planom su određene javne zelene površine razgraničene na:
 - javni park (Z1),
 - dječje igralište (Z2),
 - botanički vrt (Z3).
- (2) Javni park (Z1) je javni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom namijenjen šetnji i odmoru u prirodnom okruženju. Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora i kontaktne namjene.
- (3) Dječje igralište (Z2) predstavlja javni prostor s uređenim površinama za igru djece, pješačkim površinama i parkovnim zelenilom.
- (4) Botanički vrt (Z3), predstavlja površinu gdje se uzgajaju biljke iz različitih krajeva svijeta, ali je također namijenjen sadnji i uređenju autohtonih biljnih zajednica, a u svrhu edukacije i odmora.

1.1.8. Zaštitne zelene površine (Z, Zz)

Članak 13.

- (1) Planom su određene zaštitne zelene površine (Z).
- (2) Zaštitne zelene površine uređuju se kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a u njima se mogu graditi građevine komunalne infrastrukture.

(3) Izdvojeno zaštitno zelenilo (Zz) određuje se unutar "A" i "B" zone zaštite urbanističke cjeline i/ili uz vrijedne povijesne građevine

1.1.9. Površine infrastrukturnih sustava

Članak 14.

Planom su određene površine infrastrukturnih sustava razgraničene na:

- **površine za građevine prometa:**
 - **kopneni promet:** javne prometne površine, pješačke površine i površine za građevine prometne infrastrukture: javno parkiralište (P), javna garaža (G), benzinska postaja (BP),
 - **pomorski promet:** luka Opatija otvorena za javni promet županijskog značaja (LO), luka Volosko otvorena za javni promet lokalnog značaja (LO), **luka luke** posebne namjene – **luka nautičkog turizma Opatija** (LN) i **sportska luka jedriličarskog kluba Opatija** (LS), privezište (P),
- **površine infrastrukturnih sustava i građevina:**
 - **građevine vodovoda i odvodnje:** vodospreme (VS), crpne stanice za odvodnju (CS) te uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (UP),
 - **energetske građevine za transformaciju i prijenos energenata:** plinska redukcijska stanica (RS).

1.1.10. Površine komunalne namjene

Članak 15.

(1) Planom su određene površine komunalne namjene razgraničene na:

- površinu gradske tržnice (TR),
- površine groblja (+).

(2) Na površini gradske tržnice (TR) provodi se rekonstrukcija i održavanje postojeće strukture u skladu s posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela, a u cilju proširenja ponude u pogledu broja sadržaja te osiguranja potrebnog standarda i kvalitete opskrbe stanovništva.

(3) Planom se određuje obnova i uređenje te proširenje groblja u Opatiji i Voloskom. Na prostoru groblja mogu se graditi sve vrste građevina za ukop, prateće građevine koje služe osnovnoj funkciji groblja te potrebna komunalna infrastruktura.

1.2. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA U IZDVOJENOM GRAĐEVINSKOM PODRUČJU IZVAN NASELJA

1.2.1. Kupališno-rekreacijska namjena (R6)

Članak 16.

(1) Planom su određene površine kupališno-rekreacijske namjene: uređene plaže (R6_U) i kupališta na stjenovitim obalama (R6_S).

(2) Površine uređenih plaža (R6_U) obuhvaćaju uređeni dio kopna i mora s pripadajućim dijelom akvatorija, a namijenjena su kupanju (prvenstveno) te sportsko-rekreativnim sadržajima i ostalim prema odredbama čl. 100.

(3) Površine kupališta na stjenovitim obalama R6_S koriste prirodnu stjenovitu obalu s mogućnošću samo instalacije tuševa na obali i drvenih pontona u moru.

1.2.3. Površine prometne infrastrukture

Članak 17.

Planom su određene površine kopnenog prometa:

- javne prometne površine,
- pješačke površine.

1.3. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

1.3.0. Rekreativna namjena - rekreacija u zelenilu (RZ)

Članak 18.

(1) Planom je određena površina rekreacije u zelenilu Preluk (RZ) u kojoj se zabranom gradnje štite krajobrazne i ambijentalne vrijednosti.

(2) Unutar zone iz stavka (1) ovog članka predviđeno je samo parkovno uređenje prostora bez izgradnje građevina osim infrastrukturnih građevina, pješačkih staza i stubišta.

(3) Iznimno, u prometnom koridoru kod kružnog toka na Kuku, na spoju Nove ceste (D66) i Kvarnerske ceste (D8) dozvoljena je izgradnja vidikovca s info-punktom i sličnim sadržajima uz uvjet da gornja kota krova - prohodne terase ne prelazi kotu ulice u referentnom presjeku. Od zone planiranog info-punkta uz postojeću benzinsku postaju moguće je izvesti denivelirani pješački pristup vidikovcu.

1.3.1. Površine prirodnih plaža (R7)

Članak 19.

(1) Planom su određene površine prirodnih plaža (R7).

(2) Površine prirodnih plaža obuhvaćaju neuređeni, prirodni prostor namijenjen kupanju.

1.3.2. Površine prometne infrastrukture

Članak 20.

Planom su određene površine za građevine prometa:

- **kopneni promet**: javne prometne površine, pješačke površine te površine za građevine prometne infrastrukture: benzinske postaje (BP),
- **zračni promet**: helidrom (H)
- **pomorski promet**: morske luke otvorene za javni promet-luke Opatija i Volosko s privezištima, **luke posebne namjene**: luka nautičkog turizma- marina Opatija, **sportska luka jedriličarskog kluba Opatija**.

1.3.3. Zaštitne šume (Š2)

Članak 21.

Planom su utvrđene zaštitne šumske površine (Š2) sa zabranom izgradnje koja nije u funkciji obavljanja šumarskih djelatnosti, osim infrastrukturnih građevina.

1.3.4. Morske površine

Članak 22.

Preostali dio površine morskog akvatorija se unutar granica obuhvata Plana koristi za potrebe pomorskih i sportsko-rekreativskih djelatnosti.

1.4. PRIMJENA PLANSKIH UVJETA

Članak 23.

(1) Kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevine kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP potrebno je osigurati Planom utvrđen minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici ili u okviru građevine osnovne namjene prema standardu iz stavka (2) članka 62. ili iznimno prema članku 63. ovih Odredbi.

(2) Prilikom izgradnje/rekonstrukcije građevina u zonama zaštićenim kao kulturno dobro ili prirodne vrijednosti ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro, odnosno rekonstrukcije građevine

zaštićenih kao kulturno dobro, treba ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(3) U postupku ishođenja lokacijske dozvole ili rješenja o uvjetima gradnje potrebno je uz snimak postojeće visoke vegetacije koja se čuva od sječe priložiti hortikulturno rješenje uređenja čestice kao sastavni dio idejnog projekta. Za sječu postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama treba ishoditi suglasnost Grada Opatije, a uklonjeno zelenilo treba supstituirati novom sadnjom.

(4) Izvedba prometnih površina kao i pristup građevinama mora biti izveden u skladu s *propisima o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti*.

(5) Postojeći prostori i građevine, čija namjena nije u skladu s Planom mogu se zadržati sve do trenutka privođenja prostora ili građevina planiranoj namjeni.

(6) Kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 2,0 m iznad kote prirodnog terena.

(7) Radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena se prilikom uređenja građevne čestice izvode podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom s visinom zida do 2,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uvjeti, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti i veće visine od 2,0 m koji se u tom slučaju gradi kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju. Ograničenje i uvjeti se ne odnose na zahvate na prometnoj mreži i na građevnim česticama POS-a.

(9) Ukoliko se građevna čestica nalazi u dvije ili više zona na kojima je gradnja dozvoljena, ali s različitim uvjetima gradnje, za istu se primjenjuju uvjeti gradnje zone u kojoj se nalazi pretežiti (najveći) dio građevne čestice.

(10) Građevnu česticu nije moguće formirati iz dijelova zona označenih kao zelene ili javne površine. Princip formiranja građevnih čestica iz prethodnog stavka nije primjenjiv kod višestambene gradnje.

(11) Mjesto način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je, načelno, strelicama na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*. Točno mjesto i način priključenja odredit će se aktom kojim se provodi Plan.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA POSLOVNE NAMJENE

Članak 24.

(1) Planom je utvrđen smještaj poslovnih građevina na površinama prikazanim na kartografskom prikazu br. 1: *Korištenje i namjena površina* i to:

- na površinama poslovne namjene (K, K1, K2, K3, K4 i KD),
- na površinama mješovite, poslovno-stambene namjene (M2).

(2) Planom je utvrđena gradnja i rekonstrukcija poslovnih građevina u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* i to:

- u zonama K - K_{PO}, K_S, K_T, K_V, M2₁ i M2₂ građevine uslužnih, trgovačkih i sl. djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: poslovni prostori, poslovni centri, različiti uslužni sadržaji (financijske institucije, osiguravajuća društva, agencije, zdravstvene i osobne usluge i sl.). a u zoni K_T i javni i društveni sadržaji.
- u zonama K1₁ i K1₂ građevine uslužnih djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: financijske institucije, osiguravajuća društva, agencije, zdravstvene i osobne usluge i sl.,
- u zonama K2₁, K2₂, K2₃ i K2₄ građevine trgovačke djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: trgovački centri, prodavaonice za svakodnevnu potrošnju, specijalizirane prodavaonice, izložbeno-prodajni saloni i sl. te građevine za potrebe javne vatrogasne postrojbe,
- u zoni K3₁ građevine servisnih i komunalnih djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: različiti servisi, sjedišta komunalnih poduzeća i sl,

- u zoni K4₁ građevine uslužnih djelatnosti (financijske institucije, osiguravajuća društva, agencije, zdravstvene i osobne usluge i sl.) te građevine trgovačkih djelatnosti (trgovački centri, prodavaonice za svakodnevnu potrošnju, specijalizirane prodavaonice, izložbeno-prodajni saloni i sl.),
- u zoni KD građevine koje obuhvaćaju ronilački i windsurfing centar, centar za najam opreme, wellness i fitness centar, hotel i prateće uslužne i druge sadržaje.

(3) Unutar građevina poslovne namjene navedenih u stavku (2) ovog članka, osim u zoni KD, moguće je stanovanje, kao prateći sadržaj osnovne namjene (domar i sl.) u veličini 1 stambene jedinice (stana) površine do 100 m², ali ne više od 30% GBP-a poslovne građevine.

Članak 25.

Opći uvjeti za smještaj građevina poslovne namjene primjenjuju se na članke 26. i 27. ovih Odredbi te obuhvaćaju:

a) Uređenje građevne čestice:

- unutar građevne čestice poslovne građevine može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
- u okviru poslovne građevine ili u pomoćnim građevinama na građevnoj čestici poslovne građevine mogu se smjestiti i prateći sadržaji (ugostiteljstvo, rekreacija i dr.) koji mogu obuhvatiti najviše do 49% GBP-a, dok je veličina stambenog prostora u okviru poslovnih građevina utvrđena stavkom (3) članka 24. ovih Odredbi.
- građevni pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini Planom utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka,
- prilikom gradnje na novim građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine,
- prilikom rekonstrukcije ili zamjenske gradnje na postojećoj građevnoj čestici uređenje zelenila između regulacijskog i građevnog pravca obvezno je samo kada je on i ranije postojao na toj građevnoj čestici, a izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
- parkirališna mjesta na građevnoj čestici osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi,
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.,
- ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,
- najveća visina ograde (ulične i prema drugim česticama) može biti 1,50 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od drveta, metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica),
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07).

b) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili javnu prometnu površinu na kojoj su izvedeni najmanje zemljani radovi,
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
- način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je, načelno, strelicama na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

c) Arhitektonsko oblikovanje građevina:

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala sukladno svojoj namjeni, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim zahtjevima građevine primjenom kvalitetnih i postojanih materijala,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili drugog oblika, nagib krova 17 – 23° a radi usklađenja ograničen je s najviše 30°, a na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i kupole za prirodno osvjetljenje te postaviti kolektori sunčeve energije.

d) Ostali uvjeti:

- zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema stavku (2) članka 23. ovih Odredbi,
- mjere zaštite okoliša utvrđeni su u članku 123. stavak (4).

Članak 26.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije poslovnih građevina u zonama poslovne namjene označenim s K1₂, K2₃, K3₁, K₅ i K_T, K2₅, K4₁ i KD iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 1.

Oznaka zone (1)	Min. GČ (m ²) (2)	Max. kig (3)	Max. E (4)	Max. v (V) (m) (5)	Max. kis (6)	Max. TP (m ²) (7)	Min. d _m (m) (8)	Min. d _r (m) (9)	Min. Z (%) (10)
K1 ₂	1200	0,3	4	14 (16)	1,8	-	4,0	8,0	30
K2 ₃	post.	0,4	4	14 (16)	2,4	-	3,0	5,0 (3,0)	30
K3 ₁	post.	0,5	3	12 (16)	2,5	-	5,0	5,0	30
K ₅	post.	0,4	3	12 (14)	2,0	-	3,0	5,0	30
K _T	5000	0,4	1	5	1,2	-	5,0	5,0	post.stabla
K2 ₅	post.	1,0	3	do v(V) susjedne u Radnič- koj ul.	4,0	-	0,0	0,0	-
K4 ₁	1200	0,4	4	14 (16)	2,4	-	5,0	8,0	30
KD -poslovno - hotel	1000 600	0,4 0,6	3 3+2suter	11(13) 16	1,2 3,0	- -	Post. Post.	1,0 1,0	20

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira poslovna građevina.
- (2) Minimalna površina građevne čestice.
- (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice, nadzemno.
- (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine bez potkrovlja. Moguće je povećati etažnost za etažu potkrovlja uz uvjet zadržavanja dozvoljene visine v i ukupne visine (V).
- (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine v - mjeri se od konačnog zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m
Vrijednost u zgradi: ukupna visina građevine (V) - mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova - sljemena).
- (6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
- (7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.
- (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
- (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
- (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu.

(3) U slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina poslovne građevine jednaka je utvrđenoj vrijednosti ukupne visine građevine u tablici 1.

(4) Iznimno se u zoni poslovne namjene označene s K₂₃ i K₂₅ mogu smjestiti i uredski prostori i sl. (kancelarijski poslovni prostori, info-turistička agencija i dr.), a u zoni između Puta uz Dol i Katalinićeve ulice udaljenost građevine od Puta uz Dol je najmanje 3,0 m te je moguć smještaj autopraonice.

(5) U zoni poslovne namjene označene s K₇ može se u nadzemnom dijelu gradskog trga (Trg Slatina) izvesti poslovna građevina na dijelu površine Trga. Prostor ispod gradskog trga i poslovnih građevina može se koristiti za javnu garažu te prateće sadržaje trga, plaže i okolnih ugostiteljsko-turističkih građevina.

(6) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža. Kod izgradnje podruma isti može biti veličine do 80% površine građevne čestice te se može sastojati od jedne ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne namjene ili pratećih sadržaja, uključivo pomoćnih i tehničkih prostorija te garaža.

(7) U slučaju izvedbe podzemne garaže građevna čestica građevine poslovne namjene mora imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) odvih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a Kis se može povećati za 0,8 s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine.

(8) U zonama poslovne namjene označenim s K₁₁, K₂₁, K₂₂, K_{PO}, K_V i K₂₄ moguća je rekonstrukcija poslovnih građevina u okvirima zatečenog gabarita.

(9) Iznimno je u građevinama iz stavka (8) ovog članka dozvoljena izvedba podzemne garaže pod uvjetima opisanim u stavku (7) ovog članka.

(10) U zoni KD visina nove gradnje ne smije prijeći visinsku kotu Ul. I.M. Ronjgova uz lokaciju.

Članak 27.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije poslovnih građevina u zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s M₂₁ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 2.

Oznaka zone	Min.. GČ (m ²)	Max. kig	Max. E	Max. v (V) (m)	Max. kis	Max. TPa (m ²)	Min. d _m (m)	Min. d _r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
M ₂₁	1000	0,3	3	10 (12)	1,5	350	6,0	8,0	40

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira poslovna građevina.
- (2) Minimalna površina građevne čestice.
- (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
- (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine bez potkrovlja. Moguće je povećati etažnost za etažu potkrovlja uz uvjet zadržavanja dozvoljene visine v i ukupne visine (V).
- (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine v - mjeri se od konačnog zaravnalog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m
Vrijednost u zagradi: ukupna visina građevine (V) - mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova - sljemena).
- (6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
- (7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.
- (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.

- (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
- (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu.

(3) U slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina poslovne građevine jednaka je utvrđenoj vrijednosti ukupne visine građevine u tablici 2.

(4) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža. Kod izgradnje podruma isti može biti veličine do 50% površine građevne čestice te se može sastojati od jedne ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne namjene ili pratećih sadržaja, uključivo pomoćnih i tehničkih prostorija te garaža.

(5) U slučaju izvedbe podzemne garaže građevna čestica građevine poslovne namjene mora imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) odvih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a Kis se može povećati za 0,5 s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine.

(6) U zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s M2₂ moguća je samo rekonstrukcija (prenamjena postojećih građevina u poslovne građevine) u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.

(7) Etažiranje turističkih smještajnih kapaciteta nije dozvoljeno.

2.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

Članak 28.

(1) Planom je utvrđen smještaj građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površinama prikazanim na kartografskom prikazu br. 1: *Korištenje i namjena površina* i to:

- na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (T1, T2, U),
- na površinama mješovite, stambeno-poslovne i poslovno-stambene namjene (M1 i M2).

(2) Planom je utvrđena gradnja i rekonstrukcija građevina ugostiteljsko-turističke namjene u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* i to:

- u zonama T1₁₋₂₁, M1₁, M1₂, M1₃, M2₁ i M2₂ građevine hotela,
- u zonama T2₁ i T2₂ građevine turističkih naselja,
- u zonama U₁, U₂, U₃ i U₄ građevine ugostiteljstva.

(3) U okviru smještajnih kapaciteta ugostiteljsko-turističke građevine (hotel, turističko naselje) 75% se obvezno rješava kao sobe, a 25% mogu zauzeti apartmani.

(4) Građevine ugostiteljsko-turističke namjene ne mogu se etažirati jer čine jedinstvene uporabne cjeline.

(5) Ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel trebaju zadovoljiti uvjete za kategorizaciju od najmanje 3*.

Članak 29.

Opći uvjeti za smještaj građevina ugostiteljsko-turističke namjene primjenjuju se na članke 30., 31., 32., 33. i 34. ovih Odredbi te obuhvaćaju:

a) Uređenje građevne čestice:

- unutar građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
- u okviru ugostiteljsko-turističke građevine ili u pomoćnim građevinama na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke građevine mogu se smjestiti prateći sadržaji (društveno-zabavni, kulturni, trgovačko-uslužni, sportsko-rekreacijski i sl.) koji mogu obuhvatiti najviše do 49% GBP-a,
- građevni pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini Planom utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka,

- prilikom gradnje na novim građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje zelenila između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine,
- prilikom rekonstrukcije ili zamjenske gradnje na postojećoj građevnoj čestici uređenje zelenila između regulacijskog i građevnog pravca obvezno je samo kada je on i ranije postojao na toj građevnoj čestici, a izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
- parkirališna mjesta osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi pri čemu kod rekonstrukcije građevina u zonama označenim s T1₅, T1_{7A}, T1₉ i T1₁₃ te nove gradnje najmanje 50% potrebnog kapaciteta parkirališnog prostora treba osigurati u podzemnoj garaži,
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.,
- ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,
- najveća visina ograde (ulične i prema drugim česticama) može biti 1,50 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od drveta, metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica),
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07).

b) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili javnu prometnu površinu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola,
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
- način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je, načelno, strelicama na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

c) Arhitektonsko oblikovanje građevina:

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala sukladno svojoj namjeni, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim zahtjevima građevine primjenom kvalitetnih i postojećih materijala,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili drugog oblika, nagib krova 17 – 23° a radi usklađenja ograničen je s najviše 30°, a na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i kupole za prirodno osvjtljenje, te postaviti kolektori sunčeve energije.

d) Ostali uvjeti:

- zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema stavku (2) članka 23. ovih Odredbi,
- mjere zaštite okoliša utvrđeni su u članku. 125.stavak (4).

2.2.1. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel

Članak 30.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel u zonama ugostiteljsko-turističke namjene iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 3.

Oznaka zone (1)	Min. GČ (m ²) (2)	Max. kig (3)	Max. E (4)	Max. v (V) (m) (5)	Max. kis (6)	Broj ležaja (7)	Min. d _m (m) (8)	Min. d _r (m) (9)	Min. Z (%) (10)
T1 ₁	2000	0,3	4	15 (17)	1,8	800	5,0	8,0	40
T1 ₂	post.	0,3	5	15 (17)	1,8	150	3,0	3,0	40
T1 ₃	post.	0,6	5	18	3,6	350	0,0	1,0	20
T1 ₄	1200	0,3	4	15 (17)	1,8	300	5,0	8,0	40
T1 _{6B}	post.	0,5	3	12 (14)	3,0	60	3,0	3,0	30

T ₁₅ hotel-H depand- ansa - D	5000	0,5	4 H: post D: S/P+3	H-post depand. 15 (17)	3,0	H-150 D 200	post.	post.	Post.
T ₁₉	post.	0,5	post.	post.	2,5	600	5,0	0,0	40
T ₁₁₃	post.	0,6	8	≤ 52 m.n.m.	3,6	1000	3,0	0,0	20
T ₁₁₆	post.	post.	3	13 (15)	4,0	50	0,0	0,0	-
T ₁₁₇	post.	post.	3	≤ kota Liburnijske ceste	2,0	50	3,0	3,0	20
T ₁₂₀	600	0,5	4	15 (17)	3,0	150	3,0	post.	20
T ₁₂₁	600	0,5	5	18 (20)	3,5	250	3,0	post.	20

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira građevina ugostiteljsko-turističke namjene.
- (2) Minimalna površina građevne čestice.
- (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
- (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine bez potkrovlja. Moguće je povećati etažnost za etažu potkrovlja uz uvjet zadržavanja dozvoljene visine v i ukupne visine (V).
- (5) Vrijednost izvan zgrade: v - visina građevine - mjeri se od konačnog zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m
Vrijednost u zgradi: V - ukupna visina građevine - mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova - sljemeni).
- (6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice
- (7) Dozvoljeni broj ležaja određen načelno i ovisi o kategoriji hotela.
- (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
- (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
- (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu.

(3) U slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel jednaka je utvrđenoj vrijednosti ukupne visine građevine u tablici 3.

(4) U zoni označenoj s T₁₃ treba zadovoljiti i sljedeće uvjete:

- najviša točka krova građevine (sljeme) ograničena je višom kotom ulice Črnikova uz predmetnu zonu,
- najmanje 50% dužine pročelja etaža iznad prizemnog dijela građevine orijentiranih prema moru treba uvući za 2,0 m ili više u odnosu na prizemnu etažu,
- udaljenost građevine od sjeveroistočne međe iznosi najmanje 3,0 m.

(5) U zoni označenoj s T_{17A} dozvoljava se rekonstrukcija građevine odnosno zamjenska gradnja u povijesnim gabaritima (mišljenje Hrvatskog vijeća za kulturna dobra od 05.listopada 2011.i konzervatorskih smjernica Konzervatorskog odjela u Rijeci od 18. studenog 2011.) uz uvjete:

- kig 0,6,
- udaljenosti od međa postojeće,
- visine v/V = 19/22 m
- izgradnja tople veze prema zoni T_{17B}
- veza s kupalištem mora biti izvedena ispod nivoa obalne šetnice,
- okoliš urediti sa što više visokog zelenila u karakteru povijesnih vrtova Opatije s početka XX. stoljeća.

Ovisno o imovinsko-pravnim odnosima omogućava se pristup u garažu iz garaže hotela „4 opatijska cvijeta“.

(6) U zoni označenoj s T1₁₃ obvezno je zadržavanje vanjskih zidova građevine izgrađene na grč. 268 k.o. Veprinac, a prilikom izgradnje građevine ugostiteljsko-turističke namjene kota vijenca građevine ne smije prijeći apsolutnu kotu od 52 m nadmorske visine.

(7) Prilikom zahvata rekonstrukcije građevine hotela u zoni označenoj s T1₁₄ ista se može povezati s okolnim novim građevinama (društveno-zabavni, kulturni, ugostiteljski i poslovni sadržaji, uključivo podzemna garaža) uz osiguranje prolaza prometnice kroz zonu izgradnje (tunel, podvožnjak, nadvožnjak).

(8) U zoni označenoj s T1₁₆ treba zadovoljiti i sljedeće uvjete

- minimalna površina građevne čestice uključuje postojeću česticu i dio pod koncesijom,
- maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice uključuje postojeću građevinu na grč. 415 i natkrivenu terasu na k.č. 961/4 k.o. Opatija,
- unutar predmetne visine na prostoru postojeće terase predviđa se samo natkrivanje iste uz mogućnost gradnje bazena iznad prizemlja.

(11) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža čije građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) odvih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a kis se može povećati za 50% s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine. Za građevinu u zoni T1₂₁, na g.č. 456. i z.č. 886. obveza je 1 etaže garaže, a ostale parkirališne potrebe rješavaju se izvan građevne čestice.

(12) Uvjeti rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel u zonama označenim s T1₈, T1₁₀₋₁₁ i T1₁₂ kojom se minimalno mijenja zatečeni gabarit radi funkcionalnog poboljšanja (realizacija tople veze i sl.) su:

- povećanje kig-a i kis-a za 0,2,
- izvedba zahvata moguća je samo kao prizemne i/ili suterenske, odnosno podzemne dogradnje uz postojeće građevine hotela s maksimalnom tlocrtnom površinom dogradnje do 400 m².
- podizanje potkrovlja građevine hotela do visine kućice lifta (samo za građevinu u zoni označenoj s T1₈).

(13) U zonama označenim s T1_{6A}, T1_{7B}, T1₁₄, T1₁₅ i T1₁₉ gradnja i rekonstrukcija građevina provodi se u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a osim:

- u zoni T1₁₅ „Hotel Istra“ na k.č. 222, 232, 1015/4 i 1015/5 k.o. Veprinac (nova izmjera k.č. 1374) dozvoljava se nadogradnja središnjih, nižih građevina do maksimalno postojeće visine sjeverne građevine na čestici, uz odgovarajuće povećanje kis-a.

- u zoni T1₁₅ hotela „4 opatijska cvijeta“ iznimno se na k.č. 85/2 i grč. 13 KO Opatija na terasi kongresnog centra dozvoljava natkrivanje postojeće krovne terase prema uvjetima nadležne službe zaštite kulturnog dobra.

- u zoni T1₁₉, na k.č. 207, 1028/4 k.o. Veprinac (nova izmjera k.č. 1375 i 1376) uvjeti rekonstrukcije ugostiteljsko-turističke građevine „Domino Opatija“ uključuju promjenu zatečenog gabarita radi povrata u povijesnu tlocrtnu koncepciju povezivanjem današnje osnovne i pomoćne građevine u nekadašnje sjeverno krilo građevine. Dozvoljava se visina dograđenih i nadograđenih dijelova (sjeverno krilo) do današnje visine osnovne građevine, tj v/V max. 11/13 m, broj nadzemnih etaža E_n= 3, udaljenost nadogradnje od međe prema hotelu Istra jednaka povijesnoj udaljenosti (1,8-3,0 m). **Također se dozvoljava izgradnja suterenskih i podrumskih prostora za ugostiteljske i pomoćne sadržaje. Izgradnja potpuno ukopane etaže dozvoljena je na udaljenosti 1,0 m od međa, a suterenske etaže uz obalnu šetnicu na regulacijskom pravcu. Ukupni kig do 0,5. Zelenilo građevne čestice min 30%.**

- u zoni T1₁₉, na k.č. 1033/11 k.o. Veprinac, Vila sv. Juraj, omogućava se dogradnja uz sljedeće uvjete gradnje: nadzemna katnost osnovne građevine u postojećim tlocrtnim gabaritima P+2 s visinom/ukupnom visinom 10/12 m, izgradnja nove pomoćne građevine (bazen s pratećim sadržajima i dvorana) samo između ceste i osnovne građevine do maksimalne tlocrtno površine 200m², katnosti P+1 s ukupnom visinom koja ne smije prelaziti visinsku kotu ceste.

(14) Iznimno je u građevinama iz stavaka (12) i (13) ovog članka dozvoljena izvedba podzemne garaže pod uvjetima opisanim u stavku (11) ovog članka.

(15) U zonu oznake T1₁ na Kuku omogućuje se proširenje građevne čestice info punkta. Uvjeti za izgradnju info punkta određeni su u članku 71.

(16) U zoni T1_{7B}, za villu Royal se omogućuje rekonstrukcija unutar postojećih tlocrtnih gabarita i izvedba povijesnog kosog krovišta, uspostava tople veze s hotelom Camelia i veza s kupalištem koja se mora izvesti ispod nivoa obalne šetnice.

Članak 31.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije (bez prenamjene) ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel u zonama mješovite namjene označenim s M1₁, M1₂ i M2₁ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 4.

Oznaka zone (1)	Min. GČ (m ²) (2)	Max. kig (3)	Max. E (4)	Max. v (V) (m) (5)	Max. kis (6)	Broj ležaja (7)	Min. d _m (m) (8)	Min. d _r (m) (9)	Min. Z (%) (10)
M1 ₁ , M1 ₂	1000	0,5	4	15 (17)	3,0	80	5,0	5,0	40
M2 ₁	1200	0,5	4	15 (17)	3,0	80	5,0	5,0	40

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira građevina ugostiteljsko-turističke namjene.
- (2) Minimalna površina građevne čestice.
- (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
- (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine bez potkrovlja. Moguće je povećati etažnost za etažu potkrovlja uz uvjet zadržavanja dozvoljene visine v i ukupne visine (V). Za hotel u zoni M2₁ na k.č.br. 1904/6 KO Vasanska dozvoljena je izgradnja pete etaža, zatvorenog gabarita do 20% osnovnog tlocrta i s otvorenom krovnom terasom na ostaloj površini.
- (5) Vrijednost izvan zgrade: v - visina građevine - mjeri se od konačnog zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m
Vrijednost u zagradi: V - ukupna visina građevine - mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova - sljemena).
- (6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
- (7) Dozvoljeni broj ležaja određen načelno i ovisi o kategoriji hotela..
- (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
- (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
- (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu.

(3) U slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel jednaka je utvrđenoj vrijednosti ukupne visine građevine u tablici 4.

(4) U građevinama iz stavaka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža čije građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) odvih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a kis se može povećati za 50% s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine.

Članak 32.

(1) Uvjeti prenamjene postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel u zonama mješovite namjene označenim s M1₁, M1₂ i M2₁ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 5.

Oznaka zone (1)	Min. GČ (m ²) (2)	Max. kig (3)	Max. E (4)	Max. v (V) (m) (5)	Max. kis (6)	Broj ležaja (7)	Min. d _m (m) (8)	Min. d _r (m) (9)	Min. Z (%) (10)
M1 ₁ , M1 ₂ , M2 ₁	600	0,5	4	15 (17)	3,0	80	3,0	post.	20

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira građevina ugostiteljsko-turističke namjene.
- (2) Minimalna površina građevne čestice.
- (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
- (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine bez potkrovlja. Moguće je povećati etažnost za etažu potkrovlja uz uvjet zadržavanja dozvoljene visine v i ukupne visine (V).
- (5) Vrijednost izvan zgrade: v - visina građevine - mjeri se od konačnog zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m
Vrijednost u zgradi: V - ukupna visina građevine - mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova - sljemena).
- (6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
- (7) Dozvoljeni broj ležaja određen načelno i ovisi o kategoriji hotela.
- (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
- (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
- (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu.

(3) U slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel jednaka je utvrđenoj vrijednosti ukupne visine građevine u tablici 5.

(4) U građevinama iz stavaka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža čije građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) odvih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a kis se može povećati za 50% s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine.

(5) U zonama označenim s M1₃ i M2₂ moguća je samo rekonstrukcija (prenamjena postojećih građevina u ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel) u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a. pri čemu je smještajni kapacitet ograničen s 80 ležaja.

2.2.2. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa turističko naselje

Članak 33.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa turističko naselje u zonama ugostiteljsko-turističke namjene označenim s T2₁ i T2₂ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 6.

Oznaka zone (1)	Min. GČ (m ²) (2)	Max. kig (3)	Max. E (4)	Max. v (V)(m) (5)	Max. kis (6)	Broj ležaja (7)	Min. d _m (m) (8)	Min. d _r (m) (9)	Min. Z (%) (10)
T2 ₁	80% površine zone	0,3	3	12 (14)	0,9	400	10,0	10,0	40
T2 ₂	80% površine zone	0,3	3	12 (14)	0,9	600	10,0	10,0	40

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira građevina ugostiteljsko-turističke namjene.
- (2) Minimalna površina građevne čestice.
- (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
- (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine bez potkrovlja. Moguće je povećati etažnost za etažu potkrovlja uz uvjet zadržavanja dozvoljene visine v i ukupne visine (V).
- (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine v - mjeri se od konačnog zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m
Vrijednost u zgradi: ukupna visina građevine (V) - mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova - sljemena).
- (6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
- (7) Dozvoljeni broj ležaja određen načelno i ovisi o kategoriji smještajnog objekta.
- (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
- (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
- (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu.

(3) U slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina ugostiteljsko-turističke građevine tipa turističko naselje jednaka je utvrđenoj vrijednosti ukupne visine građevine u tablici 6.

(4) Realizacija izgradnje u zonama označenim s T2₁ i T2₂ provodi se kao jedinstvena građevna čestica bez mogućnosti parcelacije na pojedinačne manje površine.

(5) U građevinama iz stavaka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža čije građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) odvih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a Kis se može povećati za 50% s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine.

2.2.2. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljskih građevina

Članak 34.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljskih građevina u zoni označenoj s U₄ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 7.

Oznaka zone (1)	Min. GČ (m ²) (2)	Max. kig (3)	Max. E (4)	Max. V (m) (5)	Max. kis (6)	Max. TP (m ²) (7)	Min. d _m (m) (8)	Min. d _r (m) (9)	Min. Z (%) (10)
U ₄	500	0,5	3	12 (14)	2,0	-	3,0	3,0	20

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira građevina ugostiteljsko-turističke namjene.
- (2) Minimalna površina građevne čestice.
- (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
- (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine bez potkrovlja. Moguće je povećati etažnost za etažu potkrovlja uz uvjet zadržavanja dozvoljene visine v i ukupne visine (V).
- (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine v - mjeri se od konačnog zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m
Vrijednost u zgradi: ukupna visina građevine (V) - mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova - sljemena).
- (6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
- (7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.
- (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
- (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
- (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu.

(3) U slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina ugostiteljske građevine jednaka je utvrđenoj vrijednosti ukupne visine građevine u tablici 7.

(4) U građevinama iz stavaka (1) ovog članka, dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža čije građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) odvih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a kis se može povećati za 50% s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani kis za preostale dijelove građevine.

(5) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije u zonama označenim s U₁ i U₂ utvrđuju se u postojećim gabaritima.

(6) U zoni označenoj s U₃ moguća je rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 35.

(1) Planom je utvrđen smještaj građevina društvenih djelatnosti na površinama prikazanim na kartografskom prikazu br. 1: *Korištenje i namjena površina* i to:

- na površinama javne i društvene namjene (D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10),
- na površinama sportsko-rekreacijske namjene (R1),
- na površinama stambene namjene (S)
- na površinama mješovite, stambeno-poslovne namjene (M1)

(2) Planom je utvrđena gradnja i rekonstrukcija građevina društvenih djelatnosti u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* i to:

- u zonama D1₁, D1₂ i D1₃ građevine uprave,
- u zonama D2₁, D2₂, D2₃ i D2₄ građevine socijalne skrbi,
- u zonama D3₁, D3₂, D3₃, D3₄, D3₅ i D3₆ građevine zdravstva,

- u zonama D4₁ i D4₂ građevine predškolskih ustanova,
- u zonama D5₁, D5₂, D5₄ građevine školskih ustanova,
- u zonama D7₁, D7₂, D7₃, D7₄ i D7₆ građevine kulture,
u zoni D7₅ građevina kongresnog centra,
- u zonama D8₁, D8₂, D8₃, D8₄, D8₅ i D8₆ vjerske građevine,
- u zonama D9₁, D9₂ i D9₃ građevine udruga,
- u zoni D10₁ višenamjenska gradnja koja obuhvaća hitnu medicinsku pomoć, policiju i vatrogasce sa službenim smještajem, te djelatnosti komunalnih službi, autobusni kolodvor i helidrom,
- u zonama R1₁ i R1₂ građevine za sport,
- u zoni R2₁ površine za rekreaciju,
- u zonama S₁, S₂, S₃, S₄, M1₁, M1₂ i M1₃ sve građevine društvenih djelatnosti,
- u svim zonama ovog Plana spomenici, spomen obilježja i manje vjerske građevine.

Članak 36.

Opći uvjeti za smještaj građevina društvenih djelatnosti na površinama javne i društvene, stambene i mješovite, stambeno-poslovne namjene primjenjuju se na članke 37. i 38. ovih Odredbi te obuhvaćaju:

a) Uređenje građevne čestice:

- unutar građevne čestice građevine društvenih djelatnosti može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
- u okviru građevine ili u pomoćnim građevinama na građevnoj čestici građevine kulture (D7) i višenamjenske građevine (D10) mogu se smjestiti prateći sadržaji kompatibilni sa sadržajima osnovne namjene (društveno-zabavni, kulturni, poslovni, trgovačko-uslužni, ugostiteljski, rekreacijski sadržaji i sl.) koji mogu obuhvatiti do 49% GBP-a,
- građevni pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini Planom utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka,
- prilikom gradnje na novim građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine,
- prilikom rekonstrukcije ili zamjenske gradnje na postojećoj građevnoj čestici uređenje zelenila između regulacijskog i građevnog pravca obvezno je samo kada je on i ranije postojao na toj građevnoj čestici, a izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
- parkirališna mjesta osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi,
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.,
- vanjski prostori građevina predškolskih i školskih ustanova, centra za djecu i mlade te građevina kulture moraju biti opremljeni urbanom opremom i odgovarajućim spravama na igralištima (ovisno o dobi djece koja koriste predmetne građevine),
- oko građevnih čestica ograda se izvodi samo uz građevine predškolskih i školskih ustanova te centra za djecu i mlade, dok se uz ostale građevine u pravilu ne izvodi. U slučaju izgradnje ograde visina iste ograničava se s najviše 1,20 m, a može se izvesti kao zelena ili uz korištenje kamena, opeke, drveta ili metala. Iznimno prilikom ograđivanja površina specifične namjene unutar građevnih čestica građevina društvenih djelatnosti (sportsko-rekreacijske površine i sl.) visina ograde može na dijelovima iznositi maksimalno 3,0 m,
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07).

b) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili javnu prometnu površinu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola,
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
- način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je, načelno, strelicama na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

c) Arhitektonsko oblikovanje građevina:

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala sukladno svojoj namjeni, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim zahtjevima građevine primjenom kvalitetnih i postojanih materijala,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili drugog oblika, nagib krova 17° – 23° a radi usklađenja ograničen je s najviše 30° , a na krovnu plohu građevina mogu se ugraditi krovni prozori i kupole za prirodno osvjetljenje, te postaviti kolektori sunčeve energije.

d) Ostali uvjeti:

- zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema stavku (2) članka 23. ovih Odredbi,
- mjere zaštite okoliša utvrđeni su u članku 125. stavak (4).

Članak 37.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti u zonama javne i društvene namjene iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 8.

Oznaka zone / namjena (1)	Min. GČ (m ²) (2)	Max. kig (3)	Max. E (4)	Max. v (V) (m) (5)	Max. kis (6)	Min. d _m (m) (7)	Min. d _r (m) (8)	Min. Z (%) (9)
D1 ₁ /sud i vila Schwegel građevine uprave	post.	0,6	4	16,0 (18,0)	3,6	4,0	5,0	30
D2 ₁ centar za socijalnu skrb	post.	post.	3	12,0 (14,0)	2,5	post.	post.	20
D2 ₂ građevine socijalne skrbi	2000	0,5	4	18,0 (20,0)	2,5	6,0	8,0	30
D2 ₃ građevine socijalne skrbi	post.	0,6	5	18,0 (20,0)	4,2	4,0	5,0	30
D3 ₃ , D3 ₅ , D3 ₆ građevine zdravstva	Post	0,6	3	12,0 (14,0)	3,0	4,0	0,0	30
D3 ₆ – znanstveni centar Thalassotherapie	1100.	0,3	5	V 18	1,2	4,0	3,0	30
D4 ₁ , D4 ₂ predškolska ustanova	4000	0,3	2	8,0 (10,0)	1,2	6,0	8,0	50
D5 ₂ osnovna škola	post.	0,5	3	12,0 (14,0)	2,5	5,0	5,0	30
D7 ₃ ljetna pozornica	post.	0,8	3	18,0 (20,0)	3,0	0,0	0,0	0
D7 ₅ kongresni centar	prema pro gramu ili projektom zadatku	0,6	6	25,0 (27,5)	4,8	6,0	0,0	30
D8 ₆ pastoralni centar	10000	0,3	3	12,0 (14,0)	1,5	10,0	10,0	50
D10 ₁ višenamjenska građevina	5000	0,4	3	12,0 (14,0)	2,0	6,0	6,0	30

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira građevina društvenih djelatnosti te namjena.
- (2) Minimalna površina građevne čestice.
- (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
- (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine bez potkrovlja. Moguće je povećati etažnost za etažu potkrovlja uz uvjet zadržavanja dozvoljene visine v i ukupne visine (V).
- (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine v - mjeri se od konačnog zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m
Vrijednost u zagradi: ukupna visina građevine (V) - mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova - sljemena).
- (6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
- (7) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
- (8) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
- (9) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu.

(3) U slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine društvenih djelatnosti jednaka je utvrđenoj vrijednosti ukupne visine građevine u tablici 8.

- (4) U zonama označenim s D2₂, D2₃, D4₁, D4₂ i D8₆ u Planom uvjetovan najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu uključuju se površine za igru, površine za sport i rekreaciju i pješačke površine.
- (5) U zoni označenoj s D2₃ se Planom utvrđena visina dozvoljava po svakom smaknutom presjeku građevine.
- (6) U zoni označenoj s D8₆ ukupna visina građevine s tornjem - zvonikom iznosi 25 m.
- (7) U zoni označenoj s D10₁ Planom je predviđena zajednička lokacija s jednom ili više građevina za hitnu medicinsku pomoć, policiju i vatrogasce sa službenim smještajem te komunalne službe, autobusni kolodvor (alternativna lokacija) i helidrom te druge javne sadržaje od interesa za Grad Opatiju.
- (8) U građevinama iz stavaka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža čije građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) odvih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a Kis se može povećati za 0,8 s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine.
- (9) U zonama označenim s D1₂, D1₃ (građevine uprave), D2₄ (građevine socijalne skrbi), D3₁, D3₂, D3₄ -hitna medicinska služba u vrtu vile Kesselstatt (građevine zdravstva), D5₁, D5₄, D5₅, D5₆ (školske građevine), D7₁, D7₂, D7₄ (građevine kulture), D8₁, D8₂, D8₃, D8₄, D8₅ (vjerske građevine), D9₁, D9₂ i D9₃ (građevine udruga) moguća je samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.
- (10) Iznimno je u građevinama iz stavka (9) ovog članka, osim vjerskih građevina, dozvoljena izvedba podzemne garaže pod uvjetima opisanim u stavku (8) ovog članka.
- (11) Građevine društvenih djelatnosti mogu se prenamijeniti samo sukladno namjeni određenoj Planom.
- (12) U zoni D7₅ (kongresni centar) dozvoljena je izgradnja ugostiteljskih smještajnih kapaciteta.
- (13) U zoni D7₆ predviđena je gradnja Doma umjetnosti. Prostorni pokazatelji su:
- građevna čestica najmanje jednaka označenoj zoni
 - kig do 1,0
 - etažnost nadzemno do E = 6
 - v (V) do 22 (25) m.
- (14) U zoni D3₆ građevinu znanstvenog centra Thalassotherapiae locirati na dijelu postojećeg parkirališta, pored zgrade fizijatrije i trafostanice.
- (15) Iznimno od odredbi stavka 1. ovoga članka (Tablice 8.) dozvoljava se povećanje etažnosti zgrade Thalasso wellness centra za jednu nadzemnu etažu.
- (15 16) U zoni D1₁ nova je gradnja moguća samo iza zgrade suda, uz potpuno očuvanje parka oko zgrade porezne uprave.

Članak 38.

- (1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina društvenih djelatnosti u zonama stambene namjene označenim sa S₁, S₂, S₃ i S₄ i S₆ i u zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s M1₁ i M1₂ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 9.

Oznaka zone (1)	Min. GČ (m ²) (2)	Max. kig (3)	Max. E (4)	Max. v (V) (m) (5)	Max. kis (6)	Max. tlocrtna površina (m ²) (7)	Min. d _m (m) (8)	Min. d _r (m) (9)	Min. Z (%) (10)
S ₁ , S ₂ , S ₃ , S ₄ , S ₆	1000	0,4	3	12,0 (14,0)	2,0	-	5,0	5,0	30
M1 ₁ , M1 ₂	1200	0,4	4	14,0 (16,0)	2,4	-	6,0	6,0	30

- (2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:
- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira građevina društvenih djelatnosti.
 - (2) Minimalna površina građevne čestice.
 - (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
 - (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine bez potkrovlja. Moguće je povećati etažnost za etažu potkrovlja uz uvjet zadržavanja dozvoljene visine v i ukupne visine (V).
 - (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine v - mjeri se od konačnog zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m
Vrijednost u zgradi: ukupna visina građevine (V) - mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova - sljemena).
 - (6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
 - (7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.
 - (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
 - (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
 - (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu.
- (3) U slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine društvenih djelatnosti jednaka je utvrđenoj vrijednosti ukupne visine građevine u tablici 8.
- (4) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža čije građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) odvih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a K_{is} se može povećati za 0,5 s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani K_{is} za preostale dijelove građevine.
- (5) U zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s $M1_3$ moguća je samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.

Članak 39.

Spomenici, spomen obilježja i manje vjerske građevine (kapelice, poklonci, križevi i sl.) GBP-a do 30 m² mogu se graditi unutar svih zona ovog Plana.

Članak 40.

Opći uvjeti za gradnju, rekonstrukciju i uređenje građevina i/ili površina sporta i rekreacije na površinama sportsko-rekreacijske namjene primjenjuju se na članak 41. ovih Odredbi te obuhvaćaju:

a) Uređenje građevne čestice:

- unutar građevne čestice građevina i/ili površina sporta i rekreacije može se smjestiti jedna ili više građevina odnosno površina koje čine funkcionalnu i sadržajnu cjelinu,
- u okviru sportsko-rekreacijske građevine ili u pomoćnim građevinama na građevnoj čestici sportsko-rekreacijske građevine mogu se smjestiti prateći sadržaji (kulturni, zabavni, poslovni, trgovačko-uslužni, ugostiteljsko-turistički i sl.) kompatibilni sa sadržajima osnovne namjene, koji mogu obuhvatiti najviše do 49% GBP-a sportsko-rekreacijske građevine,
- građevni pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini Planom utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka,
- uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) treba osigurati zeleni pojas širine najmanje 5,0m s visokom vegetacijom. Izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
- vanjski prostori građevina moraju biti opremljeni urbanom opremom,
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje zelenih površina i sl.,
- oko građevnih čestica sportsko-rekreacijskih građevina i/ili površina izvodi se ograda, a visina iste ograničava se s najviše 1,80 m, a može se izvesti kao zelena ili uz korištenje metala. Iznimno prilikom ograđivanja površina specifične namjene (pojedine sportsko-rekreacijske površine i sl.) visina ograde može iznositi maksimalno do 4,0 m.

- ograde i potporne zidove treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja te su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora,
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07).

b) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili javnu prometnu površinu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola,
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
- način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je, načelno, strelicama na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

c) Arhitektonsko oblikovanje građevina:

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala sukladno svojoj namjeni u cilju ostvarenja što kvalitetnije slike prostora,
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim zahtjevima građevine primjenom kvalitetnih i postojećih materijala,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili drugog oblika, nagib krova $17 - 23^{\circ}$ a radi usklađenja ograničen je s najviše 30° , a na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i kupole za prirodno osvjjetljenje te postaviti kolektori sunčeve energije.

d) Ostali uvjeti:

- zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema stavku (2) članka 23. ovih Odredbi,
- mjere zaštite okoliša utvrđeni su u članku 125. stavak (4).

Članak 41.

(1) Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i uređenja građevina i površina za različite sportove (nogomet, boćanje i sl.) u zoni sportsko-rekreacijske namjene označene s $R1_1$ obuhvaćaju:

- unutar površine čestice mogu se graditi površine za različite sportske aktivnosti, a iste se mogu oblikovati kao zasebne cjeline (s igralištima i građevinama) unutar zajedničkog prostora sportskog centra Opatija,
- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 10.000 m^2 ,
- u okviru građevne čestice mogu se graditi građevine za sportsko-rekreacijske (boćarski dom i dr.) i prateće sadržaje (društveni i ugostiteljski sadržaji, sanitarni čvor, spremište rekvizita i sl.) najveće dopuštene izgrađenosti $kig = 0,30$ i iskorištenosti $kis = 3,0$ visine dvije nadzemne etaže ili $8,0 \text{ m}$ od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca, odnosno $10,0 \text{ m}$ do sljemena građevine.
- u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi $10,0 \text{ m}$,
- uz sportsko-rekreacijsku površinu mogu se u okvirima čestice izgraditi tribine visine najviše $8,0 \text{ m}$ iznad kote uređene sportsko-rekreacijske površine,
- sportsko-rekreacijske površine moguće je natkriti, pri čemu najveća visina natkrivanja iznosi $25,0 \text{ m}$ iznad kote uređene sportsko-rekreacijske površine.
- sva izgradnja unutar građevne čestice (sportsko-rekreacijske površine, prateći sadržaji, tribina) treba se izvesti na udaljenosti najmanje $3,0 \text{ m}$ do međa i $5,0 \text{ m}$ do regulacijskog pravca prometne površine,
- uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem te zatravljanjem površine treba izvesti uz rubove čestice u širini najmanje $3,0 \text{ m}$,
- parkirališna mjesta osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi,
- na površini 80% prostora čestice, udaljeno najmanje $1,0 \text{ m}$ od njezinih rubova može se graditi više podzemnih ili suterenskih etaža za prihvat prometa u mirovanju te druge prateće sadržaje (ugostiteljski, trgovački i poslovni prostori, usluge i sl.) pa se u slučaju korištenja podzemne etaže za potrebe garaže Kis može povećati za $0,8$ s time da se navedeno povećanje Kis -a može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine.

(2) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina sportske dvorane i zatvorenog bazena s pratećim sadržajima (ugostiteljstvo, trgovina, usluge, wellness, društveno-zabavni-poslovni prostori, garaže i sl.) u zoni sportsko-rekreacijske namjene označene s $R1_2$ obuhvaćaju:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 5000 m^2 ,
- najveća dopuštena izgrađenost čestice ograničava se s $kig = 0,8$,
- najveća dopuštena visina građevina ograničava se s visinom od 30 m , a u okviru navedene

visine mogu se izvesti najviše četiri nadzemne etaže,

- maksimalni broj nadzemnih etaža kao i najveća dopuštena visina dozvoljava po svakom smaknutom presjeku građevine,
- najveća dopuštena iskorištenost čestice iznosi $k_{is} = 5,0$,
- sve građevine unutar predmetne lokacije treba smjestiti na najmanjoj udaljenosti 5,0 m od međa i 10,0 m od regulacijskog pravca javnih prometnih površina (Nova cesta i Ulica M. Tita),
- uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem treba izvesti uz rubove građevne čestice u širini od najmanje 3,0 m,
- unutar sportskog kompleksa treba pješačke površine i trgove izvesti u povećanom opsegu na najmanje 10% površine čestice,
- parkirališna mjesta osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi,
- na površini 80% prostora čestice, udaljeno najmanje 1,0 m od njezinih rubova može se graditi suterenska i više podzemnih etaža za prihvata prometa u mirovanju te druge prateće sadržaje pa se u slučaju izvedbe podzemne etaže za potrebe garaže k_{is} može povećati za 50% s time da se navedeno povećanje K_{is} -a može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani K_{is} za preostale dijelove građevine.

(3) Uvjeti uređenja površina za rekreaciju u zoni sportsko-rekreacijske namjene označene s $R2_1$ obuhvaćaju:

- najmanja dopuštena površina čestice iznosi 3000 m^2 ,
- Planom nije predviđena izgradnja građevina u okviru građevne čestice,
- Planom nije predviđeno natkrivanje rekreacijskih površina,
- najmanja udaljenost uređenih rekreacijskih površina od međa i regulacijskog pravca prometne površine iznosi 1,0 m,
- uređene površine za rekreaciju mogu zauzeti do 60% čestice,
- uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem, opremljene urbanom opremom, te zatravljivanjem površine treba izvesti na najmanje 30% čestice,
- parkirališni prostor treba osiguravati kao proširenje prometne površine, kapaciteta 10 parkirališnih mjesta.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 42.

(1) Planom je utvrđen smještaj građevina namijenjenih stanovanju na površinama prikazanim na kartografskom prikazu br. 1: *Korištenje i namjena površina* i to:

- na površinama stambene namjene (S),
- na površinama mješovite stambeno-poslovne namjene (M1),
- na površinama mješovite poslovno-stambene namjene (M2).

(2) Planom je utvrđena gradnja i rekonstrukcija građevina namijenjenih stanovanju u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* i to:

- individualne građevine koje se dijele na:
 - stambene u zonama S, M1,
 - stambeno-poslovne u zonama S, M1, M2,
 - poslovno-stambene u zonama M1 i M2,
- višestambene građevine koje se dijele na:
 - stambene u zonama S, M1,
 - stambeno-poslovne u zonama S, M1.

(3) Način gradnje stambenih građevina Planom je utvrđen na kartografskom prikazu br. 4B: *Način i uvjeti gradnje - način gradnje* sa sljedećim vrstama građevina:

- nova gradnja individualnih samostojećih stambenih građevina (stambenih, stambeno-poslovnih ili poslovno-stambenih) na površinama označenim sa SS,
- nova gradnja višestambenih građevina (stambenih i stambeno-poslovnih) na površinama označenim s VS
- nova mješovita gradnja s individualnim (stambenim, stambeno-poslovnim i poslovno stambenim) i višestambenim građevinama (stambenim i stambeno-poslovnim) na površinama označenim s MG.

(4) Planom je dozvoljena samo rekonstrukcija i održavanje skupnih građevina te rekonstrukcija, održavanje i zamjenska gradnja dvojnih građevina, stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih. Nova gradnja istih nije dozvoljena, osim navedene zamjenske gradnje.

Članak 43.

Opći uvjeti za smještaj građevina namijenjenih stanovanju primjenjuju se na članke 45., 46. i 47. ovih Odredbi te obuhvaćaju:

a) Uređenje građevne čestice:

- na građevnoj čestici može se graditi jedna individualna građevina, stambena, stambeno-poslovna ili poslovno-stambena, a uz istu je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina iz članka 4. ovih Odredbi.
- individualne građevine, stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene, grade se kao samostojeće, a poslovni prostor smještava se unutar građevine osnovne namjene ili pomoćne građevine na istoj građevnoj čestici uvažavajući uvjete iz članka 4. ovih Odredbi.
- u okviru poslovnog prostora individualnih građevina, stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih, moguć je smještaj i ugostiteljsko-turističke djelatnosti (smještajnih kapaciteta) koji se ne mogu etažirati,
- uvjeti gradnje i rekonstrukcije za pomoćne građevine obuhvaćaju:
 - izgradnja pomoćne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti (Kig) i iskorištenosti (Kis) utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici.
 - pomoćne građevine grade se s maksimalnom visinom prizemlja (P), 4,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 5,0 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,
 - najmanja udaljenost pomoćne građevine do regulacijskog pravca iznosi 3,0 m, a iznimno 0,0 m ukoliko radi nagiba terena i već formiranih poteza potpornih ili ogradnih zidova nije moguće ostvariti veću udaljenost uz uvjet da se ispred tako locirane građevine nalazi pješački hodnik najmanje širine 1,50 m, dok udaljenost do drugih međa treba biti najmanje 3,0 m,
 - iznimno najmanja udaljenost garažne građevine može iznositi 0,0 m ako su na takav način locirane građevine na susjednim česticama
 - iznimno se pomoćne građevine mogu graditi prislonjene uz granicu građevne čestice ako je i susjedna građevina izvedena na isti način pa u tom slučaju treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici.
- višestambena građevina može se graditi kao složena građevina u kojoj su više građevnih jedinica međusobno povezane toplom vezom.
- minimalna površina građevne čestice višestambene građevine treba zadovoljiti standard od 50 m² čestice na 1 stambenu jedinicu od 60 m² neto stambene površine
- na građevnoj čestici višestambene građevine, stambene i stambeno-poslovne, dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora u skladu sa člankom 4. ovih Odredbi, a isti se smještava samo unutar njezinog gabarita i to prvenstveno u prizemnu etažu građevine, pri čemu se ne dopušta smještaj ugostiteljsko-turističke djelatnosti (smještajnih kapaciteta).
- građevni pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini Planom utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka, prilikom gradnje na novim građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine,
- prilikom rekonstrukcije ili zamjenske gradnje na postojećoj građevnoj čestici uređenje zelenila između regulacijskog i građevnog pravca obvezno je samo kada je on i ranije postojao na toj građevnoj čestici, a izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
- parkirališna mjesta osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi, pri čemu od ukupnog broja potrebnih parkirnih mjesta kod gradnje višestambenih građevina treba najmanje 50% smjestiti u garaži (podzemno ili u suterenskoj odnosno prizemnoj etaži u sklopu osnovne građevine). Parkiranje nije moguće realizirati unutar uvjetovanog postotka površine predviđene za uređenje kao zelena površina, osim podzemne garaže na čijoj se površini može izvesti uređena zelena površina.

- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.,
- ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,
- najveća visina ulične ograde može biti 1,50 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od drveta, metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica),
- visina ograde između građevnih čestica ne može biti veća od 1,80 m,
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07).

b) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili javnu prometnu površinu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola,
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe.
- način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je, načelno, strelicama na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

c) Arhitektonsko oblikovanje građevina:

- građevina se prilagođava okolnom izvornom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojećih materijala,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ili ravna, nagib krova 17 – 23° a radi usklađenja ograničen je s najviše 30°, a na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i kupole za prirodno osvjetljenje te postaviti kolektori sunčeve energije.

d) Ostali uvjeti:

- zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema stavku (2) članka 23. ovih Odredbi,
- mjere zaštite okoliša utvrđeni su u članku 125. stavak (4).

Članak 44.

Poslovni prostor ugostiteljsko-turističke namjene (smještajni kapaciteti) uz stanovanje iz točke a) prethodnog članka ne može se etažirati nego čini jedinstvenu uporabnu cjelinu.

4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE I REKONSTRUKCIJE INDIVIDUALNIH GRAĐEVINA, STAMBENIH, STAMBENO-POSLOVNIH I POSLOVNO-STAMBENIH

Članak 45.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambenih građevina u zonama stambene namjene označenim sa S₁, S₂, S₃, S₄, S₁₀ i S₁₂ i u zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s M₁₁ i M₁₂ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 10.

Oznaka zone	Min. građ. čestica (m ²)	Max. kig	Max. E	Max. v (V) (m)	Max. kis	Max. tlocrtna površina (m ²)	Min. d _m (m)	Min. d _r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
S ₁	800	0,3	2	7 (9)	1,2	250	4,0	6,0	40%
S ₂ , M ₁₁ , M ₁₅	600	0,3	3	10 (12)	1,5	250	4,0	6,0	40%
S ₃ , M ₁₂	800	0,3	3	10 (12)	1,5	250	4,0	6,0	40%
S ₄	1200	0,25	3	10 (12)	1,2	300	4,0	6,0	50%
S ₁₀	800	0,3	3	10 (12)	1,5	250	4,0	6,0	40
S ₁₂	Post.	Post.	2	7(9)	-	-	4 / prema SI međi post	post	40% ili post.

- (2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:
- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira individualna stambena građevina.
 - (2) Minimalna površina građevne čestice.
 - (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
 - (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine bez potkrovlja. Moguće je povećati etažnost za etažu potkrovlja uz uvjet zadržavanja dozvoljene visine v i ukupne visine (V).
 - (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine v - mjeri se od konačnog zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m
Vrijednost u zgradi: ukupna visina građevine (V) - mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova - sljemena).
 - (6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
 - (7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.
 - (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
 - (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
 - (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu.
- (3) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža, a građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže, koja smije obuhvaćati i etažu suterena, moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) odvih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (na udaljenosti najmanje 4,0 m od rubova čestice), a K_{is} se može povećati za 0,5 s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani K_{is} za preostale dijelove građevine.
- (4) U zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s $M1_3$ moguća je samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.
- (5) Građevine u zoni $M1_5$ ne smiju prijeći visinu od 65 m.n.m.

Članak 46.

- (1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih stambeno-poslovnih građevina u zonama stambene namjene označenim sa S_1 , S_2 i S_3 , zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s $M1_1$, $M1_2$ i zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s $M2_1$ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 11.

Oznaka zone	Min. građ. čestica (m^2)	Max. k_{ig}	Max. E	Max. v (V) (m)	Max. k_{is}	Max. tlocrtna površina (m^2)	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
S_1	1000	0,3	2	8 (10)	1,2	300	5,0	6,0	40
S_2 , $M1_1$, $M2_1$	800	0,3	3	11 (13)	1,5	300	5,0	6,0	40
S_3 , $M1_2$	1000	0,3	3	11 (13)	1,5	300	5,0	6,0	40

- (2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:
- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira individualna stambeno-poslovna građevina.
 - (2) Minimalna površina građevne čestice.
 - (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
 - (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine bez potkrovlja. Moguće je povećati etažnost za etažu potkrovlja uz uvjet zadržavanja dozvoljene visine v i ukupne visine (V).

- (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine v - mjeri se od konačnog zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m
Vrijednost u zgradi: ukupna visina građevine (V) - mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova - sljemena).
- (6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
 (7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.
 (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
 (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
 (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu.

(3) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža, a građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže koja smije obuhvaćati i etažu suterena, moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) odvih Odredbi te podzemna garaža može zauzeti do 50% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a Kis se može povećati za 0,5 s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine.

(4) U zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s $M1_3$ i zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s $M2_2$ moguća je samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.

Članak 47.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije individualnih poslovno-stambenih građevina u zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s $M1_1$ i $M1_2$ i zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s $M2_1$ iskazani su u narednoj tablici:

Tablica 12.

Oznaka zone	Min. građ. čestica (m^2)	Max. Kig	Max. E	Max. v (V) (m)	Max. Kis	Max. tlocrtna površina (m^2)	Min. d_m (m)	Min. d_r (m)	Min. Z (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
$M1_1$, $M2_1$	1000	0,3	3	11 (13)	1,5	350	6,0	8,0	40
$M1_2$	1200	0,3	3	11 (13)	1,5	350	6,0	8,0	40

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira individualna poslovno-stambena građevina.
 (2) Minimalna površina građevne čestice.
 (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
 (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine bez potkrovlja. Moguće je povećati etažnost za etažu potkrovlja uz uvjet zadržavanja dozvoljene visine v i ukupne visine (V).
 (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine v - mjeri se od konačnog zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m
Vrijednost u zgradi: ukupna visina građevine (V) - mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova - sljemena).
 (6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
 (7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.
 (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
 (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
 (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu.

(3) U građevinama iz stavka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža čije građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) odvih Odredbi te podzemna garaža koja smije obuhvaćati i etažu suterena, može zauzeti do 50% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a Kis se može povećati za 0,5 s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine.

(4) U zonama mješovite, stambeno-poslovne namjene označenim s M1₃ i zonama mješovite, poslovno-stambene namjene označenim s M2₂ moguća je samo rekonstrukcija građevina u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.

Članak 48.

(1) Postojeća građevina, koja nema niti ne može imati kolni pristup pa se pristupom smatra pješački put ili stubište širine najmanje 1,5 m, može se rekonstruirati u ograničenom opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, a opseg tih zahvata obuhvaća:

- dogradnju ili nadogradnju postojeće građevine za površinu sanitarnog čvora do 5 m² te pomoćnu građevinu površine do 20 m²,
- dogradnju liftova uz građevinu.
- uređenje potkrovlja ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita (postojećeg Kig-a, Kis-a i visine građevine) za stambeni i/ili poslovni prostor.

(2) Postojeća građevina, čija je građevna čestica manja od Planom utvrđene za novu gradnju, rekonstruira se uz primjenu ostalih uvjeta koji se odnose na najveću dopuštenu izgrađenost i iskorištenost čestice (Kig i Kis), visinu i udaljenosti od regulacijskog pravca i međa.

(3) Ukoliko se postojeća građevina nalazi na manjoj udaljenosti od međe u odnosu na Planom propisanu udaljenost, nadogradnja je moguća na zatečenoj udaljenosti samo prema javnim površinama.

(4) Ukoliko u okviru građevne čestice nije moguće osigurati Planom utvrđen minimalni broj parkirališnih mjesta prema stavku (2) članka 62., rekonstrukcija građevine provodi se samo unutar postojećeg GBP-a bez mogućnosti povećanja broja stanova, osim za građevine u zonama označenim na kartografskom prikazu 2A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - prometna mreža*.

(5) Planom je dozvoljena samo rekonstrukcija i održavanje skupnih građevina. te rekonstrukcija, održavanje i zamjenska gradnja dvojnih građevina, stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih. Nova gradnja istih nije dozvoljena osim navedene zamjenske gradnje..

(6) Rekonstrukcija dogradnjom i nadogradnjom moguća je pod uvjetima:

- udaljenosti od regulacijskog pravca određuje se usklađenjem s građevinskim pravcima susjednih građevina i kada je manja od propisane za novu gradnju ili zadržavanjem postojeće,
- udaljenost od ostalih međa na koju građevina nije prislonjena najmanje 4,0 m,
- najveća nadzemna etažnost za nadogradnju je E=3 osim u zoni S1 E=2,
- minimalno zelenilo građevne čestice jednako propisanom za novu gradnju odgovarajuće zone, a ako je u postojećem stanju manje može se zadržati, ali se ne smije smanjivati,
- promet u mirovanju mora se zadovoljiti na vlastitoj građevnoj čestici,
- ostali uvjeti gradnje kao za samostojeće građevine navedeno u čl.43 do čl. 48.

4.2. UVJETI I NAČIN GRADNJE VIŠESTAMBENIH GRAĐEVINA, STAMBENIH I STAMBENO-POSLOVNIH

Članak 49.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije višestambenih građevina, stambenih i stambeno-poslovnih, a prikazani su u narednoj tablici:

Tablica 13.

Oznaka zone (1)	Min. građ. čestica (m ²) (2)	Max. Kig (3)	Max. E (4)	Max. v (V) (m) (5)	Max. Kis (6)	Max. tlocrtna površina (m ²) (7)	Min. d _m (m) (8)	Min. d _r (m) (9)	Min. Z (%) (10)
S ₆	1200	0,3	4	13 (15)	1,8	-	8,0	8,0	40
S ₇	1200	0,3	3	10 (12)	1,5	-	8,0	8,0	40
S ₈	1000	0,4	5	20 (22)	2,4	-	5,0	5,0	20
S ₉	5000	0,3	2	7 (9)	1,5	-	8,0	8,0	40
S ₁₀	1200	0,3	4	13 (15)	1,8	-	8,0	8,0	40
M1 ₆	900	0,4	5	17 (19)	2,4	-	2,0	2,0	20
M1 ₇	1000	0,4	5	18 (20)	2,4	-	3,0	0,0	20
M1 ₈	post.	post.	4	14 (16)	2,4	-	post.	post.	20
M1 ₉	post.	0,4	4	12 (14)	2,4	-	3,0	3,0	20
M1 ₁₀	post.	post.	4	.	2,4	-	post.	post.	post.
M1 ₁₁	1500.	0,4	4	11(13)	1,5	-	5,0	5,0	30
M1 ₁₂	2000	0,4	5	16 (18)	2,4	-	5,0	5,0	40

(2) Skraćenice u zaglavlju tablice znače:

- (1) Oznaka zone prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* u kojoj se gradi/rekonstruira višestambena građevina.
- (2) Minimalna površina građevne čestice.
- (3) Maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice.
- (4) Maksimalno dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevine bez potkrovlja. Moguće je povećati etažnost za etažu potkrovlja uz uvjet zadržavanja dozvoljene visine v i ukupne visine (V).
- (5) Vrijednost izvan zgrade: visina građevine v - mjeri se od konačnog zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m
Vrijednost u zgradi: ukupna visina građevine (V) - mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova - sljemena).
- (6) Maksimalno dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice.
- (7) Maksimalno dozvoljena tlocrtna površina građevine.
- (8) Najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice.
- (9) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
- (10) Najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu.

(3) Iznimno u zoni označenoj sa S₈ udaljenost garaže u podrumskoj, suterenskoj ili prizemnoj etaži višestambene građevine od regulacijskog pravca iznosi 0,0 m.

(4) U zoni označenoj sa S₉ treba zadovoljiti i sljedeće uvjete:

- u predmetnoj zoni izgradnja složene građevine izvodi se kaskadno,
- na 25% tlocrtna površine građevina može se mjestimice izvesti 3 nadzemne etaže, pri čemu se potez građevina-kaskade na najvišoj koti može u cijelosti izvesti s visinom od 3 nadzemne etaže,
- kod 3 nadzemne etaže visina građevine iznosi najviše 10,0m, a ukupna visina građevine (do sljemena) iznosi najviše 12,0m,
- ukoliko se građevine oblikuju ravnim krovom, on mora biti ozelenjen,
- slojnicama paralelan međuprostor između pojedinih dijelova građevine – kaskada mora se ozeleniti mješovitom - vazdazelenom i listopadnom visokom vegetacijom,

- pješačke komunikacije (okomito na pružanje terena) treba izvesti na udaljenosti najmanje 30,0m, ukupne širine najmanje 7,5m u koju ulaze staza/stube širine najmanje 1,5m i obostrani pojasi visoke vegetacije širine najmanje po 2,5m.
- (5) U zonama označenim s M1₇ se unutar građevina minimalno na jednoj etaži obvezno smještavaju poslovni prostori.
- (7) U zoni označenoj s M1₇ vijenac građevine može biti maksimalno 10,0m iznad srednje kote Nove ceste uz predmetnu lokaciju.
- (8) U zoni označenoj s M1₁₀ dozvoljeno povećanje postojeće visine vijenca i sljemena krova građevine iznosi 1,0m.
- (8a) Iznimno se u zoni M1₄ na području Kosova za postojeće višestambene građevine omogućava izgradnja parkirno-garažne građevine prema sljedećim uvjetima:
- izgradnja višeetažne otvorene park-garaže moguća je uz uvjet usklađenja ulaznih kota s kotama ulice. Ukupna visina do 6,0 m.
 - najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 0,0 m,
- (8b) U zoni M1₄ na području Kosova dozvoljava se rekonstrukcija (nadogradnja) potkrovlja ili mansardi na ravnim krovovima višestambenih zgrada, s visinom nadozida do 1,80 m za mansarde odnosno do 1,20 m za potkrovlje i maksimalnim nagibom krova 22°. Nad 2/5 tlocrta ravnih krovova prislonjenih garaža ovih višestambenih zgrada moguća je nadogradnja stambenog dijela bez povećanja broja stambenih jedinica i bez ograničenja dozvoljenog kis-a. Ove nadogradnje ne smiju onemogućiti djelovanje vatrogasne tehnike u slučaju požara.
- (9) U građevinama iz stavaka (1) ovog članka dopuštena je izgradnja suterenske i više podrumskih etaža čije građevne čestice u slučaju izvedbe podzemne garaže moraju imati neposredan pristup definiran u članku 55. stavak (2) odvih Odredbi te podzemna garaža koja smije obuhvaćati i etažu suterena, može zauzeti do 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), a Kis se može povećati za 0,8 s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani Kis za preostale dijelove građevine. Neizgrađeni dio površine iznad garaže treba urediti kao zelenu površinu.
- (10) Višestambene građevine, izuzev onih u zonama iz stavka (1) ovog članka, rekonstruiraju se i održavaju unutar zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.
- (11) Poseban uvjet za rekonstrukciju višestambene građevine opisanih u stavku (10) ovog članka kojoj se povećava broj stanova ili dio prostora prenamjenjuje u poslovnu namjenu predstavlja osiguran kolni pristup širine najmanje 5,0 m i dodatni parkirališni prostor za povećani kapacitet građevine prema standardu iz stavka (2) članka 62.
- (12) Unutar građevnih čestica višestambenih građevina opisanih u stavku (10) ovog članka mogu se graditi nadzemne i podzemne garaže pri čemu se veličina nadzemne garaže (najviše 1 nadzemna etaža) ograničava s maksimalno dozvoljenom izgrađenosti građevne čestice Kig = 0,5, dok se podzemna garaža može izgraditi u više podzemnih etaža na 80% površine čestice (na udaljenosti najmanje 1,0 m od rubova čestice), bez obzira na ostvarenu maksimalnu iskorištenost (Kis) i uz uvjet da se ne smanjuje postotak zelenih površina.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

Članak 50.

- (1) Planom su osigurane površine za razvoj infrastrukturnih sustava kao linijske i površinske infrastrukturne građevine i to za:
- sustav prometa:
 - kopneni (kolni, pješački),

- pomorski (luka otvorena za javni promet županijskog značaja, luka otvorena za javni promet lokalnog značaja, luka nautičkog turizma, **sportska luka jedriličarskog kluba Opatija**, privezišta)
- zračni (helidrom, koridor hidroaviona)
- sustav telekomunikacija,
- komunalnu i ostalu infrastrukturnu mrežu:
 - vodnogospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja otpadnih i oborinskih voda),
 - energetske sustave - građevine za transformaciju i prijenos energenata (elektro-opskrba, plinifikacija),
 - tržnica na malo,
 - groblja.

(2) Infrastrukturni sustavi utvrđeni su na kartografskim prikazima br. 2A, 2B, 2C, 2D i 2E: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža*, a površine za smještaj infrastrukturnih građevina na kartografskom prikazu br. 1: *Korištenje i namjena površina* te zone u kojima je Planom utvrđena gradnja i rekonstrukcija infrastrukturnih građevina prikazane su na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

(3) Građevine i uređaji infrastrukturnih sustava iz stavka (1) ovoga članka grade se odnosno rekonstruiraju neposrednom provedbom na dijelu područja obuhvata ovoga Plana za koji nije utvrđena obveza izrade DPU-a sukladno ovim Odredbama, posebnim propisima te posebnim uvjetima nadležnih ustanova s javnim ovlastima kojima se određuju i mjere zaštite okoliša.

(4) Iznimno, trase komunalne infrastrukture moguće je voditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Članak 51.

(1) Na području obuhvata Plana određene su površine za izgradnju i rekonstrukciju prometne infrastrukture prikazane na kartografskom prikazu br. 2A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - prometna mreža* te zone u kojima je Planom utvrđena gradnja i rekonstrukcija građevina prometne infrastrukture prikazane na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

(2) Planom je omogućena gradnja i drugih prometnih i pratećih površina i građevina potrebnih za funkcioniranje pojedinih namjena u prostoru, temeljem projektne dokumentacije.

(3) Javne prometne površine mogu se smjestiti i u zonama druge namjene unutar obuhvata Plana. Plan omogućava proširenje kartografski označene prometne površine izvan ucrtanog koridora, na kontaktne namjene, a što će se utvrditi projektnom dokumentacijom za lokacijsku dozvolu.

(4) Planom se sukladno *Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* (NN 151/05 i 61/07) predviđa osiguranje nesmetanog pristupa građevinama, javnim površinama i sredstvima javnog prijevoza.

5.1.1. Kopneni promet

5.1.1.1. Ceste/ulice

Članak 52.

(1) Sustav cestovnog prometa, na području obuhvata Plana, utvrđuje trase planiranih i postojećih dionica glavnih mjesnih, sabirnih i ostalih ulica.

(2) Ulicom se smatra svaka javno prometna površina unutar obuhvata Plana uz koju se izgrađuju ili postoje građevine i na koju te građevine imaju izravan pristup.

(3) Podjela ulica prema funkciji i značaju provodi se na:

- **Glavne mjesne ulice** koje obuhvaćaju: Novu cestu (1), Ulicu Maršala Tita (2) (od gradskog poglavarstava do spoja s Novom cestom), Ulicu Rikarda Katalinića Jeretova (3), Ulicu Ivana Matetića Ronjgova (4).
- **Sabirne ulice** koje obuhvaćaju: Ulicu Dr. Ivana Poščića (5), Ulicu Maršala Tita (6) (dio od ulice Rikarda Katalinića Jeretova do ulice dr. Ivana Poščića), Ulicu Matka Laginje (7), Ulicu Velog Jože (8), Varljsku cestu (9), spojnu prometnicu čvor Benčinići - Varljska cesta (10), Šetalište Carmen Sylve (11), Ulicu Antuna Mihića (12) (od čvora Opatija - Jug do novoplanirane ulice), Put za Plahuti (13),
- **Ostale ulice** koje obuhvaćaju: druge ulice prema Odluci o nerazvrstanim cestama grada Opatije, koje služe za promet motornih vozila.

Članak 53.

- (1) Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih ulica potrebno je očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prirodnim oblicima terena. U grafički označenom koridoru, u prometno logičnom slijedu dionica, mogući su različiti načini korištenja prometne površine (ulica, kolnopješačka površina, stube i sl.)
- (2) Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih ulica, ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, potrebno je obostrano (ili jednostrano) urediti drvorede.
- (3) Ukoliko se ulica izvodi na nasipu ili usjeku, pridržavanje terena izvodi se potpornim zidovima u okvirima njene površine (trase) prema rješenjima koja osiguravaju uklapanje u krajobraz.

Članak 54.

- (1) Minimalni tehnički elementi za izgradnju dionica planiranih ulica unutar obuhvata Plana, ovisno o kategorizaciji pojedine prometnice, su:

a) Glavna mjesna ulica:

- računska brzina 50 km/h (40 km/h),
- maksimalni nagib nivelete 8% (12%)
- broj prometnih traka i širina kolnika 2×3,00 m (2×2,75 m), a ako je na prometnici organiziran javni prijevoz 2×3,25 m,
- raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za prestrojavanje samo na raskrižjima sa sabirnim prometnicama prema potrebi,
- s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
- minimalni razmak raskrižja 150 m (100 m),
- pješački hodnici obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,50 (1,00 m),
- parkiranje posebno regulirano i organizirano na parkiralištima uz prometnicu s koncentriranim ulazom i izlazom,
- ugibališta za autobusna stajališta ako je na prometnici organiziran javni promet,
- širina planiranog poprečnog profila iznosi 9,0 m.

b) Sabirna ulica:

- računska brzina 40 km/h,
- maksimalni nagib nivelete 12% (17%) za nove trase,
- broj prometnih traka i širina kolnika 2×2,75 m,
- raskrižja u nivou,
- s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
- pješački hodnici, obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,50 (1,00 m),
- na prometnici dozvoljeno parkiranje uz dodatak potrebne širine kolnika za parkiranje,
- širina planiranog poprečnog profila iznosi 9,0 m.

c) Ostale ulice:

- računska brzina 40 (30) km/h,
- maksimalni nagib nivelete 12% (iznimno do 17%),
- broj prometnih traka i širina kolnika 2×2,75 m, jednosmjerni promet 4,5 m (3,0 m),
- raskrižja u nivou,
- s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
- pješački hodnici, jednostrani, minimalne širine 1,50 m (1,0 m),
- širina planiranog poprečnog profila iznosi 7,0 m.

(2) Iznimno samo u težim terenskim uvjetima ili pri rekonstrukciji već izgrađenih ulica, mogu se primjenjivati vrijednosti koje su u stavku (1) ovog članka u zgradama.

(3) **Kolno-pješačke površine** čini posebna kategorija „ostalih ulica“ tj. one postojeće prometne površine koje se Planom zadržavaju, kojima se pristupa građevnoj čestici, a čiji je maksimalni nagib nivelete ukupno ili mjestimično veći od 17%. Planom je omogućeno njihovo produženje samo kada je ucrtno u kartografskim prikazima. Ostali elementi su:

- širina poprečnog profila ne manja od 3,0 m
- s prometne površine postoje prilazi zgradama
- prometna površina smije biti uređena kao jedinstvena za pješake i vozila
- dozvoljeno je produženje trase za najviše 100 m.

Članak 55.

(1) Izgradnja unutar područja naselja razvija se uz postojeće i planirane ulice.

(2) Svaka građevna čestica mora imati neposredni pristup na ulicu u jednoj od kategorija navedenih u stavku (1) članka 54. ili neposredni pristup utvrđen u članku 56 ovih Odredbi.

5.1.1.2.a Pristupni putovi

Članak 56.a

(1) Neposrednim pristupom smatra se i kolni / kolnopješački pristup dužine do 100 m, uzdužnog nagiba do 17% i s okretištem za komunalna i interventna vozila, minimalne širine 4,5 m za individualne građevine, stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene, i 5,5 m za ostale građevine (višestambene, javno-društvene, poslovne, ugostiteljsko-turističke, sportsko-rekreacijske građevine i javne garaže), a samo iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće individualne stambene građevine 3,0 m te za ostale građevine 5,0 m s dužinom do 50,0 m.

(2) Iznimno se prilikom rekonstrukcije građevina koje nemaju ili ne mogu imati kolni pristupni put neposrednim pristupom smatra i pješački put ili pješačke stube širine najmanje 1,50 m.

5.1.1.2.b. Ostali elementi prometnih površina

Članak 56.b

(1) Za ostale ulice unutar izgrađenih dijelova naselja iznimno se dozvoljava širina od 3,5 m uz osiguranje ugibališta za mimoilaženje vozila na svakih 100 m.

(2) Najveća dozvoljena dužina slijepe ulice iznosi 200 m. Na završetku ulice potrebno je izgraditi okretište.

(3) Ulice koje nemaju zadovoljavajući profil s odvojenim kolnikom i pješačkim hodnikom tretiraju se kao ostale ulice s posebnim režimom odvijanja prometa.

(4) Postojeće ulice treba proširiti do širine planiranog poprečnog profila prometnice na svim dijelovima gdje za to postoje prostorni uvjeti.

(5) Na prometnim površinama dozvoljava se uređenje postojećih i izgradnja novih gradskih ulica s kolnim i pješačkim površinama.

(6) Neposrednim pristupom za individualne stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine smatra se i pristupni put minimalne širine 3,5 m i dužine do 50 m na kojem je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

5.1.1.3. Javni autobusni promet, kolodvor, terminal i stajališta

Članak 57.

(1) Planom se za javni autobusni promet predviđa korištenje prometnica u rangju glavne i sabirne gradske ulice. Druge ulice se mogu koristiti za istu namjenu ako zadovoljavaju tehničkim karakteristikama.

(2) U ulicama iz stavka (1) ovog članka moraju se na mjestima određenim ovim Planom za stajališta, izgraditi ugibališta s nadstrešnicama pri čemu njihova međusobna udaljenost iznosi najviše

800 m. Stajalište s mogućim zaustavljanjem do 15' vozila javnog i turističkog autobusnog prijevoza planirano je sa zapadne strane Ul. Velog Jože, u zoni K1.

- (3) Planom se predviđaju moguće lokacije izgradnje autobusnog kolodvora odnosno terminala:
 - u zonama K4 i G1 na Kuku
 - unutar zone D10
- (4) Prilikom utvrđivanja veličine autobusnog kolodvora potrebno je, temeljem projektnog zadatka, osigurati smještaj za:
 - perone/autobusna stajališta
 - parkirališna mjesta za autobuse
 - parkirališna mjesta za osobne automobile (povremeno zaustavljanje, taxi stajališta i mjesta za zaposlenike)
 - prateće pješačke površine i kolne površine
- (5) Na površini namijenjenoj za autobusni kolodvor planiraju se prateći sadržaji (prodaja karata, čekaonice, sanitarne, servisne i pomoćne prostorije, uključivo druge uslužne trgovačke djelatnosti za potrebe korisnika i zaposlenika).
- (6) Planom se utvrđuje mogući smještaj autobusnog terminala za turističke autobuse u zoni označenoj s K4 i G1. U okviru autobusnog terminala treba osigurati najmanje 25 parkirnih mjesta za autobuse.

5.1.1.4. Javna parkirališta i javne garaže

Članak 58.

- (1) Planom se promet u mirovanju rješava izgradnjom javnih parkirališta i javnih garaža.
- (2) Parkirno mjesto na javnim parkiralištima i u javnim garažama mora biti minimalnih dimenzija 2,5×5,0 m.
- (3) Na javnim parkiralištima i u javnim garažama treba od ukupnog broja parkirnih mjesta osigurati najmanje 5% parkirnih mjesta za automobile invalida, minimalnih dimenzija 3,75×5,0 m, a najmanje jedno parkirno mjesto na javnim parkiralištima s manje od 20 mjesta. Parkirna mjesta za automobile invalida trebaju biti posebno označena, a ista na javnim parkiralištima trebaju biti smještena uz pješačke površine i u blizini ulaza u građevinu.

5.1.1.4.1. Javna parkirališta

Članak 59.

- (1) Planom su utvrđene površine označene s P na kojima se grade javna parkirališta.
- (2) Za parkiranje osobnih vozila kao javno parkiralište može se koristiti prostor uz kolnik sabirnih i ostalih ulica, kad širina kolnika to omogućava i kada parkiralište ne ometa promet i prolaz za pješake i invalide, bicikliste, vatrogasna i vozila hitne pomoći te ostala vozila.
- (3) Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Minimalan kriterij je jedno stablo na 3 parkirna mjesta.

5.1.1.4.2. Javne garaže

Članak 60.

- (1) Planom je utvrđena gradnja i rekonstrukcija građevina koje imaju funkciju javne garaže u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* i to:
 - G1 (lokacija Kuk), s društveno-zabavnim, trgovačko-uslužnim, poslovnim, ugostiteljsko-turističkim i sportsko-rekreacijskim sadržajima i sl.,
 - G2 (lokacija sklonište Volosko), s društvenim, trgovačko-uslužnim, turističko-ugostiteljskim i sportsko-rekreacijskim sadržajima i sl.,
 - G3 (lokacija parking Volosko), s ugostiteljsko-turističkim sadržajima i sl.,
 - G4 (lokacija „Ambasador“), s društveno-zabavnim, poslovnim i ugostiteljskim sadržajima i sl.,
 - G5 (lokacija parking uz tržnicu), s poslovnim, ugostiteljskim i servisno-komunalnim sadržajima i sl.,

- G6 (lokacija „Gorovo“), s društvenim, trgovačkim, ugostiteljskim i sl. te sportsko-rekreacijskim i rekreacijskim sadržajima i sl.,
- G7 (lokacija teniski tereni), s društvenim, trgovačkim, ugostiteljskim i rekreacijskim sadržajima i sl.,
- G9 (lokacija Slatina uz ulicu J. Rakovca), s poslovnim, uslužnim i ugostiteljskim sadržajima i sl.
- G10 (lokacija park „Esperia“) s poslovnim, uslužnim, ugostiteljskim sadržajima i sl.
- G11 (lokacija „Imperijal“) garaža i/ili parkiralište. Visina do kote Ul. palih hrvatskih branitelja.
- G12 (lokacija „Dom umjetnosti“) garaža u nadzemnom dijelu smije imati samo 1 etažu.

(2) Osim u zonama iz stavka (1) ovog članka može se po potrebi izgraditi javna garaža i na parkirališnim površinama u zonama označenim s P, pri čemu se u nadzemnom i podzemnom dijelu predmetne javne garaže može uz osnovnu namjenu predvidjeti mješovita namjena: poslovna, trgovačka, ugostiteljsko-turistička, sportsko-rekreacijska, javno-društvena i sl., ali bez stambene namjene.

(3) U garažnim građevinama iz stavka (1) i (2) površina osnovne namjene (garaža) mora zauzeti najmanje 51% GBP-a, a u okviru garažne građevine mora se zadovoljiti minimalni kapacitet od 100 parkirnih mjesta. U podzemnom dijelu garaže, koji može obuhvatiti više podzemnih etaža, dio prostora može se koristiti dvonamjenski kao sklonište.

(4) U zoni označenoj s K_T moguće je u sklopu poslovne građevine izgraditi javnu garažu ispod razine gradskog trga (Trg Slatina).

(5) Javna garaža može se smjestiti i u okviru građevina druge namjene, a prema uvjetima iz članka 64. ovih Odredbi.

Članak 61.

(1) Planom se utvrđuju uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevine javne garaže u zoni G1:

a) Veličina građevne čestice

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 25.000 m².

b) Veličina i površina građevine

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,65,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 5,0,
- najveći dozvoljeni GBP iznosi 130.000 m²,
- najveća dozvoljena visina nadzemnog dijela javne garaže iznosi 5 etaža ili 22,0 m od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do krovnog vijenca odnosno 25,0 m do sljemena građevine,
- u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi 25,0 m,
- javna garaža može sadržavati suterensku i više podzemnih etaža,

c) Smještaj građevina na građevnoj čestici

- udaljenost građevine javne garaže s mješovitom namjenom u podzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi najmanje 1,0 m,
- najmanja udaljenost dijelova građevine javne garaže s mješovitom namjenom u nadzemnom dijelu do regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 5,0 m.

d) Ostali uvjeti:

- zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema članku 23. ovih Odredbi,
- mjere zaštite okoliša utvrđeni su u članku 125. stavak (4).

(2) Planom se utvrđuju uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina javnih garaža u zonama G2, G3, G4, G5, G6, G7, G9, G10, G11 i G12 te u zonama iz članka 60. stavak (2):

a) Veličina građevne čestice

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 500 m², dok je za garažu u zoni označenoj s G7 minimalna čestica jednaka površini zone,

b) Veličina i površina građevine

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 1,00,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 8,0,
- najveća dozvoljena visina nadzemnog dijela javne garaže iznosi 6 etaža ili 22,0 m o od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu do krovnog vijenca odnosno 25,0 m do sljemena građevine. Iznimno se za garažu G4 („Ambasador“) ukupna visina određuje maksimalno do kote Ulice Feliksa Peršića.

- u slučaju izvedbe ravnog krova najveća dopuštena visina građevine iznosi 25,0 m,
- javna garaža može sadržavati suterensku i više podzemnih etaža,
- javna garaža G3 (Volosko) ne smije biti viša od kote Ulice Črnikovica,
- za javnu garažu G5 (lokacija parking uz tržnicu) propisuje se obveza provedbe javnog arhitektonskog natječaja" (vidi poglavlje 10. Mjere provedbe Plana, Čl. 142.),
- javna garaža G11 (lokacija „Imperijal“) garaža i/ili parkiralište s visinom do kote Ul. palih hrvatskih branitelja.
- G12 (lokacija „Dom umjetnosti“) garaža u nadzemnom dijelu smije imati samo 1 etažu, kig_n i kis_n - 0,5. Podzemni kig do 0,8 a podzemni kis se ne određuje.

c) Smještaj građevina na građevnoj čestici

- najmanja udaljenost građevine javne garaže u podzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih iznosi 0,0 m,
- najmanja udaljenost dijelova građevine s isključivo namjenom javne garaže u nadzemnom dijelu od regulacijskog pravca i ostalih međa iznosi 0,0 m,
- najmanja udaljenost dijelova građevine javne garaže s mješovitom namjenom u nadzemnom dijelu do regulacijskog pravca iznosi 0,0 m, a do ostalih međa 3,0 m,
- iznimno, najmanja udaljenost javne garaže za sve namjene u nadzemnom dijelu može biti i manja sukladno lokalnim uvjetima,
- podzemni dio građevine javne garaže može se izvesti i ispod prometnih i zelenih površina odnosno pješačkih trgova uz uvjet da se nakon izgradnje garaže predmetne površine ponovno stave u raniju funkciju.

d) Ostali uvjeti:

- zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema članku 23. ovih Odredbi,
- mjere zaštite okoliša utvrđeni su u članku 125.

5.1.1.5. Uvjeti za parkiranje

Članak 62.

(1) Na građevnoj čestici uz građevinu određene namjene ili u garaži u okviru građevine osnovne namjene treba osigurati potreban prostor za promet u mirovanju prema standardu iz stavka (2) ovog članka ili iznimno prema članku 63. ovih Odredbi.

(2) Minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta dimenzije 2,5×5,0 m koji se utvrđuje prema veličini neto površine stana ili za ostale namjene GBP-a ili broju korisnika (mjesta)/zaposlenika prikazan je u narednoj tablici:

Tablica 14.

Namjena prostora u građevinama	Broj parkirališnih ili garažnih mjesta	Jedinica
stanovanje do 40 m ² neto st. pov.	1 mjesto	stan
stanovanje od 40-100 m ² neto st. pov.	2 mjesta	stan
stanovanje od 100-200 m ² neto st. pov.	3 mjesta	stan
stanovanje preko 200 m ² neto st. pov.	4 mjesta	stan
trgovine	1 mjesto	25 m ² GBP
drugi poslovni sadržaji	1 mjesto	25-40 m ² površine GBP
restorani i kavane	1 mjesto	4 sjedeća mjesta
hoteli prema kategoriji, ne manje od	1 mjesto	1 smještajna jedinica
sportska i druge dvorane i tereni	1 mjesto	20 sjedećih mjesta
sportska dvorana i tereni	1 mjesto za autobus	250 sjedećih mjesta
škole, predškolske ustanove	2 mjesta	na razrednu ili vrtićku jedinicu
turistički smještaj uz stanovanje	1 mjesta	1 soba ili apartman
kulturni centar, ljetna pozornica i sl.	1 mjesto	10 sjedećih mjesta
crkve	1 mjesto	40 sjedećih mjesta

Članak 63.

- (1) Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina s različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.
- (2) Ukoliko prilikom rekonstrukcije građevine ugostiteljsko-turističke namjene nije moguće izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema standardu iz članka 62. stavak (2), isti se treba s najmanje 50% traženog kapaciteta osigurati unutar predmetne čestice, dok se preostalih 50% kapaciteta može osigurati i izvan građevne čestice u okviru druge lokacije na udaljenosti najviše do 500 m, uz uvjet da se ista izgrade do završetka osnovne građevine.
- (3) Iznimno se kod rekonstrukcije građevine u zonama stambeno-poslovne (M1) i poslovno-stambene (M2) namjene **te za građevinu u zoni S₁₂ i zoni K₂₅** utvrđenim na kartografskom prikazu br. 2A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - prometna mreža* i za građevine ugostiteljsko-turističke namjene tipa hotel u zonama označenim s T₁₈, T₁₁₀₋₁₁, T₁₁₆, T₁₁₇ mogu ukupno potrebna, a u zoni i T₁₂₁ dio potrebnih parkirališna mjesta osigurati izvan površine čestice na udaljenosti do 500 m uz uvjet da se izgrade do završetka građevine kojoj se namjenjuju.
- (4) Ukoliko prilikom rekonstrukcije građevine javne i društvene namjene i izgradnje u zoni D₇₆ nije moguće izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema standardu iz članka 62. stavak (2), moguće je svih 100% parkirališnih mjesta osigurati izvan građevne čestice u okviru druge lokacije na udaljenosti najviše do 500 m, uz uvjet da se ista izgrade do završetka osnovne građevine.
- (5) Rekonstrukcija građevina, kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP određene namjene, moguća je uz uvjet da se u okviru predmetne građevne čestice osigura dovoljan broj parkirališno-garažnih mjesta prema standardu iz članka 62. stavka (2) ili iznimno, unutar zona zaštite povijesne cjeline ili pojedinačne građevine s okućnicom, prema ovom članku.
- (6) Postojeće garaže i parkirališno-garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje, ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici.

Članak 64.

- (1) Garaže u okviru građevina osnovne namjene, osim individualnih građevina, stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih, grade se samo podzemno, a samo iznimno (u slučaju terenskih ograničenja) i djelomice nadzemno u suterenskoj etaži.
- (3) Granične vrijednosti za izgradnju garaža u okviru građevina osnovne namjene definirani su dozvoljenim povećanjem kig-a i kis-a u uvjetima utvrđenim za odgovarajuću namjenu.
- (4) Prometni pristup u garažu s javne prometne površine treba izvesti na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa.

5.1.1.6. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 65.

- (1) Sustavom pješačkih površina, na području obuhvata Plana, utvrđuju se trase pješačkih putova kao i pješačkih stubišta, pješačkih nathodnika i pothodnika te obalne šetnice.
- (2) Širina pješačkih komunikacija utvrđuje se s 2,50 m, a iznimno, s prostornim ograničenjima, s najmanjom širinom od 1,50 m.
- (3) Pješački nathodnici i pothodnici moraju imati najmanju širinu 2.5 m, a moraju se izvesti vodoravno ili nagiba najviše do 8%. Najmanja visina slobodnog profila za pješačke pothodnike iznosi 2,5 m.
- (4) Pješačke površine uz kolnike ulica naselja, a gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju, trebaju biti minimalne širine 1,5 m.
- (5) Planom se dozvoljava prijelaz kolne površine preko pješačke komunikacije u dužini do 10 m.

Članak 66.

- (1) Planom se određuje prostor obalne šetnice (lungomare) cijelim potezom obale na području obuhvata Plana, od Preluka do Ičića
- (2) Uređenje obalne šetnice provodi se temeljem uvjeta ovog Plana i posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.
- (3) Duž obalne šetnice, mora se na svakih 400 m omogućiti pristup moru putem jedne poprečne pješačke veze obalne šetnice s javnim površinama u njezinom zaleđu te predvidjeti javna rasvjeta.
- (4) U sklopu javnih zelenih i zaštitnih zelenih površina dozvoljeno je uređenje pješačkih putova.
- (5) Unutar područja s namjenom rekreacija u zelenilu (RZ) Preluk moguće je uređenje pješačkih staza i putova te pješačkih stubišta.
- (6) Postojeći pješački pravci (šetnice, stubišta) koji nisu ucrtani na grafičkom dijelu Plana, a unutar su planiranih zona, moraju se zadržati na način da ostaju u postojećem obliku ili, ako je potrebno, izvode se na rubovima zona ili kao rješenje kroz planirani (javni) objekt.
- (7) Planom je predviđena izvedba pješačkih pothodnika ili nathodnika na povezivanju gradskog trga unutar zone označene s K_T (Trg Slatina) s plažom Slatina, kod povezivanja ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel u zoni označenoj s T1₁₃ (hotel „Adriatic“) s priobalnom ugostiteljskom građevinom i plažom.

Članak 67.

Planom je predviđeno uređenje glavnog gradskog trga (Trg Slatina) u zoni označenoj s K_T uz izgradnju podzemne etaže za potrebe poslovnih i pratećih prostora, javne garaže. Rubno uz regulacijski pravac glavnog gradskog trga mogu se prisloniti društvene (javne), ugostiteljsko-turističke, uslužno-trgovačke i druge građevine.

Članak 68.

- (1) Planom je predviđena obnova i uređenje povijesnih šetnica, javnih pješačkih staza i stubišta (šetnica Carmen Sylva, Veprinački put, Put Baredi, Put Vrutki, put za Slavići, put za Dobreć i dr.), a gdje god je moguće treba ih osloboditi kolnog prometa.
- (2) Realizacijom Liburnijske obilaznice ne smiju se narušiti postojeći glavni tradicionalni pješački pravci te treba osigurati nesmetanu pješačku povezanost prostora s obje strane ove prometnice.
- (3) Radi boljeg povezivanja gradskog područja s većim visinskim razlikama omogućava se izgradnja pješačkih tunela s liftovima.
- (4) Pristupi svim javnim dijelovima površina i građevina moraju biti izvedeni u skladu s općim uvjetima iz članka 51 stavak (4).
- (5) Sva komunalna oprema (klupe, stolovi, znakovi, rasvjetni stupovi, koševi, držači za bicikl, reklamne ploče i sl.) postavljaju se na način da ne predstavlja prepreku za kretanje pješaka, osoba s invaliditetom i poteškoćama u kretanju.

5.1.1.7. Biciklistički promet

Članak 69.

Biciklistički promet odvijat će se u sklopu poprečnog profila javnih prometnih površina na prostoru kolnika budući da prostorna ograničenja ne omogućavaju formiranje zasebne biciklističke staze u većoj kontinuiranoj dužini.

5.1.1.8. Benzinske postaje

Članak 70.

- (1) Planom se određuju površine za smještaj benzinskih postaja:
 - BP1 (na području Kuka uz Novu cestu),
 - BP2 i BP3 (uz trasu spojne prometnice Varljenska cesta - čvor Benčinići, obostrano),

- BP4 (u luci otvorenoj za javni promet županijskog značaja u Opatiji)
- **BP5 (na području Kuka uz Novu cestu, nasuprot BP1, uz planirani vidikovac).**

(2) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije za građevinu benzinske postaje označene s BP4 utvrđuju se u okvirima postojećeg gabarita. Prilikom proširenja kopnenog dijela luke izgradnjom novih gatova moguće je planirati izgradnju nove benzinske postaje, kao prizemne građevine ukupne visine do 5,0 m, s brojem agregata koji će odgovarati potrebama prihvatnog kapaciteta luke.

(3) Planom se utvrđuju uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina benzinskih postaja označenih s BP1, BP2, **i BP3 i BP5:**

a) Veličina građevne čestice:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice:
 - BP1 **i BP5** (lokacija Kuk) iznosi 800 m²,
 - BP2 i BP3 (uz trasu spojne prometnice Varljenska cesta - čvor Benčinići) iznose 1500 m²,

b) Veličina i površina građevine

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 1,6,
- najveća dopuštena etažnost nadzemnog dijela građevine iznosi 2 etaže ili visina $v=8,0$ m odnosno ukupna visina $V=10,0$ m.

c) Smještaj građevine na građevnoj čestici:

- najmanja udaljenost građevina do ruba građevne čestice iznosi 3,0 m,
- najmanja udaljenost građevina do regulacijskog pravca iznosi 5,0 m,
- najmanja udaljenost podzemnih građevina (ukopani rezervoari i dr.) i drugih instalacija do ruba građevne čestice iznosi 3,0 m.

(5) U sklopu benzinske postaje mogu se smjestiti prateće površine i sadržaji koji obuhvaćaju: parkirališta i manipulativne površine te građevinu s prostorom trgovine, ugostiteljstva, servisa, pomoćnih i sanitarnih prostora i sl.

(6) Benzinske postaje s pratećim sadržajima moraju se graditi na način da se osigura:

- sigurnost svih sudionika u prometu,
- zaštita okoliša,
- smještajem benzinske postaje ne smije doći do negativnog utjecaja na okolni prostor.

(7) Uređene zelene površine trebaju obuhvatiti najmanje 30% građevne čestice. **Iznimno, za BP5 obvezno zelenilo je najmanje 10% površine građevne čestice.**

(8) Unutar građevne čestice treba osigurati potreban broj parkirališnih mjesta sukladno članku 62. stavak (2).

5.1.1.9. Info punkt

Članak 71.

(1) Radi pružanja turističkih, prometnih i drugih informacija sudionicima u cestovnom prometu predviđena je izgradnja info punkta (IP) na ulazu u grad s istočne strane. Lokacija je predviđena uz zonu ugostiteljsko-turističke namjene T1₁ na Kuku sa sadržajima turističkih informacija, ugostiteljstva, manje trgovine i sl.

(2) Uvjeti gradnje info punkta:

- građevina može biti smještena na zasebnoj građevnoj čestici površine minimalno 400 m² s mogućim proširenjem na zonu turističkih sadržaja,
- maksimalni kig = 0,3,
- maksimalni kis = 0,6,
- maksimalna etažnost 2,
- maksimalna ukupna visina $V = 7$ m,
- minimalno zelenilo 10 %,
- minimalni $d_m = 1,0$ m,
- minimalni $d_r = 6,0$ m,
- osigurati minimalno 3 PM za osobna vozila.

(3) **Sadržaje info-punkta moguće je smjestiti i u sklopu vidikovca kod rotora na Kuku.**

5.1.2. Pomorski promet

Članak 72.

(1) Planom se na području naselja Opatija predviđaju sljedeće luke otvorene za javni promet (LO) županijskog i lokalnog značaja:

- luka Opatija (županijski značaj),
- luka Volosko (lokalni značaj).

(2) Planom se osigurava prostor za luku posebne namjene - luku nautičkog turizma (LN) sa 200 vezova.

(3) Planom se osigurava prostor za potrebe privezišta (P) na sljedećim lokacijama:

- privezište na Preluku
- privezišta u Opatiji

(4) Planom se ne osigurava prostor za potrebu sidrišta.

(5) Planom su određene lokacije za privez i odvez taxi brodica, a po potrebi i druge, unutar lučkih područja, što se utvrđuje posebnom odlukom Grada Opatije i uz suglasnost lučke uprave.

(6) Plan predviđa lokaciju luka otvorenih za javni promet kao ishodišno-odredišnih točaka međuzupanijskog i međumjesnog pomorskog prometa.

(7) U području luke dozvoljava se, uz prostore za obavljanje osnovnih lučkih djelatnosti (privez i odvez brodova, jahti – nautičkih plovila, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata – hidroaviona i dr., ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj i prijenos roba, ukrcaj i iskrcaj putnika i vozila, izgradnja i uređenje prostora za opskrbu brodova) i lociranje pratećih građevina ugostiteljske, servisne, informativno-turističke i drugih namjena, kao i sportsko-rekreacijskih sadržaja i prostorija sportskih društava čije su brodice smještene u dijelu akvatorija luke.

(8) U akvatoriju luke Opatija Planom se dozvoljava izgradnja novih gatova i neophodni zahvati na postojećem kopnenom dijelu. Točni prostorni elementi i način gradnje odredit će se idejnim rješenjem i studijom utjecaja na okoliš prije izdavanja lokacijske dozvole.

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 pumpa se zadržava, a prilikom dogradnje luke dozvoljava se izmještanje pumpe 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.

(9) Na kopnenom dijelu luke Opatija dozvoljava se izgradnja pratećih i pomoćnih građevina neophodnih za funkcije luke navedene u stavku (7) ovoga članka. Za izgradnju se određuju sljedeći prostorni pokazatelji:

- k_{ig} = 0,15 kopnenog dijela luke,
- k_{is} = 0,3 kopnenog dijela luke,
- E_{max} = 2 nadzemne etaže. Moguća je izgradnja podzemne etaže za potrebe garaže i tehničkih sadržaja, na površini do 80% kopnenog dijela luke, i u gatovima,
- V_{max} = najviše jednaka visini postojeće građevine Lučke uprave,
- Osim postojećeg parkirališta moguće je predvidjeti nova na novim gatovima.
- Na novim je gatovima moguća izgradnja prizemnih građevina ravnog krova, maksimalno zastakljenih, za ugostiteljske sadržaje i prihvat putnika i nautičara, na najviše 5% površine gatova tj. E_{max} = 2 nadzemne etaže, k_{ig} =0,05 i k_{is} =0,1.

(10) Na rubnom južnom dijelu površine luke otvorene za javni promet - luka Opatija, Planom se omogućava postavljanje samostalnih infrastrukturnih objekata za nautički dio luke ili izgradnja obale za privez nautičkih plovila u tom dijelu akvatorija luke Opatija te pješačke šetnice na potezu ispred zone označene s T1₁₆ (grč 415 k.o. Opatija).

(11) Luka posebne namjene - sportska luka Jedriličarskog kluba „Opatija“ određena je uz luku otvorenu za javni promet – luku Opatija. Površina kopnenog i akvatorijalnog dijela sportske luke je cca 0,13 ha. 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 uređenje i izgradnja sadržaja na kopnu uz sljedeće uvjete:

- dozvoljava se izgradnja dijela prve etaže u sjevernom dijelu kao potpuno ukopane i izvan zone SL tj. unutar zone LO, uz uvjet vraćanja terena (zelenila) u prvobitno stanje po završetku izgradnje,

- postojeći tlocrt prve etaže smije se proširiti na zapad do šetnice i na jug do postojećeg visokog zelenila koje se mora očuvati,

- druga se etaža smije izvesti u tlocrtnoj površini cca 100 m², u zoni tlocrta postojećeg restorana, maksimalno 3,5 m iznad kote šetnice kao ostakljeni volumen,

- dozvoljava se proširenje postojećeg pješačkog prolaza za cca 1,0 m prema moru u oba akvatorija, bez nasipavanja.

(12) Izgradnjom sadržaja na kopnu i dogradnjom sportske luke ne smije se prekinuti kontinuitet prolaza pješaka između dva dijela luke Opatija, između kojih je locirana sportska luka.

5.1.3. Zračni promet

Članak 73.

(1) Planom je određen smještaj javnog uzletišta za helikoptere (helidrom) na području Kuka i na području Kosova (uz trasu spojne prometnice Varljenska cesta - čvor Benčinići) što je prikazano na kartografskim prikazima br. 2A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - prometna mreža* i br. 4A: *Uvjeti i način gradnje - uvjeti gradnje*. Izvan granice obuhvata ovog Plana, ali s mogućim utjecajem na sadržaj luke Opatija, i smještaj prihvatnog prostora - letjelište za obavljanje zračnog prometa hidroavionima ispred akvatorija luke Opatija),

(2) Osim planskih lokacija mogu se za izgradnju helidroma koristiti i drugi prostori (osim zona stambene i mješovite namjene) za koje se temeljem projektne dokumentacije utvrde povoljniji uvjeti za njegovu realizaciju.

(3) Dimenzije helidroma određene su minimalnom površinom od 2500 m² korisne površine (50×50 m) od čega 1200 m² „tvrde“ površine.

(4) Signalizacija i pristupni putovi kako zračni tako i cestovni te popratni sadržaji za ovaj tip infrastrukturnog objekta moraju biti izvedeni u skladu sa svim važećim zakonima i pravilnicima o sigurnosti zračnog i cestovnog prometa.

(5) Uzletišta za helikoptere mora biti opremljeno svjetlosnom signalizacijom za mogućnost dnevnog i noćnog korištenja.

(6) Planom je predviđen prostor za obavljanje zračnog prometa putem hidroaviona na lokaciji luke Opatija. a konačna trasa koridora u zraku i prilaza do kopnenog dijela luke utvrdit će se kroz izradu idejnog rješenja lučkog područja i studijom utjecaja na okoliš prije izdavanja lokacijske dozvole.

5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 74.

(1) Sustav telekomunikacija prikazan je na kartografskom prikazu br. 2B: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - pošta i telekomunikacije*.

(2) Planom se osiguravaju uvjeti za gradnju i rekonstrukciju distributivne telefonske kanalizacije (DTK) radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka u cijelom obuhvatu Plana.

(3) Distributivna telekomunikacijska kanalizacija treba biti realizirana s PVC, PEHD i sl. cijevima Ø 110, 75, 50 mm i tipskim montažnim zdencima.

(4) Planom je predviđeno povećanje kapaciteta telekomunikacijske mreže tako da se osigura dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika kao i najveći mogući broj spojnih veza.

(5) Sve telekomunikacijske mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i dr.) po mogućnosti se trebaju polagati u površinama postojećih, odnosno planiranih prometnica.

Članak 75.

(1) Planom se omogućava gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže uz sljedeće uvjete:

a) Osnovna postaja s antenskim sustavom na postojećim građevinama tipa A koji ne prelazi visinu građevine na koji se postavlja i osnovna postaja tipa B1 visine 2 metra iznad najviše točke građevine.

b) Osnovna postaja s antenskim sustavom na postojećim građevinama od javnog i društvenog značaja, telekomunikacijskim građevinama, građevinama poslovne namjene i građevinama požarne zaštite tipa B2 do najviše 5 m od najviše točke građevine.

(2) Gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže kao građevina od važnosti za državu predviđena je u skladu s važećim pravilnikom kojim je određeno da područje pokrivanja mreže mora sadržavati sva županijska središta, gradove i naselja, kao i važnije cestovne i željezničke prometnice te važnije plovne putove na unutrašnjim vodama i teritorijalnom moru RH.

Članak 76.

(1) Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže iz prethodnog članka potrebno je poštivati zakonske odredbe, kao i ostale propisane uvjete za takvu vrstu građevina.

(2) Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže potrebno je voditi računa o urbanističko-arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju, naročito u blizini zaštićenih povijesnih cjelina i pojedinačnih kulturnih dobara za koje je potrebno ishoditi i posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE I OSTALE INFRASTRUKTURNE MREŽE

5.3.1. Energetski sustav

Članak 77.

(1) Planom je u energetskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za:

- elektroenergetsku mrežu i
- plinoposkrbnu mrežu.

(2) Energetski sustav iz stavka (1) ovog članka prikazan je na kartografskom prikazu br. 2C: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - energetski sustav*, a zone u kojima je Planom utvrđena gradnja i rekonstrukcija energetskih građevina (plinska redukcijska stanica označena s RS) prikazane su na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

(3) U obuhvatu Plana omogućeno je korištenje obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe pojedine građevine korištenjem energije sunca instalacijama izvan uređenih zelenih površina. Moguće je i korištenje energije mora. U zonama kulturno-povijesnih cjelina i građevina mogućnost postavljanja instalacija za korištenja obnovljivih izvora energije utvrđuje se i prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

5.3.1.1. Elektroenergetska mreža

Članak 78.

(1) U svrhu kvalitetnog rješavanja elektroopskrbe unutar obuhvata Plana predviđa se gradnja novih 20 kV transformatorskih stanica na lokacijama označenim u kartografskom prikazu br. 2C: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - energetski sustav*.

(2) Transformatorske stanice se planiraju kao tipske građevine (samostojeće) ili ugrađene u sklopu građevine nestambene namjene, a sukladno posebnim uvjetima dozvoljena su i drugačija oblikovna rješenja, a naročito u centralnom dijelu naselja, odnosno u zonama zaštite kulturnih dobara prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

(3) Nove transformatorske stanice 20/0,4 kV mogu se graditi kao samostojeće građevine ili kao ugrađene u sklopu većih građevina nestambene namjene. Samostojeće transformatorske stanice smještavaju se na zasebnim građevnim česticama smještenim uz gradske ulice i iznimno, u većim zonama oznake T, D K i sl., uz pristup na kojem je osnovana služnost, radi pristupa i servisiranja. Udaljenost TS od susjednih građevnih čestica iznosi najmanje 1m. Od regulacijskog pravca udaljenost 2,0 m, a pri interpolacijama iznimno i manje, prema lokalnim uvjetima. Ako se trafostanica gradi kao ukopana potrebno je osigurati, kao minimum, građevnu česticu u veličini sama trafostanice.

(4) Lokacije novih Planom predloženih trafostanica 20/0,4 kV i trase priključnih 20 kV vodova koji se u pravilu polažu podzemno mogu se izmijeniti, a bit će točno utvrđene lokacijskom dozvolom i projektnom dokumentacijom na temelju stvarnih potreba konzuma i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

(5) Trase priključnih dalekovoda 20 kV određuju se projektnom dokumentacijom nakon određivanja mikrolokacije trafostanice, a gdje postoje prostorne mogućnosti infrastrukturnog koridora priključni dalekovodi 20 kV vode se ispod javnih površina.

(6) Podzemnu elektroenergetsku mrežu treba graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

(8) Za slučaj da se na pojedinim lokacijama pojavi potrošač čije vršno opterećenje nije moguće osigurati iz Planom definiranih lokacija za trafostanice, lokaciju za trafostanicu je potrebno osigurati u njegovoj građevini ili na njegovoj građevnoj čestici ili od dijela njegovog zemljišta formirati građevnu česticu trafostanice.

(9) Postojeće trafostanice 20/0,4 kV mogu se rekonstruirati ili zamijeniti (na istoj lokaciji ili što bliže postojeće) novom trafostanicom 20/0,4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta.

Članak 79.

(1) Javna rasvjeta izvodi se u sklopu niskonaponske mreže ili kao samostalna, na zasebnim stupovima, a prema potrebama će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće niskonaponske mreže ili kao samostalna izvedena na zasebnim stupovima.

(2) Detaljno rješenje rasvjete unutar obuhvata Plana potrebno je prikazati u izvedbenim projektima, koji će do kraja definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i rasvjetnih tijela i traženi nivo osvijetljenosti sa svim potrebnim proračunima.

(3) Niskonaponska mreža u planiranim zonama će se izvoditi podzemnim kabelima, a gdje to nije moguće iznimno se dozvoljava nadzemno izvođenje na betonskim, čeličnim i sl. stupovima izoliranim kabelskim vodičima.

(4) Iznimno se dozvoljava odstupanje u položaju objekata i vođenju trasa planiranih elektroopskrbnih vodova u odnosu na položaje i trase utvrđene ovim Planom ukoliko su obrazložena projektnom dokumentacijom.

5.3.1.2. Plinoopskrba

Članak 80.

(1) Planirani sustav plinoopskrbe treba izvesti tako da udovoljava svim potrebnim tehničkim standardima i da ima visoku pogonsku sigurnost.

(2) Planom je za potrebe plinifikacije naselja Opatija predviđena gradnja redukcijske stanice na lokacijama prikazanim na kartografskom prikazu br. 2C: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - energetski sustav*. označena s RS.

(3) Plinska je mreža planirana zatvaranjem "prstenova" pa će se napajanjem iz dva smjera još povećati dobavne mogućnosti. Obveza distributera plina je da u okviru svojih razvojnih planova uvaži ove potrebe.

(4) Svi cjevovodi se planiraju kao srednjetačni i niskotlačni plinovod 3-4 bara. Trase lokalnog plinovoda su planirane u okviru ili uz postojeće i planirane trase gradskih ulica.

(5) Prijelazi plinovoda ispod ceste i vodotoka izvode se obavezno u zaštitnim cijevima.

5.3.2. Vodnogospodarski sustav

Članak 81.

(1) Planom je u vodnogospodarskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za:

- vodoopskrbu (sustav korištenja voda) i
- odvodnju otpadnih voda.

(2) Planom predložene lokacije i trase građevina i uređaja vodnogospodarskog sustava bit će točno utvrđene temeljem lokacijske dozvole na osnovu projektne dokumentacije i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

5.3.2.1. Vodoopskrba

Članak 82.

(1) Sustav vodoopskrbnih građevina i uređaja na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2.D: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - vodnogospodarski sustav - vodoopskrba*, a zone u kojima je Planom utvrđena gradnja i rekonstrukcija vodoopskrbnih građevina prikazane su na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

(2) Za potrebe opskrbe vodom područja unutar obuhvata Plana izgrađene su vodospreme: Opatija I (VS₁), Opatija II (VS₂), Opatija III (VS₃ – izvan obuhvata Plana) i Tošina.

(3) Planom se omogućava gradnja, rekonstrukcija i zamjena postojećih vodoopskrbnih cjevovoda radi osiguranja potrebnih kapaciteta i proširenje vodovodne mreže u cilju kvalitetnije opskrbe pitkom vodom cijelog područja obuhvata Plana.

(4) Cjevovode, građevine i uređaje vodoopskrbnog sustava potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima gradskih ulica.

(5) Prije izgradnje novih ulica u njihovom planiranom koridoru potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode.

Članak 83.

(1) Opskrbu novih zona pitkom vodom potrebno je osigurati iz dva smjera prstenastim sustavom radi sigurnosti vodoopskrbe, prvenstveno u zonama većih gustoća izgradnje.

(2) Na najnižim i najvišim točkama na cjevovodu izvesti okno s muljnim ispustom i okno sa zračnim ventilom ukoliko za tim postoji potreba.

(3) Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s važećim propisima izvesti vanjske nadzemne, hidrante s propisanim parametrima tlaka i protoka. Udaljenost između hidranta treba biti manja od 150 m. Hidranti će se postaviti u zeleni pojas prometnice ili na vanjski rub pješačkog hodnika.

(4) Vodoopskrbni odvojci prema građevinama izvode se prema proračunu i projektu za svaku pojedinačnu građevinu.

(5) Vodomjerna okna treba izvesti prema uvjetima nadležne institucije na način da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema građevinama.

(6) Križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama (kanalizacija, energetska i telekomunikacijski kabeli, i sl.) uskladiti s uvjetima vlasnika instalacija.

5.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 84.

(1) Trase cjevovoda te lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2.E: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - vodnogospodarski sustav - odvodnja otpadnih voda*, a zone u kojima je Planom utvrđena gradnja i rekonstrukcija građevina za odvodnju otpadnih voda prikazane su na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje*.

(2) Planom je planiran razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Posebnim cjevovodima potrebno je odvojeno prikupljati sanitarne otpadne vode i oborinske vode. Planirani sustav je definiran temeljem prihvaćenog idejnog rješenja sanitarne kanalizacije Liburnijske rivijere i zaleđa (IGH-Rijeka, projekt 5110-1-515550/97,12 mj./01) i u skladu s *Odlukom o odvodnji otpadnih voda Grada Opatije* (Službene novine PGŽ 19/97).

(3) Trase cjevovoda i lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana konačno će se utvrditi lokacijskom dozvolom na temelju projektne dokumentacije, vodeći računa o:

- detaljnoj analizi postojeće kanalizacijske mreže,
- sustavnom sagledavanju problematike oborinskih i sanitarnih otpadnih voda na području obuhvata Plana,
- važećim propisima, konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

(4) Planom se planira gradnja nove te rekonstrukcija, obnova i zamjena postojeće kanalizacijske mreže u cilju osiguranja odvodnje cijelog područja obuhvata Plana.

Članak 85.

(1) Odvodnju sanitarnih otpadnih voda s cijelog područja obuhvata Plana treba riješiti izgradnjom kanalizacijske mreže, u smjeru planirane lokacije uređaja za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji „Punta Kolova - Ičići“ smještenoj izvan obuhvata Plana.

(2) Kanalizaciju sanitarnih otpadnih voda treba izvesti od poliesterskih, PVC ili sl. cijevi. Otpadne vode iz građevina ispuštat će se u kanalizacijski sustav preko priključno kontrolnih okana.

(3) Prije ispuštanja u sustav javne odvodnje sve tehnološke otpadne vode i druge vode koje po sastavu nisu komunalne otpadne vode moraju se obraditi na uređajima za predtretman otpadnih voda radi uklanjanja opasnih i drugih tvari, a sve prema *Pravilniku o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama* (NN 94/08).

Članak 86.

(1) Oborinsku kanalizaciju treba izvesti od poliesterskih, PVC i sl. cijevi prema hidrauličkom proračunu.

(2) Oborinske vode s neizgrađenog građevinskog zemljišta, zelenih površina i javno-prometnih površina trebaju se prikupiti u oborinsku kanalizaciju preko pjeskolova i sustavom slivnika s ugrađenim taložnikom te hvatača masti, ulja i tekućih goriva te se potom mogu ispuštati u vodotoke i obalno more.

(3) Oborinske vode s krovova i terasa, parkirališnih i prometnih površina treba prikupiti u oborinsku kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki s ugrađenim taložnikom te, gdje god je moguće, koristiti kao tehnološku vodu.

(4) Na prostoru parkirališnih i manipulativnih površina za asfaltirane površine veće od 200 m² potrebno je predvidjeti separatore mineralnih ulja.

(5) Iznimno je dozvoljeno odvođenje oborinskih voda s parkirališnih površina direktno na okolni teren samo za parkirališta za osobna vozila kapaciteta do 10 PM.

(6) Sve čiste oborinske vode treba odvesti kanalizacijom za oborinske vode prema najbližem bujičnom vodotoku i nastavno prema moru.

(7) Oborinske vode čestica i građevina ne smiju se ispuštati na prometne površine već ih treba prihvatiti kanalizacijskom mrežom ili oborinskim kanalima.

Članak 87.

(1) Minimalni dozvoljeni profil cijevi je DN 250 mm (iznimno DN 200 mm, ali samo za sanitarne otpadne vode), minimalni pad 2‰, a maksimalni u skladu s maksimalnim dozvoljenim brzinama tečenja u kanalu za pojedine cijevne materijale. Veće padove treba riješiti kaskadama.

(2) Sva križanja trase cjevovoda s bujičnim vodotocima izvoditi na način da gornja kota (tjeme cjevovoda) bude najmanje 1,20 m ispod kote nereguliranog korita vodotoka, odnosno 0,80 m ispod kote dna reguliranog korita vodotoka.

(3) Revizijska okna treba izvesti kao monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka, zelena površina). Slivnike također treba izvesti kao tipske s taložnicom.

(4) Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

Članak 88.

(1) Za potrebe gradnje građevina potrebno je osigurati priključak na sustav javne odvodnje.

(2) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina za odvodnju na području obuhvata Plana potrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima i *Zakonom o vodama* (NN 153/09 i 130/11).

5.3.3. Tržnica na malo

Članak 89.

Na površini gradske tržnice u zoni označenoj s TR provodi se rekonstrukcija i održavanje postojeće strukture u postojećem gabaritu u skladu s posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela, a u cilju proširenja ponude u pogledu broja sadržaja.

5.3.4. Groblja

Članak 90.

Planom se određuje obnova i uređenje te proširenje groblja u Opatiji i Voloskom. Na prostoru groblja mogu se graditi sve vrste građevina za ukop (grobnice), prateće građevine koje služe osnovnoj funkciji groblja (mrtvačnice, vjerske građevine: kapele, obredne dvorane, memorijalna obilježja, ograde i sl.) te potrebna komunalna infrastruktura.

5.3.5. Postavljanje jednostavnih građevina u građevinskom području naselja

Članak 91.

(1) Plan određuje mogućnost postavljanja jednostavnih građevina, kao što su kiosci, nadstrešnice, informativni i promidžbeni panoi i dr., uz sadržaje i na površinama javne namjene (prometni terminali, stajališta javnog prijevoza putnika, zgrade škola, kulture, javnih službi, sporta i rekreacije, uređena kupališta i plaže, informativne punktove),

(2) Kiosci se mogu postavljati uz sljedeće uvjete:

- dozvoljene namjene su trgovina, usluge i ugostiteljstvo,
- moraju imati priključke na komunalnu infrastrukturu ovisno o namjeni,
- izvođe se kao tipske građevine urbane opreme, veličine do 25 m² tlocrtne površine i visine najviše 3,0 m.

(3) Nadstrešnice te informativni i promidžbene panoe na javnim površinama treba oblikovno unificirati kao prepoznatljiv oblik urbane opreme.

(4) Smještaj i postava predmetnih građevina i instalacija određuje se u okvirima proširene pješačke ili dijela zelene površine odmaknuto od pročelja građevina i ruba kolnika za najmanje 2,0 m, pri čemu ne smiju ometati i predstavljati opasnost za kretanje vozila i pješaka, ne smije smanjivati preglednost prometnice ili ometati druge korisnike tog prostora.

(5) Predmetne građevine i instalacije smještajem i izgledom moraju biti uklopljene u prostor u kojem su smještene, a u zaštićenim dijelovima naselja primjenjuju se posebni uvjeti nadležnog konzervatorskog odjela.

(6) Smještaj i izbor tipa jednostavne građevine te vremenski rok korištenja pojedine građevine na području Grada Opatije utvrđuje se Odlukom izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave o privremenom korištenju javnih površina.

6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH I KUPALIŠNIH POVRŠINA

6.1. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

Članak 92.

(1) Planom je utvrđeno uređenje i održavanje zelenih površina u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* i to:

- u zonama Z1 javni parkovi,
- u zonama Z2₁, Z2₂ i Z2₃ dječja igrališta
- u zonama Z3 botanički vrt
- u zonama Z zaštitne zelene površine
- u zonama Zz izdvojeno zaštitno zelenilo unutar urbanističke cjeline.

6.1.1. Javne zelene površine

Članak 93.

(1) Planom je u zonama označenim sa Z1 utvrđeno, u skladu s prirodnim i urbanim karakteristikama prostora te posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i prirodnih vrijednosti, uređenje javnih parkova s planski raspoređenom vegetacijom namijenjenih šetnji i odmoru. Smjernice za oblikovanje strukture javnog parka su: 50 % pod visokom vegetacijom, 30% su livade i travnjaci te 20% staze i tereni za igru-razonodu i građevine s pratećim sadržajima.

(2) Javne zelene površine koje su pod zakonskom zaštitom ili se Planom predlažu zaštititi kao posebna prirodna vrijednost obuhvaćaju: javne parkove Angiolina, Margerita, Esperia, park Sv. Jakova i šetnicu Carmen Sylva. Na tim područjima obvezno je očuvanje izvorne strukture vegetacije, a mogući zahvati sastoje se od uređenja pješačkih staza te gradnje otvorenih paviljona i fontana.

(3) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije otvorenih paviljona iz stavka (2) ovog članka obuhvaćaju:

- najveća tlocrtna površina iznosi 50 m²,
- najviše jedna nadzemna etaža visine do 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine

Članak 94.

(1) Planom je u zonama označenim sa Z2₁, Z2₂ i Z2₃ utvrđeno uređenje dječjih igrališta u skladu s prirodnim i urbanim karakteristikama prostora.

(2) Dječja igrališta uređuju se prema posebnom projektu te se osim uređenog prostora za igru djece i pješačkih površina preostali dio oblikuje kao javni park. Površine dječjih igrališta razgraničene su s obzirom na dob korisnika:

- za djecu do 3 godine u zonama označenim sa Z2₁,
- za djecu od 4 do 7 godina u zonama označenim sa Z2₂
- za djecu od 8 do 15 godina u zonama označenim sa Z2₃.

Članak 95.

(1) Planom je u zoni označenoj sa Z3 utvrđeno uređenje botaničkog vrta, **pratećih i kompatibilnih sadržaja**, na proširenom području postojećeg rasadnika, namijenjenog sadnji i uređenju autohtonih biljnih zajednica, a u svrhu edukacije i odmora, **te ugostiteljstva i povezanih poslovnih djelatnosti**.

(2) Unutar područja iz stavka (1) ovog članka moguća je **rekonstrukcija/zamjenska gradnja i izgradnja građevine** - ostakljenog paviljona za **uzgoj smještaj** posebnih autohtonih i egzotičnih biljnih vrsta **te organiziranje edukativnih i scensko-glazbenih priredbi**, a uvjeti gradnje i rekonstrukcije **iste obuhvaća su**:

- najveća tlocrtna površina iznosi **200 280 m²**,
- **najviše** jedna nadzemna etaža,
- **visine do 10,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, odnosno 12,0 m. do sljemena građevine. visina/ukupna visina je okvirno određena visinom postojećih kamenih zidova i iznosi najviše 6,5 m.**

(3) Postojeće građevine unutar područja iz stavka (1) ovog članka **ostaju smiju se rekonstruirati** u zatečenoj funkciji i mogu se po potrebi uključiti u sadržajni sklop rasadnika **te se smiju namijeniti trgovini (suvenirima) i ugostiteljstvu (bez smještaja).**

(4) U gornjoj zoni rasadnika moguća je **izgradnja nove građevine tlocrtna površine cca 300 m² za prihvata posjetitelja i smještaj sadržaja iz stavka 1. ovog članka.**

Članak 96.

(1) Površine javnih zelenih površina ne mogu se prenamijeniti u drugu namjenu.

(2) U sklopu javnih zelenih površina koje nisu pod režimom zaštite (temeljem Zakona ili prema prijedloga ovog Plana) omogućeno je uređenje, gradnja i rekonstrukcija:

- dječjih igrališta,
- staza, odmorišta i sl.,
- biciklističkih staza i pješačkih putova,
- otvorenih paviljona i fontana,
- podzemnih garaža pod uvjetom da se površine ponovno stave u raniju funkciju.

(3) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina iz alineje 4., stavka (2) ovog članka obuhvaćaju:

- najveća dopuštena tlocrtna površina iznosi 50 m²,
- najviše jedna nadzemna etaža visine do 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine,
- oblikovanje građevine mora biti u skladu s uređenjem prostora u kojemu se gradi.

6.1.2. Zaštitne zelene površine

Članak 97.

(1) Planom su određene zaštitne zelene površine označene sa Z, a uređuju se kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom.

(2) Zaštitne zelene površine uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnih površina, a na njima se mogu graditi građevine komunalne infrastrukture te uređivati pješački putovi.

Članak 97.a

(1) Unutar "A" i "B" zone zaštite urbanističke cjeline određene su zone (Zz) kao izdvojeno zaštitno zelenilo unutar urbanističke cjeline odnosno uz pojedinačne zaštićene i/ili vrijedne povijesne građevine.

(2) Izdvojeno zaštitno zelenilo (Zz) mora se rehabilitirati kao postojeće i/ili povijesne perivojne površine, a vlasnici su ih dužni uređivati i održavati u toj namjeni.

6.2. UVJETI UREĐENJA ZELENIH I KUPALIŠNIH POVRŠINA U IZDVOJENOM GRAĐEVINSKOM PODRUČJU IZVAN NASELJA

Članak 98.

(1) Planom je utvrđeno uređenje i održavanje zelenih i kupališnih površina u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* i to:

- u zonama **R6u** - uređene plaže:
 - R6_{U1} kupalište „Črnikovica“
 - R6_{U2} kupalište uz luku Volosko
 - R6_{U3} kupališta od luke Volosko do luke Opatija
 - R6_{U4} kupalište kod hotela „Royal“
 - R6_{U5} kupalište kod parka Angiolina
 - R6_{U6} kupalište „Slatina“ (sa šetnicom)
 - R6_{U7} kupalište južno od LNT-a
 - R6_{U8} kupalište „Mali Raj“
- u zonama **R6s** kupališta na stjenovitoj obali
 - R6_{S3} kupališta od luke Volosko do hotela „Ambasador“
 - R6_{S8} kupalište od R6_{U7} do **Ičića R6u₈**

6.2.2. Uređene plaže

Članak 100.

- (1) Planom su razgraničene uređene plaže i kupališta na stjenovitim obalama ovisno o razini uređenja na priobalnom području na zone označene s R6_u i R6_s.
- (2) Na površinama **uređenih plaža R6_u** dozvoljeno je uređenje kupališnih površina i sunčališta, javnih zelenih površina, dječjih igrališta, pješačkih površina i odmorišta i sl. i izgradnja pratećih sadržaja: rekreacija, ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl., zatim otvorenih igrališta za rekreacijske sadržaje kupališta (bočalište, odbojka na pijesku, aquagan, skakaonica, bazen i sl.) te građevina infrastrukture, uz primjenu nastavno navedenih posebnih uvjeta za pojedine lokacije. U akvatoriju plaža moguće je postavljanje igrališta za vaterpolo, pontona za sunčališta i sl..
- (3) Unutar površine uređene plaže R6_u moguća je gradnja, rekonstrukcija i održavanje kao i uklanjanje postojećih sadržaja (građevina).
- (4) Unutar površina uređenih plaža Planom se predviđa gradnja pratećih sadržaja (ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl.) čiji GBP ne prelazi 10% površine pojedine uređene plaže, osim za plažu Slatina gdje predmetno ograničenje iznosi 20%. Građevine se izvode visine prizemlja, odnosno 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine s kosim ili ravnim krovom kao sunčalište ili terasa te svojom visinom ne smije prijeći kotu komunikacije uz plažu, a smještavaju se uz stražnju granicu plaže prema komunikacijskim površinama osim:
 - na plaži Slatina paviljoni uz postojeću obalnu šetnicu gdje smiju imati 2 etaže, ravne ili kose krovove, visinu do 7 m, ukupnu visinu do 10 m. Paviljoni užom stranom trebaju gledati prema obalnom šetalištu kako bi što manje smetali pogledu prema moru, a u prizemlju/drugoj etaži koristiti prozirni materijal za obradu pročelja;
 - u zoni Pančera paviljoni smiju imati 2 etaže, ravne ili kose krovove, visinu do 8 m, ukupnu visinu do 11 m.
- (5) Izgradnja novih pratećih sadržaja u zonama označenim s **R6_u** moguća je samo uz uvjet najmanje zadržavanja postojećeg kapaciteta plaže. Uređenjem plaže ne smiju se narušiti ambijentalne vrijednosti priobalnog i okolnog prostora, a prilikom uređenja treba koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje te očuvati postojeću i planirati sadnju nove visoke vegetacije.
- (6) Unutar površine uređene plaže mogu se obnoviti ranija povijesna kupališta (Lido, Slatina i druga) u povijesnom oblikovanju (drvena) i gabaritu.
- (7) Na dijelu uređene plaže označene s **R6_{u1}** (Črnikovica) predviđaju se sljedeći zahvati:
 - izvedba platoa - sunčališta kao drvenih platformi i sl. u moru, povezanih s kopnom, postavljenim u pojasu mora na udaljenosti cca 30,0 m od obalne linije,
 - očuvanje prirodnog žala u uvali.
- (8) Na dijelu obale predviđa se proširenje uređene plaže označene s **R6_{u8}** na raspoloživi neizgrađeni prostor na kopnu, pri čemu se ista uređuje kao površina za boravak i rekreaciju (odbojka

na pijesku i sl.) uz obvezu očuvanja ukupne postojeće vegetacije. Moguća je izgradnja pratećih sadržaja (trgovina, ugostiteljstvo, sanitarni čvor i dr.) kao jednostavne građevine ukupne tlocrtna površine do 12,0 m², visine prizemlja, odnosno 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine (izvedene priljubljeno uz stražnji potporni zid čestice). Na dijelu prostora može se urediti površina za igru djece površine do 250 m².

(9) Uređenu plažu Lipovica očuvati kao šljunčano žalo, i bez nasipavanja i betoniranja sunčališta od ove plaže do plaže hotela Ambassador. Dozvoljeno je formiranje sunčališta postavljanjem drvenih pontona ili stabilnih drvenih konstrukcija platformi na stupovima, u pojasu širine cca 30 m.

(10) U dijelu akvatorija uređenih plaža moguća je izvedba potopljenih „pera“ za zadržavanje nasutog materijala ukoliko se dokaže da takav zahvat neće negativno utjecati na biološku raznolikost pridnene flore i faune tog područja.

(11) Dozvoljeno proširenje kopnenog dijela pojedine plaže nasipavanjem mora iznosi najviše do 20% postojećeg kopnenog dijela plaže.

6.2.3. Kupališta na stjenovitim obalama

Članak 101.

(1) Područja kupališta na stjenovitim obalama **R6_s**, dozvoljavaju samo instalacije tuševa uz rubni dio uz šetnicu na kopnu i drvenih pontona-sunčališta u moru.

(6) Korištenje stjenovitih obala za kupališta **R6_s** podrazumijevaju očuvanje zatečene prirodne stjenovite obale u prirodnom stanju.

6.3. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Članak 102.

(1) Planom je utvrđeno uređenje i održavanje zelenih površina u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4A: *Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje* i to:

- u zonama R7 prirodna plaža,
- u zonama Š2 zaštitne šume
- u zonama RZ rekreacija u zelenilu.

6.3.1. Prirodne plaže

Članak 103.

(1) Planom su utvrđene plaže izvan građevinskog područja na priobalnom području Preluk, u zonama označenim s R7.

(2) Na površinama označenim s R7 se potezi prirodne plaže zadržavaju u zatečenom prirodnom izgledu uz mogućnost izvedbe pristupnih stepenica širine do 1,0 m.

(3) Izgradnja komunalne infrastrukture nije dozvoljena na područjima prirodnih plaža, pri čemu se uvjetuje zadržavanje postojeće vegetacije.

6.3.2. Zaštitne šume

Članak 104.a

Planom je unutar zaštitnih šuma označenih sa Š2 dozvoljena gradnja građevina u funkciji prometnog sustava, sustava veza, zaštite od voda, sustava vodoopskrbe i odvodnje te sustava energetike i uređenje pješačkih staza s proširenjima za odmorišta, putova, trim staza, uključivo postavljanje elemenata urbane opreme uz njih, uz uvjet zadržavanja postojeće vegetacije i zaštite postojećih vizura.

6.3.3. Rekreacija u zelenilu

Članak 104 b

- (1) Planom je utvrđeno područje oznake RZ, u prirodnom zelenilu, na lokaciji Preluk,
- (2) Površina iz stavka (1) namijenjena je rekreaciji u zoni postojećeg zelenila, sa zaštićenom šumom bora, i predviđena je samo za parkovno uređenje prostora (pješački putevi, stube, šetnice, trim staza i sl.) namijenjenog rekreaciji građana i turista i bez izgradnje građevina i uređenja rekreacijskih površina.
- (3) Moguće je samo uređenje staza na zemlji ili posutih usitnjenim kamenim materijalom, koje poštuju postojeću konfiguraciju terena i zatečenu vegetaciju.
- (4) Javnu rasvjetu prilagođenu potrebi očuvanja ambijenta moguće je izvesti prema uvjetima i uz suglasnost nadležnih službi zaštite.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 105.

- (1) Mjere zaštite prirodnih vrijednosti kao područja posebnih ograničenja u korištenju te kulturno - povijesnih cjelina određene su ovim Planom te posebnim zakonima i propisima.
- (2) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti prikazana su na kartografskom prikazu br. 3: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih uvjeta korištenja* u dijelovima koji se odnose na *zaštitu kulturnih dobara i zaštitu prirodnih vrijednosti* (prikaz 3A).
- (3) U obuhvatu Plana nema zaštićenog područja prirode temeljem članka 8. stavka 1. Zakona o zaštiti prirode - nacionalnog parka i parka prirode.

7.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH CJELINA

7.1.1. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti

Članak 106.

- (1) Zakonom zaštićene prirodne vrijednosti obuhvaćaju sljedeće prostore:
 - kategorija spomenika parkovne arhitekture: Park Sv. Jakova, park Angiolina i park Margerita.
- (2) Planom predložena područja za zaštitu prirodnih vrijednosti:
 - u kategoriji spomenik parkovne arhitekture zaštićeni dijelovi prirode su: zone parka Esperija i šetnica Carmen Sylve.
 - u kategoriji park šuma zaštićeni dijelovi prirode su šume bora na Preluku.

7.1.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti

Članak 107.

- (1) U cilju zaštite prirodnog krajobraza i biološke raznolikosti planskim rješenjem primjenjuju se sljedeće mjere:
 - zaštita šuma s njihovom osnovnom biološko-ekološkom funkcijom,
 - formiranje površina parkovnog i zaštitnog zelenila kao dodatne kategorije kojom se unapređuje prirodni krajobraz, prvenstveno kroz povećanje ukupne zelene površine,
 - ovisno o mogućnostima lokacije formiranje zelenih pojaseva unutar građevnih čestica uz prometne (kolne i pješačke) pravce, s ciljem povećanja ukupnog fonda zelenih površina kao povezivanja drugih tipova zelenih površina kao mreže prirodnog i urbanog zelenila unutar naselja,

- ograničavanje intenziteta izgradnje kao dio aktivnosti zaštite prirodnog krajobraza, kroz ograničenje izgrađenosti građevne čestice, visine građevina i dr.
- sprečavanje smanjivanja šumskih površina zabranom sječe zelenila i stabala,
- očuvanje i sadnja autohtonih stablašica (umjesto uklonjenih) prvenstveno autohtonog hrasta, duž Obalnog šetališta F. Jozefa, u širem obalnom pojasu i duž bujičnih vodotoka (Vrutki i dr.),
- očuvanje prirodnih hidroloških uvjeta i prirodnih vrijednosti duž bujičnog vodotoka Vrutki.

(2) Ostvarenje unaprjeđenja krajobraznih vrijednosti na užem urbanom području naselja postiže se i mjerama ozelenjavanja građevnih čestica te zaštitom postojećeg zelenog fonda na način da se:

- prilikom rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih građevina potrebno je uz snimak postojeće visoke vegetacije, koja se čuva od sječe, priložiti i hortikulturno rješenje čestice,
- u cilju zaštite postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama potrebno je za svaku sječu stabala na građevnoj čestici ishoditi suglasnost Grada Opatije, a uklonjeno zelenilo treba supstituirati novom sadnjom,
- Prilikom rekonstrukcije ili zamjenske gradnje na postojećoj građevnoj čestici uređenje zelenila između regulacijskog i građevnog pravca obvezno je samo kada je on i ranije postojao na toj građevnoj čestici.

(3) Posebno vrijedni dijelovi naselja, kao prepoznatljive točke i potezi kompozicijskih, panoramskih vrijednosti i vizura, označeni su na kartografskom prikazu br. 3B: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju* i štite se:

- čuvanjem i održavanjem postojećeg zelenila te sadnjom novog,
- rahlom, pretežito individualnom stambenom izgradnjom (veće građevne čestice, manje gustoće stanovanja, manja katnost).

7.2. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 108.

(1) Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina ostvaruju se putem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11) te temeljem ovog Plana.

(2) Zaštićena kulturna dobra, kao i ona Planom predviđena za zaštitu na području obuhvata ovog Plana prikazana su na kartografskom prikazu br. 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih uvjeta korištenja - zaštita kulturnih dobara*.

Članak 109.

Registrirane kulturno-povijesne cjeline i građevine koje se štite temeljem Zakona obuhvaćaju:

I. Urbanističke cjeline:

- urbanistička cjelina grada Opatije upisana u Registar nepokretnih kulturnih dobara RH (rješenje Ministarstva kulture broj Z-2690),
- povijesna urbanistička cjelina naselja Volosko, upisana u Registar nepokretnih kulturnih dobara RH (rješenje Ministarstva kulture broj Z-2696).

II. Pojedinačna registrirana kulturna dobra:

a) *Civilne građevine*

1. Casino di Lettura
2. Vila Rosalija
3. Zgrada Zora
4. Vila Kesselstatt

b) *Sakralne građevine*

1. Crkva Sv. Jakova

Članak 110.

Utvrđuje se proširenje zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti koje se štite temeljem Zakona kroz prijedlog za registraciju sljedećih građevina kao pojedinačnih kulturnih dobara, koja se do registracije štite temeljem ovog Plana, i to:

a) *Civilne građevine*

I. Područje Opatije

1. Vila Amalija
2. Vila Angiolina
3. Vila Flora
4. Vila Laura
5. Vila Mandrija
6. Vila Madona
7. Hotel Kvarner
8. Hotel Opatija
9. Zgrada gradske uprave
10. Zgrada suda

II. Područje Volosko

1. Vila Minach

b) *Sakralne građevine*

II. Područje Volosko

1. Crkva Svetog Roka
2. Crkva Svete Ane

c) *Građevine memorijalne baštine*

1. Groblje Opatija
2. Groblje Volosko

Članak 111.

Utvrđuje se uspostavljanje zaštite kulturnih dobara od lokalnog značaja, koje se štite ovim Planom, a obuhvaća sljedeće građevine:

a) *Civilne građevine*

1. Vila Ariston
2. Vila Artemis
3. Vila Imperial
4. Vila Jeanette
5. Vila Lazarini
6. Vila Rannsonet
7. Vila Schlosser
8. Vila Splendid
9. Hotel Agava
10. Hotel Bellevue
11. Hotel Palace
12. Hotel Belvedere I i II
13. Hotel Imperial
14. Hotel Bristol
15. Hotel Mozart
16. Hotel Dubrava
17. Adria Club
18. Umjetnički paviljon Juraj Šporer
19. Vila Schweigel

b) *Sakralne građevine*

1. Crkva Navještenja Marijina
2. Evangelička crkva

Članak 111.

Utvrđuje se uspostavljanje zaštite evidentiranih kulturnih dobara koje se štite ovim Planom, a obuhvaća sljedeće građevine:

a) *Civilne građevine*

I. Područje Opatije

1. Vila Neuhausler
2. Vila Gorove
3. Vila Gisela
4. Ex Vila Gruber
5. Vila Frida

6. Vila Ježica
7. Vila Aloro
8. Vila Šikić
9. Vila Jenny
10. Vila Mary
11. Vila Dagmar
12. Vila Liechtenberg
13. Vila Dražica
14. Vila Dalibor
15. Vila Schonberger
16. Vila Szemere
17. Vila Vera
18. Hotel Wisteria
19. Hotel Kristal

II. Područje Volosko

Broj na karti Kućni broj Kataloška jedinica

ULICA - OBALA FRANA SUPILA

1	13, 14	(1)
2	12	(2)
3	11	(3)
4	10	(4)
5	9	(5)
6	8	(6)
7	6	(7)
8	5	(8)
9	-	(9)
10	Ul.dr.Andrije Mohorovičića 32	(10)
11	4	(11)
12	3	(12)
13	2	(13)
14	1	(14)
15	Obala Frana Supila	(15)
16	V.17-Mohorovičićeva	-
17	V.16-Mohorovičićeva	-

ULICA ANDRIJE ŠTANGERA

18	1	(1)
19	2	(2)
20	3	(3)
21	4, 6	(4)
22	5	(5)
23	7	(6)
24	8	(7)
25	9	(8)
26	10	(9)
27	11	(10)
28	12	(11)
29	13	(12)
30	14	(13)
31	15	(14)
32	16	(15)
33	17	(16)
34	18	(17)
35	19	(18)
36	20	(19)
37	21	(20)
38	22	(21)
39	23	(22)
40	24	(23)
41	25	(24)

42	26	(25)
43	27	(26)
44	28	(27)
45	29	(28)
46	30	(29)
47	31	(30)
48	32	(31)
49	34	(33)
50	35	(34)
51	36	(35)
52	37	(36)
53	38	(37)
54	39	(38)
55	40	(39)
56	41	(40)
57	42	(41)
58	43	(42)
59	44	(43)
60	45 Vološčanskih kapetana 2	(44)
61	46	(45)
62	47 Vološčanskih kapetana 4	(46)
63	48	(47)
64	49 Vološčanskih kapetana 6	(48)
65	50	(49)
66	51 Vološčanskih kapetana 6	(50)
67	52	(51)
68	53 Vološčanskih kapetana 8	(52)
69	54	(53)
70	55 Vološčanskih kapetana 10 i 12	(54)
71	56	(55)
72	57	(56)
73	58	(57)
74	59	(58)
75	60	(59)
76	61	(60)
77	62	(61)
78	63	(62)
79	65	(63)
80	67	(64)
ULICA Dr. IVANA POŠĆIĆA		
81	1,3	(1)
82	5	(2)
83	7,9,11	(3)
84	13	(4)
85	13	(5)
86	15	(6)
87	2	(7)
88	-	(8)
ULICA KATALINIĆ JERETOVA		
89	21 Put uz dol 17	(1)
90	23 Put uz dol 15	(2)
91	25	(3)
ULICA - STUBIŠTE BAREDINE		
92	1	(1)
ULICA - PUT UZ DOL		
93	1	(1)
94	Gospodarski i pomoćni objekt	(1)
95	3	(2)
96	5	(3)

97	7	(4)
98	2a	(5)
99	2	(6)
100	4 i 4a	(7)
101	9	(8)
102	11	(9)
103	13	(10)

ULICA - STUBIŠTE RIKARDA KATALINIĆ JERETOVA

104	1	(1)
105	3	(2)
106	5	(3)
107	A.Mohorovičića 1a (?)	(4)
108	A. Štanger 57	(5)
109	A. Štanger 57	(6)
110	2, 4	(7)
111	(7) pomoćni objekt	(8)
112	9	(9)
113	-	(10)

ULICA SKRADINJ

114	1	(1)
115	2	(2)
116	3	(3)
117	4	(4)
118	5	(5)
119	6	(6)
120	7	(7)
121	8	(8)
122	9	(9)
123	10 i 11	(10)
124	12	(11)
125	13	(12)
126	14	(13)
127	15 i 16	(14)

ULICA Dr. ANDRIJE MOHOROVIČIĆA

128	2	(1)
129	Pomoćni objekt	(2)
130	10	(3)
131	12, 14	(4 i 5)
132	16	(6)
133	18	(7)
134	18 a	(8)
135	20	(9)
136	22	(10)
137	24	(11)
138	26	(12)
139	28 i 30	(13)
140	32	(14)
141	34	(15)
142	36 i 3	(16)
143	38	(17)
144	-	(18)
145	40	(19)
146	44	(20)
147	46	(21)
148	25	(22)
149	23	(23)
150	21	(24)
151	19	(25)
152	Brajdica 6	(26)
153	Brajdica 7	(27)

154	17	(28)
155	-	(29)
156	-	(30)
157	A.Mohorovičića, Vološč.kapetana 5	(31)
158	-	(32)
159	-	(33)
ULICA BRAJDICA		
160	2 i 3	(1)
161	4	(2)
162	6	vidi A.Mohorovičića katalog 27
163	7	vidi A.Mohorovičića katalog 28
164	8	(3)
165	9	(4)
166	10 i 11	(5)
167	12	(6)
168	-	(7)
ULICA ČRNIKOVICA		
169	2	(1)
170	1	(2)
171	-	(3)
172	6	(4)
173	-	(5)
174	8	(6)
175	12	(7)
PODRUČJE PRELUK		
176	-	(1)

Članak 112.

Utvrđuje se uspostavljanje zaštite arheološke baštine koja se štiti ovim Planom, a obuhvaća lokalitete oko crkve Sv. Jakova u Opatiji i crkve Sv. Roka u Voloskom.

Članak 113.

(1) Unutar urbanističko-povijesnih cjelina na područjima Opatije i Volosko utvrđuju se različite mjere zaštite, ovisno o značaju pojedinog područja, a vezano uz urbanističko-arhitektonsku i spomeničko-povijesnu vrijednost pa se uspostavlja:

- sustav zaštite „A“ - zone izuzetno dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture,
- sustav zaštite „B“ - zone različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture.

(2) Granice zona zaštite „A“ i „B“ razine prikazane su na kartografskom prikazu 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih uvjeta korištenja - zaštita kulturnih dobara.*

Članak 114.

(1) Prostorne međe zone „A“ na području Opatije određene su sljedećim katastarskim česticama: Granica **A-zone** obuhvata započinje na moru **k.č. 825** i od juga kreće prema sjeveru duž **k.č. 827/1, 827/2**, preko **k.č. 894/2**, uz **k.č. 836/1** i do spoja s **k.č. 890** te sredinom te čestice do spoja s ulicom V. C. Emina **k.č. 892**, sredinom te čestice do **k.č. 772/5** na istočnom dijelu zone, i dalje prema JZ duž JI linije **k.č. 769/1**, do spoja s **k.č. 334 k.o. Opatija** i dalje uz morsku obalu sve do spoja s **k.č. 825**.

(2) Prostorne međe zone „A“ na području Volosko obuhvaćaju povijesnu jezgru Volosko, a određene su sljedećim katastarskim česticama: granica **A-zone** teče od **k.č. 107**, duž zapadne linije **k.č. 518, 520, 517/1, 516/1, 516/2**, do preko **k.č. 721/2**, penjući se okomito na SZ duž **k.č. 463, 465/1** do spoja s **k.č. 1061** (ul M. Tita) sve do spoja s **k.č. 89/5** i sredinom te čestice do spoja s **gr.č. 13/1**, prema istoku dalje **k.č. 741/1** do spoja s **k.č. 121**, sredinom te čestice do spoja s **k.č. 188** (obala Frana Supila), do spoja s **gr.č. 30** sve do mora i dalje uz morsku obalu do **k.č. 170** na jugu.

(3) Na zonu „A“ na području Opatije primjenjuju se mjere potpune zaštite povijesnih struktura, prostor se štiti kao kulturno-povijesna cjelina i parkovna zona te se čuva intaktno, a primjenjive su metode konzervacije, restauracije, sanacije, dok se zahvati rekonstrukcije provode samo uz posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

(4) U okviru prostornih međa zone „A“ na području Voloskog nisu dopuštene interpolacije novih građevina. Iznimno se dopuštaju sljedeći zahvati interpolacije:
- izgradnja javne garaže (G3) s hotelom na lokaciji postojećeg parkirališta.

(5) U okviru prostornih međa zone „A“ na području Volosko, unutar neizgrađenih dijelova prostora iznad Ulice Andrije Štangera nije dozvoljena nova izgradnja.

(6) Za svaku intervenciju na području zone „A“ u svrhu održavanja ili rekonstrukcije postojećih ili interpolacije novih građevina potrebno je ishoditi Zakonom propisane akte nadležnog Konzervatorskog odjela.

Članak 115.

(1) Prostorne međe zone „B“ na području Opatije određene su sljedećim katastarskim česticama: Granica započinje na SI k.č. 440/2 (cesta) i duž SZ granice k.č. 440/7 (ne uključujući ju), prelazi sred k.č. 442 (cesta) prema istoku i okreće duž istočnih bridova k.č. 443, 445, 468/2, 473/2, 480, 481/4 (list Volosko 5), duž k.č. 503/1, okomito izlazeći na put k.č. 503/3 sve do ceste M. Tita k.č. 1061, i duž SI granice k.č. 515, 519, 520 i uz JI granicu te čestice do JI rubom k.č. 522/1 sve do mora, cestom k.č. 1917/11 i sredinom te čestice do spoja okomitog s k.č. 249, okružujući sve njezine granice do ponovnog spoja s k.č. 1917/1 i dalje granica obuhvata teče tom česticom do spoja s k.č. 1033/29, sredinom čestice prema sjeveru kao i k.č. 1037/2, do spoja s k.č. 1102/2 i linijom zapadnom i sjevernom čestice do k.č. 252/1 i 1038/3, istočnom linijom k.č. 1038/8 i duž granica k.č. 1038/7, preko k.č. 1037/4, uz sjevernu i SI liniju k.č. 209, do spoja s cestom k.č. 1917/1 i sredinom te čestice do spoja s Novom cestom k.č. 1920 i sredinom te čestice do stuba na k.č. 1030/13 i JZ, SZ i sjevernom linijom te čestice, sjevernom linijom k.č. 224 i 1030/24 do ponovnog spoja s Novom cestom k.č. 1920 dalje sredinom te čestice prema sjeveru (k.o. Apriano) do spoja s k.o. Vasanska nastavljajući sredinom k.č. 2026 (Nova cesta), do spoja s k.o. Opatija k.č. 927 i sredinom te čestice (Nova cesta) do spoja s k.č. 353, obuhvativši sve linije te čestice i vraćajući se ponovno na sredinu k.č. 927 do spoja s cestom i idući sredinom te k.č. 936/1 do spoja s cestom Vrutki k.č. 903/1 i idući sredinom te čestice prema sjeveru do spoja s putem k.č. 908/1 do točke spoja s putem k.č. 444 i sredinom te čestice do zapadne linije k.č. 416/1, 426/2, do spoja s k.č. 425/3 dalje zaokrećući na put k.č. 530/3 uz k.č. 433/4, dalje sredinom puta k.č. 403, 400, 410 do spoja s cestom k.č. 911/43 do spoja s gr.č. 63/1 i uz zapadnu liniju gr.č. 63/2 okrećući na put k.č. 917 i sredinom te čestice do sjeverne linije k.č. 266 sve do puta k.č. 912/1 i ponovno na spoj s Novom cestom k.č. 927 te sredinom te čestice do spoja s putem k.č. 20/3 (ulica Emila Bošnjaka) sve do spoja s k.č. 1/20 i na zapadnu gr.č. 294, te sjeveru linija k.č. 1/26 ponovno se spuštajući na ulicu Emila Bošnjaka k.č. 927 i dalje SI linijom čestice do spoja s k.č. 927 i sredinom te čestice do spoja s k.o. Volosko i nastavljajući sredinom k.č. 969 (Nova cesta) do spoja na Varlensku cestu k.č. 508/1 okraćujući prema zapadu duž južne linije k.č. 729/2, i njezin zapadni brid duž k.č. 655/1, 655/4, 655/5 te SZ linijom k.č. 645 i dalje uz SI liniju k.č. 647, 646/1, 656/1, 657/1, 665/2, 664/1, 664/2 do ponovnog spoja s Varlenskom cestom k.č. 508/1 i sredinom te čestice do južne granice k.č. 711/1 i 705 do spoja s k.č. 969 i sredinom te čestice dalje do spoja s k.č. 534/2 obilazeći sve linije te čestice i vraćajući se dalje na sredinu puta k.č. 969 k.o. Volosko sve do spoja s k.č. 440/2. Iz navedenog prostora zone „B“ izuzima se područje zone „A“ opisane u članku 113, stavak (1).

(2) Prostorne međe zone „B“ na području Volosko određene su sljedećim katastarskim česticama: Granica B-zone teče od mora gr.č. 30 do spoja s Obalom Frana Supila k.č. 188, dalje prema zapadu sredinom te čestice do spoja s k.č. 121 i uz južni brid k.č. 741/1 i gr.č. 13/1 do spoja s k.č. 89/5 i sredinom te čestice prema sjeveru do spoja s k.č. 1061, i dalje sredinom te čestice s (ul. M. Tita) sve do spoja s cestom k.č. 121, dalje ka sjeveru sredinom te čestice te sredinom k.č. 121/2, 121/1 do spoja s k.č. 123 i dalje sredinom te čestice do dizanja okomito na k.č. 1035/1, obrubljujući njezinu zapadnu, sjevernu, istočnu liniju do k.č. 1035/2, 1035/4, 1035/3 i na jugu 1035/5, preko južne linije k.č. 123, preko k.č. 1038, 1040 do morske obale i duž obale krećući preko k.č. 459 do južnog brida k.č. 107.

(3) Na zonu „B“ za područje Opatije primjenjuju se mjere djelomične zaštite povijesnih struktura, pejzažnih vrijednosti, vizura, pojedinačnih građevina i krajolika, a odnosi se na dijelove kulturno povijesne cjeline koji sadrže vrijedne elemente povijesnih struktura različitog stupnja očuvanosti. S obzirom da je izgradnja unutar ove zone produkt točno determiniranog kratkog i novijeg vremenskog razdoblja, nije upitna slojevitost. Koncentracija vrijednih primjera privatne i javne gradnje je znatna i stoga se ne mogu ni temeljem Detaljne konzervatorske podloge izdvojiti pojedinačno vrijedne strukture. Prostor je definiran B-zonom, s obzirom na fleksibilnost dopuštenih konzervatorskih metoda

(konzervacija, rekonstrukcija, rekompozicija, interpolacija) te prilagođavanje suvremenim potrebama cjeline turističkoj ponudi. Restriktivne mjere odnose se na oblikovanje korpusa i hortikulturno uređenje velikih okućnica, koje je bitno čuvati intaktno i kvalitetno ih prezentirati. Interpolacije moraju biti skladno integrirane u prostor i izuzetne po uvođenju nove vrijednosti. Primarno je naglasak na prezentaciji historicističkih i secesijskih obilježja.

(4) U okviru prostornih međa zone „B“ na području Volosko nisu dopuštene interpolacije novih građevina osim duž ulice Rikarda Katalinića Jeretova uz ograničenje visine do dvije nadzemne etaže (uz mogućnost izgradnje više podrumskih etaža).

(5) U okviru prostornih međa zone „B“ na području Volosko južno od ceste (na području Črnikovice) nije dopuštena nova gradnja osim hotela kao nove građevine nakon uklanjanja postojećeg restorana „Amfora“.

(6) Za svaku intervenciju na području zone „B“ potrebno je ishoditi Zakonom propisane akte nadležnog Konzervatorskog odjela.

Članak 116.

(1) U cilju očuvanja i zaštite pojedinačnih registriranih kulturnih dobara navedenih u članku 108., točka II, koja se štite temeljem zakona, primjenjuju se sljedeće mjere zaštite:

- Građevine i pripadajući povijesni vrtovi se zadržavaju u izvornom izgledu te se zabranjuje svaka intervencija kojom bi se mijenjalo zatečeno stanje. Na predmetnim građevinama dopušta se samo sanacija i održavanje kojima se ne mijenjaju oblikovna i druga svojstva građevine.
- Iznimno se dopuštaju zahvati kojima se umanjuju degradirajući elementi uvedeni ranijim nekorektnim zahvatima.
- Sve intervencije na predmetnim građevinama provode se temeljem utvrđenog sustava zaštite, a prema posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe i posebnim konzervatorskim studijama - projektima. Za svaku intervenciju na području zone „B“ potrebno je ishoditi Zakonom propisane akte nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Na susjednim građevnim česticama nije dopuštena izgradnja ili rekonstrukcija postojećih građevina, koja bi svojim gabaritom (prvenstveno visinom) ili blizinom narušila kvalitetu kulturnog dobra.

(2) Predmetne građevine nalaze se unutar područja zaštićenih povijesnih cjelina pa se primjenjuju i mjere zaštite utvrđene u članku 114. i 115.

Članak 117.

U cilju očuvanja i zaštite pojedinačnih kulturnih dobara predviđenih za registraciju navedenih u članku 114., koji se do trenutka registracije štite ovim Planom, primjenjuju se mjere kao i za registrirana kulturna dobra utvrđena u članku 116.

Članak 118.

(1) Mjere očuvanja i zaštite kulturnih dobara od lokalnog značaja navedenih u članku 115. provode se temeljem ovog Plana i iste obuhvaćaju:

- vanjski izgled građevine zadržava se u zatečenom stanju,
- moguće intervencije na vanjskom izgledu građevine obuhvaćaju samo zahvate koji se odnose na obnovu izvornog izgleda građevine,
- nije dopustivo mijenjanje horizontalnog i/ili vertikalnog gabarita građevine,
- mogući su zahvati na uklanjanju dijelova građevine nastalih nekorektnim zahvatima koji degradiraju izvorni izgled građevine,
- mogući su zahvati na prenamjeni građevine, kao i zahvati održavanja koji ne mijenjaju izgled i gabarite građevine,
- nova gradnja ili rekonstrukcija postojećih građevina na kontaktnim susjednim građevnim česticama moguća je uz uvjet da ne prelazi visinu građevine zaštićene kao kulturno dobro, a uz ostvarenu udaljenost između građevina od najmanje 10,0 m kod nove gradnje.

(2) Predmetne građevine nalaze se unutar područja zaštićenih povijesnih cjelina pa se primjenjuju i mjere zaštite utvrđene u članku 113. i 114.

Članak 119.

U cilju očuvanja i zaštite pojedinačnih evidentiranih kulturnih dobara koja se štite ovim Planom, navedenim u članku 110. primjenjuju se, osim mjera zaštite navedenih u članku 117. i druge mjere koje obuhvaćaju:

- mogući su zahvati na promjeni unutrašnjeg funkcionalnog sklopa.

Članak 120.

(1) U cilju očuvanja i zaštite arheološkog lokaliteta koji se štiti ovim Planom, navedenom u članku 111.b primjenjuju se mjere zaštite koje obuhvaćaju prethodno istraživanje (rekognisciranje, sondiranje) prilikom zemljanih radova.

(2) Arheološki lokalitet nalazi se unutar područja zaštićene povijesne cjeline pa se primjenjuju i mjere zaštite utvrđene u članku 113.

Članak 121.

U cilju očuvanja i zaštite pejzažnih vrijednosti, vizura i krajobraza uređenje prostora je strogo kontrolirano, pa se prilikom interpolacije novih građevina na prostoru Črnikovica-Preluk (od vile „Bunker“ do granice s Gradom Rijeka) treba ishoditi prethodna suglasnost nadležnost konzervatorskog odjela.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 122.

(1) Na razmatranom području se prikuplja komunalni otpad i zbrinjava na sanitarnom odlagalištu lociranom izvan obuhvata ovog Plana, sukladno sustavu za gospodarenje otpadom u okviru Primorsko-goranske županije. Prikupljanje komunalnog otpada do njegovog odvoza na sanitarno odlagalište ostvaruje se spremnicima - kontejnerima uz osiguranje minimalno 1 kontejner/100 stanovnika.

(2) Na svakoj se građevnoj čestici mora odrediti mjesto za privremeno odlaganje komunalnog otpada, primjereno ga zaštititi, oblikovati i uklopiti u okoliš na građevnoj čestici. Komunalni otpad odvoziti će se prema komunalnom redu preko ovlaštenoga komunalnog poduzeća.

(3) Odvojeno prikupljanje (primarna reciklaža) korisnog dijela komunalnog otpada predviđa se postavljanjem tipiziranih posuda, odnosno spremnika postavljenih na građevnim česticama i javnim površinama za prikupljanje pojedinih potencijalno iskoristivih vrsta otpada (papir i karton, bijelo i obojeno staklo, PET, metalni ambalažni otpad, istrošene baterije i sl.) koji će biti smješteni na prometno dostupna i uočljiva mjesta u skladu s uvjetima nadležne službe.

(4) Za postavljanje spremnika iz stavaka (1) i (3) ovog članka potrebno je osigurati odgovarajući prostor na rubu javne zelene površine, neposredno uz prometni koridor ili u okviru građevne čestice višestambene gradnje te uz gospodarske, javno-društvene i druge građevine, u skladu s projektom i posebnim uvjetima nadležne gradske komunalne službe. Navedeni prostor treba biti dostupan komunalnim vozilima bez ometanja kolnog i pješačkog prometa, te mora biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili sl.

(5) Lokacije spremnika na javnim površinama određuju se posebnim programima koje izrađuju komunalne službe Grada temeljem Odluke izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave.

(6) Na lokaciji bivšeg pročištača otpadnih voda na Punta Kolovi moguće U okviru planirane zone namjene K4 na Kuku predviđeno je uređenje reciklažnog dvorišta.

Članak 123.

Zbrinjavanje mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i septičkih taložnica provodi se izvan područja obuhvata Plana u skladu s rješenjem cjelovitog sustava gospodarenja otpadom Primorsko-goranske županije.

Članak 124.

(1) Svi proizvođači otpada na području obuhvata Plana dužni su se pridržavati principa ekološkog postupanja s otpadom koji obuhvaćaju:

- izbjegavanje ili smanjenje količina otpada na mjestu nastajanja,
- razvrstavanje otpada po vrstama na mjestu nastanka,
- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada,
- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom,
- prikupljanje i iznošenje otpada te privremeno odlaganje otpada na postojeće odlagalište,
- saniranje otpadom onečišćenih površina.

(2) Svi poslovni i gospodarski pogoni moraju osigurati kontejnere za privremeno skladištenje vlastitog tehnološkog otpada (ulja i sl.), koji mora biti osiguran od utjecaja atmosferilija te bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode.

(3) Prostor za privremeno skladištenje otpada iz stavka (2) ovog članka moraju biti jasno obilježeni, a korisnici moraju voditi evidenciju o vrstama i količinama privremeno uskladištenog otpada.

(4) Svi proizvođači otpada na području obuhvata Plana dužni su postupati s otpadom u skladu s važećim zakonskim propisima.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 125.

(1) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prikazana su na kartografskim prikazu br. 3C: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja primjene planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju.*

(2) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, voda i tla kao i zaštita od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima.

(3) Unutar građevinskog područja naselja Opatija, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine koje svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili posredno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno čiji je utjecaj iznad dozvoljenih vrijednosti utvrđenih posebnim propisima za zaštitu okoliša u naselju.

(4) Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija osigurat će se Zakonom propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, neugodnih mirisa, onečišćavanja zraka, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.) te će se isključiti one djelatnosti i tehnologije koje svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima.

9.1. ZAŠTITA TLA

Članak 126.

(1) Osnovne mjere zaštite tla postižu se građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebite stabilnosti i nosivosti tla za izgradnju planiranih struktura.

(2) Zaštitu tla posredno se provodi zaštitom javnih parkova (novih i postojećih) te zaštitnih zelenih površina i većih krajobraznih područja (Preluk), kao i postojećih šumskih površina za koje se zaštita provodi putem programa gospodarenja s ograničenjem sječa.

(3) Posebna pažnja posvećena je vegetacijski vrijednim područjima uz zone stanovanja i zone ugostiteljsko-turističke namjene, bilo kroz očuvanje kao parkovnih ili zaštitnih zelenih površina odnosno njihovim uklapanjem u zone izgradnje.

(4) U sklopu građevnih čestica svih namjena treba čuvati površine pod zelenilom ili urediti nove zelene površine u skladu s uvjetima ovog Plana.

(5) Na području naselja Opatija nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda već se iste evakuiraju i zbrinjavaju putem odgovarajućih uređaja.

9.2. ZAŠTITA ZRAKA

Članak 127.

(1) S obzirom na postojeću namjenu površina te gospodarsku orijentaciju na turizam bez proizvodnih pogona štetnih po kvalitetu zraka, može se temeljem praćenja kvalitete zraka utvrditi da njegova kakvoća zadovoljava korištenje najviše kategorije prema Zakonu o zaštiti zraka pa kao takva treba biti i dalje trajno očuvana. (2) Na području Opatije trajno će se provoditi monitoring kakvoće zraka i poduzimat će se sve mjere, temeljene na Zakonu o zaštiti zraka, kojima se može očuvati postojeću najvišu kategoriju kakvoća zraka.

(3) Suglasno zakonskoj regulativi provodit će se potrebne mjere za sprečavanje štetnih i prekomjernih emisija u smislu važećih propisa i u tom smislu poduzimati sljedeće aktivnosti:

- pripremu perspektivne upotrebe plina kod korisnika energije,
- stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti evidentirani, izvedeni, opremljeni te korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije prema uvjetima Zakona o zaštiti zraka (NN 178/04) i Uredbe o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora,
- održavanje javnih površina naselja redovitim čišćenjem prašine te izvedbom zaštitnih zelenih površina i očuvanjem postojećeg zelenila,
- redovito održavanje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda,
- ograničenje smještaja i rada za sadržaje i djelatnosti kojim svojim radom utječu na zagađenje zraka iznad zakonom dopuštene razine,
- ograničenje tranzitnog prometa kroz područje naselja te poboljšanje prometne cirkulacije sa smanjenjem negativnog utjecaja na kakvoću zraka.

9.3. ZAŠTITA OD BUKE

Članak 128.

(1) Područje naselja Opatija nije posebno ugroženo povećanom razinom buke. Područje više ugroženosti bukom nalazi se uz gradske ulice te uz sadržaje ugostiteljstva i zabave, pa u tim koridorima odnosno uz zone navedenih sadržaja treba provoditi mjere za smanjenje razine buke do razine određene važećim zakonskim propisima.

(2) Unutar građevinskog područja naselja Opatija dopušta se maksimalna razina buke prema Zakonom utvrđenom standardu prikazanom u tablici:

Tablica 15. Dopuštene razine buke u odnosu na namjenu zone

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenске razine buke emisije L_{RAeq} u dB(A)	
		za dan (L_{day})	noć (L_{night})
1.	Zona namijenjena odmoru, oporavku i liječenju	50	40
2.	Zona namijenjena samo stanovanju i boravku	55	40
3.	Zona mješovite, pretežito stambene namjene	55	45
4.	Zona mješovite, pretežito poslovne namjene sa stanovanjem	65	50
5.	Zona gospodarske namjene (proizvodnja, skladišta, servisi)	-na granici ove zone buka ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči -na granici građevne čestice unutar zone buka ne smije prelaziti 80 dB(A)	

Tablica 16.

Zona prema Tablici 15. Pravilnika	1	2	3	4	5
Najviše dopuštene ekvivalentne razine buke L_{Req} u dB(A)					
- za dan	30	35	35	40	40
- za noć	25	25	25	30	30

Tablica 17.

Vremenska značajka buke	Dopuštena razina buke $L_{RAFmax,NT}$ u dB(A)
Stalna ili isprekidana buka (npr. grijanje, pumpe)	25
Kratkotrajna ili kolebajuća buka (npr. dizala, ispiranje WC)	30

(3) Unutar građevinskog područja gospodarske namjene (K) na granici građevne čestice unutar zone dnevna buka ne smije prelaziti 65 dBA, odnosno ne smije prelaziti dopuštene razine u zoni s kojom graniči (prema stambenim zonama 55 dBA, odnosno prema zonama namijenjenim odmoru 50 dBA).

Članak 129.

(1) Na području naselja Opatija uspostaviti će se monitoring buke, prema kriterijima dozvoljenih razina za određene subjekte koji proizvode buku te izraditi kartu s prikazom razine buke na gradskom području.

(2) S ciljem da se sustavno onemogući ugrožavanje bukom ovim Planom su predviđene sljedeće mjere:

- potencijalni izvori buke ne smiju se smještavati na prostore gdje neposredno ugrožavaju stambene i turističke zone ili remete rad u mirnim djelatnostima (škole, socijalne ustanove, parkovi i sl.),
- pri planiranju građevina i namjena, što predstavljaju potencijalan izvor buke, predviđet će se moguće učinkovite mjere sprečavanja nastanka ili otklanjanja negativnog djelovanja buke na okolni prostor (npr. promjena radnog vremena ugostiteljskih lokala i sl.),
- provodit će se urbanističke mjere zaštite: dislociranje tranzitnog prometa, ograničenje cestovnog prometa u centru naselja, uređenje zaštitnih zelenih pojaseva uz prometnice i sl.

9.4. ZAŠTITA VODA

Članak 130.

(1) Području obuhvata ovog Plana nalazi se izvan obuhvata zone zaštite izvorišta vode za piće određene prema *Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Liburnije i zaleđa* (Odluka Županijske skupštine, SN PGŽ 42/08, 26/09).

(2) Zaštita voda na području naselja Opatija ostvaruje se nadzorom nad stanjem kakvoće podzemnih i površinskih voda i potencijalnim izvorima onečišćenja (npr. ispiranje onečišćenih površina i prometnica, ispiranje tla, mogućnost havarija i sl.).

(3) Otpadne vode moraju se ispuštati u javni odvodni sustav s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda i na način propisan od nadležnog distributera.

(4) Sustavi odvodnje otpadnih voda trebaju se izvesti kao nepropusni, a sve građevne čestice/grādevine trebaju biti priključene na javnu mrežu odvodnje.

(5) Otpadne vode, koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

(6) Oborinske vode onečišćene naftnim derivatima s radnih i manipulativnih površina moraju se prihvatiti nepropusnom kanalizacijom i priključiti na sustav javne odvodnje ili nakon pročišćavanja disperzno ispustiti u podzemlje.

(7) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području naselja Opatija investitori su dužni ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

9.4.1. Zaštita od štetnog djelovanja voda

Članak 131.

(1) Sigurna zaštita postojećih i planiranih sadržaja u području mogućeg djelovanja bujica, kao i učinkovitije sprečavanje erozije strmih terena postiže se izradom i provedbom projekata odvodnje oborinskih voda za kojega je podloga "Osnovni projekt uređenja bujica Kvarnerskog zaljeva" (1970.), kao i Idejno rješenje oborinske kanalizacije Grada Opatije (1998.) te prihvaćeno idejno rješenje sanitarne kanalizacije Liburnijske rivijere i zaleđa (IGH - Poslovni centar Rijeka, broj projekta 5110-1-515550/97 iz prosinca 2001. godine).

(2) Sanitarno-otpadne vode i oborinske vode odvođe se zasebnim kanalizacijskim sustavima.

(3) Sukladno članku 126. Zakona o vodama (NN 153/130/11), ograničenja na otvorenim bujičnim vodotocima i njihovoj neposrednoj blizini odnose se na ograničenje gradnje i korištenja prostora u koritu i uz korito vodotoka, u svrhu obrane od poplava, gradnju vodnih građevina te njihovog održavanja.

- (4) Širina koridora otvorenog prirodnog vodotoka iznosi 10 m.
- (5) Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena nova gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.
- (6) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, planira se za sve vodotoke utvrditi inundacijski pojas te javno vodno dobro i vodno dobro. Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra, kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se kartografski podaci iz karata ovog Plana.
- (7) Potrebno je utvrditi sigurnost zaštite od poplava izraženu kroz velike vode određenog povratnog razdoblja čiju evakuaciju treba osigurati uređenjem vodotoka (100-godišnje povratno razdoblje).
- (8) Iz bujičnih kanala nužno je odstraniti sve gradnje i instalacije koje ne služe zbrinjavanju bujičnih voda, kako bi se uspostavila njihova osnovna funkcija i omogućilo održavanje u skladu s namjenom. Pri tome se ne isključuje korištenje kanala i za zbrinjavanje oborinskih voda, ali preko izgrađenog i kontroliranog sustava s točno poznatim mjestima spojeva na bujični kanal.
- (9) Obrana od poplava za bujicu Slatina provodi se temeljem operativnog plana obrane od poplava na vodama II. reda (bivše lokalne vode) Primorsko-goranske županije - Sektor II - Slivno područje "Kvarnersko primorje i otoci".
- (10) Svi zahvati za koje je potrebno provesti postupak procjene utjecaja na okoliš određeni su Zakonom o zaštiti okoliša (NN 110/07) i Uredbom o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN 64/08 i 67/09).

9.5. ZAŠTITA MORA

Članak 132.

Mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja mora obuhvaćaju:

- izgradnju javnog sustava za odvodnju otpadnih voda čime će se spriječiti izravno ispuštanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u more,
- izgradnja sustava odvodnje oborinskih voda s odgovarajućim tretmanom pročišćavanja (pjeskolov, uljni separator itd.),
- unapređivanje službe zaštite i čišćenja mora i plaža,
- nastavak monitoringa kakvoće mora na morskim plažama radi preventivne i eventualne zaštite,
- proširenje ispitivanja kakvoće mora u lukama.

Članak 133.

Radi sprječavanja onečišćenja uzrokovanih pomorskim prometom i lučkim djelatnostima potrebno je provoditi sljedeće mjere zaštite:

- u lukama otvorenim za javni promet i lukama nautičkog turizma osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja, a po potrebi osigurati i postavljanje uređaja za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodica te kontejnera za odlaganje istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda, kao i krutog otpada,
- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu,
- izviđanje i obavljanje radi utvrđivanja pojave onečišćenja.

9.6. ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJE

Članak 134.

(1) Zaštita od požara na području naselja Opatija ostvaruje se prema *Procjeni ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Grada Opatije*.

(2) Prilikom svih intervencija u prostoru na području obuhvata Plana potrebno je dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz *Procjene ugroženosti od požara Grada Opatije* i važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara.

(3) Zaštita od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina kao i zaštita od eksplozija provodi se tijekom projektiranja primjenom zakona i propisa, kao i prihvaćenih normi iz oblasti zaštite od požara i eksplozija, uključivo pravila struke.

- (4) Rekonstrukcija postojećih građevina u pojedinim zonama treba se izvesti na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.
- (5) Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcija građevina treba provesti zamjenu prostora s požarno opasnim sadržajima prema požarno neopasnim sadržajima.
- (6) Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata najmanje Ø100 na međurazmaku od 150 m.
- (7) Za izgradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obvezno je ishođenje suglasnost nadležnih državnih upravnih tijela.
- (8) Za zaštitu šuma od požara treba predvidjeti i održavati šumske prosjeke i vatrogasne putove na temelju uvjeta Hrvatskih šuma.

Članak 135.

Planom se propisuju sljedeće mjere zaštite od požara:

- (1) Kod projektiranja građevina, u prikazu mjera zaštite od požara kao sustavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu za stambene i pretežito stambene građevine, a numeričke metode TRVB, GREENER ili EUROALARM ili drugu opće priznatu metodu za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.
- (2) Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski stambeni objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6 m. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovišta višeg objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačanje mjere zaštite od požara.
- (3) Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s *Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe* (NN 35/94, 55/94 i 142/03). Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila.
- (4) Prilikom izrade detaljnog plana uređenja koji se izrađuje na temelju Plana te gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno *Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara* (NN br. 08/06).
- (5) Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe čl. 11. *Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima* (NN 108/95 i 56/10) i propisa donesenih na temelju njega.
- (6) Prilikom projektiranja i gradnje garaža, zbog nedostatka domaćih propisa, primijeniti austrijske smjernice TVRB N106.
- (7) Temeljem članka 28. *Zakona o zaštiti od požara* (NN 92/10) potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složnije građevine (građevine skupine 2).

9.7. MJERE POSEBNE ZAŠTITE (SKLANJANJE LJUDI, ZAŠTITA OD RUŠENJA I POTRESA)

9.7.1. Sklanjanje ljudi

Članak 136.

(1) Primjena mjera posebne zaštite utvrđuje se temeljem *Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za sklanjanje stanovništva* (NN 2/91) kao i *Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora* (NN 29/83, 36/85 i 42/86).

(2) Naselje Opatija s prognoziranih 9073 stanovnika za plansku 2015. godinu ulazi u kategoriju gradova i naseljenih mjesta 3. stupnja ugroženosti.

(3) Za sklanjanje stanovništva koristit će se postojeća skloništa i skloništa koja će se graditi kao dvonamjenska unutar podzemnih dijelova javnih građevina.

(4) Skloništa osnovne i dopunske zaštite u načelu se projektiraju kao dvonamjenske građevine s prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine, a s otpornošću od 100 kPa za osnovnu i 50 kPa za dopunsku zaštitu.

(5) Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta koristi se prema potrebi kao dvonamjenski prostor za sklanjanje ljudi, ako u krugu od 250 metara isto nije osigurano na drugi način.

(6) Sklanjanje ljudi u naselju Opatija osigurava se također putem privremenog izmještanja stanovništva, izgradnjom zaklona te prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u skladu s Planom zaštite i spašavanja za slučaj neposredne ratne opasnosti.

(7) Zakloni se ne smiju graditi u neposrednoj blizini skladišta zapaljivih materija (benzinske postaje i sl.), u razini nižoj od podruma zgrade niti u plavnim područjima.

(8) Ovim Planom su dvonamjenski prostori koji se mogu koristiti kao skloništa osnovne i dopunske zaštite razmješteni u sljedećim zonama:

- javne i ostale garaže,
- igralište Tošina (postojeće sklonište) i podrumski prostori stambenih građevina,
- poslovna zona Kuk,
- Trg Slatina,
- sportsko-rekreacijska zona „Komunalac“.

9.7.2. Zaštita od rušenja

Članak 137.

(1) Ovim Planom utvrđene su trase novih gradskih ulica s najmanjom dopuštenom udaljenosti građevina (međusobno i od javnih prometnih površina) te najveće visine građevina, a kako bi se spriječilo da eventualne ruševine zapriječe prometnice te time omogućće evakuaciju i pristup interventnim vozilima.

(2) Kod projektiranja većih raskrižja i čvorišta s prometnicama projektiranim u dvije ili više razina, mora se osigurati cijeli lokalitet čvorišta na način da se isti režim prometa može, unaprijed projektiranim načinom, odvijati na jednoj (prizemnoj) razini.

(3) Pri projektiranju građevina, a osobito u središtu naselja koje nisu izgrađene po protupotresnim propisima, obvezatna je analiza otpornosti građevina na rušenje uslijed potresa i detaljnije mjere zaštite ljudi i građevina od rušenja.

(4) Sustav prometnica u ovom Planu je tako postavljen i dimenzioniran da se osigura potrebna protočnost vozila i brza dostupnost ulazno-izlaznih prometnica s neophodnim zaobilaznim brzim cestama.

(5) Ovom Planom određeni su prostori za dislokaciju interventnih javnih službi iz centra naselja (vatrogasci, hitna pomoć, policija i sl.) na prometno pristupačnije lokacije.

Članak 138.

(1) Građevine naglašene ugroženosti u naselju Opatija su građevine društvene-javne namjene (predškolske, školske i socijalne ustanove i zgrade u kojima se okuplja veći broj ljudi), višestambene i hotelske zgrade, poslovni centri uključivo glavne prometnice. Navedene građevine utvrđuju se kao prioritet u raščišćavanju terena.

(2) Za raščišćavanje terena u slučaju elementarne nepogode utvrđuju se privremeni deponiji:

- a) za čišćenje i odvoz građevinskog materijala i šute - Osojnici, Kuk
- b) sahranjivanje stradalih na groblje Opatija i Volosko, javna polja
- c) uklanjanje životinja na Planik, V. Sapca (izvan naselja Opatija),
- d) opasni otpad na županijski deponij (izvan naselja Opatija).

9.7.3. Zaštita od potresa

Članak 139.

(1) Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje provodi se sukladno posebnim propisima.

(2) Do izrade nove seizmičke karte Primorsko-goranske županije, protupotresno projektiranje provodi se u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima, računajući na potres jačine do VII. stupnja MCS ljestvice.

(3) Zaštite od potresa stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se tijekom projektiranja sukladno pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima, kao i pravilima struke.

(4) Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju eventualnih potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikroseizmičkoj rajonizaciji Primorsko-goranske županije, odnosno seizmološkoj karti Hrvatske za povratni period za 500 godina.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 140.

(1) Provedba ovog Plana vrši se neposredno primjenom Odredbi za provođenje uz obvezno korištenje cjelokupnog elaborata (tekstualnog i grafičkog dijela).

Članak 141.

(1) Mjere uređenja i zaštite zemljišta sadržane su u organizaciji, korištenju, namjeni, uređenju i zaštiti prostora.

(2) Prioriteti komunalnog opremanja i uređivanja prostora na području obuhvata Plana određuje se *Izvešćem o stanju u prostoru Grada Opatije*.

Članak 142.

(1) U cilju postizanja što kvalitetnijih funkcionalno-prostornih i oblikovnih rješenja pojedinih građevina (javne i društvene namjene i ostale građevine, veće turističke, poslovno-trgovačke građevine i rekreacijske zone) značajnih za formiranje važnih urbanih točaka (trgovi i sl.) ili poteza (pješačke šetnice i sl.), ovim se Planom omogućava provedba urbanističko-arhitektonskih natječaja.

(2) Odabrana rješenja pojedinih građevina ili urbanih sklopova iz stavka (1) ovog članka definirana putem javnog natječaja predstavljat će osnovu za izradu dokumentacije za ishođenje lokacijskih dozvola.

(3) Za natječaje u prostoru zaštićene urbanističke cjeline ili u kontaktu s pojedinačno zaštićenim kulturnim dobrom obvezno je prethodno pribaviti konzervatorske propozicije i uključiti ih u program natječaja.

10.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 146.

- (1) Postojeće građevine koje se nalaze u zonama koje su ovim Planom predviđene za drugu namjenu mogu se, do privođenja prostora planiranoj namjeni, rekonstruirati i održavati u okviru zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.
- (2) Iznimno se u zonama ugostiteljsko-turističke namjene označenim s **T1₂₂** postojeće građevine sa zatečenom visinom P (prizemlje) mogu bez obveze prenamjene u okviru zatečene (legalne) tlocrtna površine u koju se može uračunati i postojeća terasa nadograditi do dvije nadzemne etaže ili visine do 7,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca, odnosno 9,0 do sljemena krova građevine, pri čemu se nadograđeni dio u punoj dozvoljenoj veličini treba bez obzira na položaj zatečenog prizemnog dijela odmaknuti za 4,0 m od međa.
- (3) Promjena namjene građevine, odnosno usklađenje s namjenom prikazanom na kartografskom prikazu br. 1: *Korištenje i namjena površina* moguće je samo prema uvjetima za predmetnu namjenu.
- (4) Rekonstrukcija građevina u prometnim i infrastrukturnim koridorima moguća je samo uz posebne uvjete i suglasnost nadležnih institucija.
- (5) Površine plaža koje se nalaze u zonama označenim s R7 (prirodne plaže), a većim dijelom su uređene te su namijenjene kupanju, mogu se održavati i sanirati, a građevine unutar tih zona mogu se rekonstruirati i održavati u okviru zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.