



GRAD OPATIJA



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.

Odranska 2
10 000 Zagreb



DETALJNI PLAN UREĐENJA TRISTINA - DPU 2

PRIJEDLOG PLANA

Zagreb, lipanj 2012. godine.



DETALJNI PLAN UREĐENJA TRIESTINA - DPU 2

PRIJEDLOG PLANA

Nositelj izrade plana:

GRAD OPATIJA

Ulica M. Tita 3, Opatija

Gradonačelnik:

Ivo DUJMIĆ, ing.pom.prom.

Koordinacija u ime Grada Opatije:

Upravni odjel za prostorno uređenje

Pročelnik:

Zdenko TUPANJAC, dipl.ing.građ.

Izrađivač plana:



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.

Odranska 2
10 000 Zagreb

Direktor CPA d.o.o.:

Odgovorni planer :

Tomislav DOLEČKI, dipl.ing.arh.

Tomislav DOLEČKI, dipl.ing.arh.
ovlašteni arhitekt

Zagreb, lipanj 2012. godine


**PRIMORSKO – GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD OPATIJA**

Naziv prostornog plana:

Detaljni plan uređenja Triestina – DPU 2

Faza izrade plana:

PRIJEDLOG PLANA

Odluka o izradi Detaljnog plana uređenja Triestina – DPU 2 "Službene novine" Primorsko – goranske županije broj broj 08/11	Odluka Gradskog vijeća Grada Opatije o donošenju Detaljnog plana uređenja Triestina – DPU 2, "Službene novine" Primorsko – goranske županije broj broj ___/12
Javna rasprava objavljena je: .2012.	Javni uvid održan: od: .2012. do: .2012.
Pečat Upravnog odjela za prostorno uređenje: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Zdenko Tupanjac, dipl.ing.građ.
Suglasnost na plan: Suglasnost Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko - goranske županije prema članku 98. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), klasa: urbroj: od __.__.2012. godine	
Pravna osoba koja je izradila plan:	 Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o. Zagreb, Odranska 2
Pečat odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga Detaljnog plana uređenja Triestina – DPU 2: M.P.	Odgovorni voditelj izrade Nacrta prijedloga Detaljnog plana uređenja Triestina – DPU 2: Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh.
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: M.P.	Odgovorna osoba: Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh.
Stručni tim CPA d.o.o. u izradi plana: 1. Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh. 2. Neda Kaminski-Kirš, dipl.ing.arh. 3. Maša Mujakić Ojvan, dipl.ing.arh.	4. Zrinka Tadić, dipl.ing.arh. 5. Petra Igrac, dipl.ing.arh. 6. Dora Dolečki Glasinović, dipl.ing.arh. 7. Ankica Tomić, dipl.ing.građ.
Pečat Gradskog vijeća: M.P.	Predsjednik Gradskog vijeća: O' Brien Sclaunich
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava: 	Pečat nadležnog tijela: M.P.



SADRŽAJ ELABORATA

Dokumentacija o tvrtki CPA d.o.o.

Izvadak iz registra Trgovačkog suda u Zagrebu za tvrtku CPA - Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o. za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja

Suglasnost Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja (klasa: UP/I-350-02/06-07/46 urbroj: 531-06-06-2 od 27. studenog 2006. godine)

Rješenje o imenovanju odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga Detaljnog plana uređenja Triestina – DPU 2

Rješenje Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata za Tomislava Dolečkog, dipl.ing.arh. (klasa UP/I-350-07/91-01/110 urbr: 314-01-99-1 od 19.07.1999. godine)

Izjava odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga Detaljnog plana uređenja Triestina – DPU 2

Detaljni plan uređenja Triestina – DPU 2

I. Tekstualni dio:

- Odredbe za provođenje Plana

II. Grafički dio u mj. 1 : 1.000:

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
2. PROMETNA, ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
 - 2A. Promet
 - 2B. Elektroničke komunikacije
 - 2C. Energetski sustav
 - 2D. Vodnogospodarski sustav
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
4. UVJETI GRADNJE
5. PLAN PARCELACIJE

III. Obvezni prilozi:

- Obrazloženje plana
- Stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja
 - izvod iz UPU-a naselja Ičići (SNPGŽ 01/09)
 - izvod iz "Povijesno-arbanističko-arhitektonske studije prostora naselja Ičići za UPU Opatija-Ičići", 2007. godine
 - topografsko-katastarska podloga
- Popis sektorskih dokumenata i popisa koje je bilo potrebno poštivati u izradi plana te sažetak dijelova tih dokumenata, koji se odnose na sadržaj plana
- Zahtjevi i mišljenja iz članka 79. i članka 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- Izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi
- Evidencija postupka izrade i donošenja plana
- Sažetak za javnost.

SUBJEKT UPISA

MBS:

080012259

OIB:

93952250728

TVRTKA/NAZIV:

- 1 CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU društvo s ograničenom odgovornošću za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja

SKRAĆENA TVRTKA/NAZIV:

- 1 CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU d.o.o.

SJEDIŠTE:

- 1 Zagreb, Odranska 2

PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI:

- 1 74.2 - Arhitektonske i inženj. djel. i tehn. savjet.
- 1 74.20 - Arhitektonske i inženj. djel. i tehn. savjet.
- 1 74.4 - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 74.40 - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - obavljanje stručnih poslova u svezi sa obavljanjem stručnih poslova zaštite okoliša

ČLANOVI UPRAVE/LIKVIDATORI:

- 1 Tomislav Dolečki, OIB: 13168553832
Zagreb, Trpanjska 22
1 - direktor
1 - zastupa pojedinačno i samostalno
- 1 Neda Kaminski-Kirš, OIB: 35557773514
Zagreb, Ivana Kukuljevića 10
1 - direktor
1 - zastupa pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

- 2 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Pravni oblik:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

Temeljni akt:

- 1 Društveni ugovor zaključen dana 27. srpnja 1995. godine.
- 2 Odlukom članova društva od 20. studenog 2008. godine mijenja se Društveni ugovor društva od 27. srpnja 1995. godine u odredbama koje se odnose na temeljni kapital i to toč. IV čl. 7, čl. 8 i čl. 26 odredbe o broju članova Uprave.



SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Temeljni akt:

Društveni ugovor o osnivanju društva - pročišćeni tekst od 20. studenog 2008. godine se dostavlja u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

- 2 Odlukom članova društva od 20. studenog 2008. godine povećava se temeljni kapital društva sa iznosa od 18.200,00 kn za iznos od 1.800,00 kn uplatom u novcu na iznos od 20.000,00 kn. Temeljni kapital je unešen u cijelosti.

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-95/1208-2	15.11.1995	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-08/14713-4	17.12.2008	Trgovački sud u Zagrebu

U Zagrebu, 31. kolovoza 2010.

Ovlaštena osoba:





REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA,
PROSTORNOG UREĐENJA I
GRADITELJSTVA

10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/37 82-444 Fax: 01/37 72-822

Uprava za prostorno uređenje

Klasa : UP/I-350-02/06-07/46

Urbr.: 531-06-06-2

Zagreb, 27. studenog, 2006.

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, povodom zahtjeva CPA – Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o. iz Zagreba, Odranska br.2, zastupanog po direktoru: Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh., za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, na temelju odredbe članka 8.a stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), donosi

RJEŠENJE

I. CPA – Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o.-u iz Zagreba, Odranska br.2, daje se suglasnost za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja: izrade svih prostornih planova i stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola.

II. Pravna osoba iz točke I. izreke ovoga rješenja dužna je Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva dostaviti obavijest i dokumentaciju o naknadnoj promjeni uvjeta značajnih za davanje ove suglasnosti najkasnije u roku od 30 dana od dana nastanka promjene.

III. Suglasnost iz točke I. izreke ovoga rješenja oduzet će se ako pravna osoba prestane ispunjavati uvjete propisane za davanje suglasnosti ili ako stručne poslove prostornog uređenja obavlja protivno propisima koji uređuju prostorno uređenje.

Obrazloženje

CPA – Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o. iz Zagreba, Odranska br.2, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za davanje suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja: izrade svih prostornih planova i stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola.

Uz zahtjev je priložio sve dokaze propisane člankom 3. Pravilnika o davanju i oduzimanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja ("Narodne novine", br. 21/06 i br.53/06) i to za slijedeće zaposlenike:

- Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh., ovlaštenu arhitekt, br.ovl. 110,
- Neda Kaminski - Kirš, dipl.ing.arh., ovlaštenu arhitekt, br.ovl. 109,
- Zrinka Tadić, dipl.ing.arh.,
- mr.sc. Vladimir Žanić, dipl.ing.prom.,
- Ankica Tomić, dipl.ing.građ.,

Uvidom u navedenu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za izdavanje zatražene suglasnosti, propisane odredbama članka 2. stavka 1. navedenog Pravilnika.

Slijedom izloženog, a na temelju odredbe članka 202. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog Zakonom o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine", br. 53/91 i 103/96 - Presuda Ustavnog suda), riješeno je kao u točki I. izreke ovoga rješenja.

U točki II. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s člankom 7. stavkom 3. Pravilnika o davanju i oduzimanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja.

Upozorenje iz točke III. izreke ovoga rješenja u skladu je s člankom 8.a Zakona o prostornom uređenju.

Upravna pristojba u državnim biljezima u iznosu od 70 kn po TAR. br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96 i 110/04) naljepljena je na zahtjevu i poništena je.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku, te se protiv njega ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske.

Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja i predaje se neposredno ili preporučeno poštom Upravnom sudu Republike Hrvatske.



Dostaviti:

- ① CPA – Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o., Zagreb, Odranska br.2,
2. Evidencija suglasnosti, ovdje
3. Spis, ovdje



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.

Zagreb, 01.09.2011.

RJEŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG VODITELJA IZRADE

Temeljem članka 40. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) za odgovornog voditelja izrade

DETALJNOG PLANA UREĐENJA TRIESTINA - DPU 2

imenuje se:

Tomislav DOLEČKI, dipl.ing.arh.
ovlašteni arhitekt

Imenovani zadovoljava uvjete iz članka 40. stavak 2. navedenog Zakona.

Direktor CPA d.o.o.:

Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh.



REPUBLIKA HRVATSKA

HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA
I INŽENJERA U GRADITELJSTVU

Klasa: UP/I-350-07/91-01/110
Urbroj: 314-01-99-1
Zagreb, 19. srpnja 1999.

Na temelju članaka 24. i 50. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 47/98), Odbor za upise razreda arhitekata, rješavajući po zahtjevu Tomislava Dolečkog, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Trpanjska 22, za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata, donio je sljedeće

RJEŠENJE

1. U Imenik ovlaštenih arhitekata upisuje se TOMISLAV DOLEČKI (JMBG 1112951330066) dipl.ing.arh. iz Zagreba, u stručni smjer ovlaštenih arhitekata, pod rednim brojem 110, s danom upisa 29. listopada 1998. godine.
2. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata, Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh. iz Zagreba, stječe pravo na uporabu strukovnog naziva "*ovlašteni arhitekt*" i pravo na obavljanje poslova temeljem članka 25. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu, a u svezi s člankom 4. stavkom 1. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu, te ostala prava i dužnosti sukladno posebnim propisima.
3. Ovlaštenom arhitektu izdaje se "*arhitektonska iskaznica*" i stječe pravo na uporabu "*pečata*".

Obrazloženje

Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh. iz Zagreba, podnio je Zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata.

Odbor za upise razreda arhitekata proveo je postupak u povodu dostavljenog Zahtjeva, te je temeljem članka 24. stavka 2. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 40/99), a u svezi s člankom 5. stavkom 4. i člankom 18. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 40/99), riješeno kao u izreci.

Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata imenovani stječe pravo na izradu i uporabu pečata, sukladno članku 35. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu i na izdavanje "arhitektonske iskaznice".

Na temelju članka 141. stavka 1. točke 1. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91), predmet je riješen po skraćenom postupku.

Pouka o pravnom lijeku

Protiv ovog Rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu Republike Hrvatske, u roku 30 dana od dana primitka ovog Rješenja.

Dostaviti:

1. Tomislavu Dolečkom,
10000 Zagreb, Trpanjska 22
uz povrat potvrde o izvršenoj dostavi
2. U Zbirku isprava Komore
3. Pismohrana Komore





CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.

Zagreb, 01.09.2011.

Temeljem članka 40. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07, 38/09, 55/1, 90/11 i 50/12) izdaje se

IZJAVA ODGOVORNOG VODITELJA IZRADE NACRTA PRIJEDLOGA DETALJNOG PLANA UREĐENJA TRIESTINA - DPU 2

kojom se potvrđuje da je:

- svaki dio Nacrta prijedloga Detaljnog plana uređenja Triestina – DPU 2 izrađen u skladu sa člankom 40. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), kao i da su propisane dijelove, odnosno sadržaj tog dokumenta izradili stručnjaci odgovarajućih struka;
- svaki dio Nacrta prijedloga Detaljnog plana uređenja Triestina – DPU 2 izrađen u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) i propisima donesenim na temelju navedenog Zakona.

Odgovorni voditelj izrade Nacrta prijedloga
Detaljnog plana uređenja Triestina – DPU 2:

Tomislav DOLEČKI, dipl.ing.arh.
ovlašteni arhitekt



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.

I. TEKSTUALNI DIO

Odredbe za provođenje Plana



I. TEKSTUALNI DIO

Odredbe za provođenje Plana

Sadržaj	strana
I. OPĆE ODREDBE	1
II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE	1
1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA	1
2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA	2
2.1. GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE (PLANSKA OZNAKA S)	2
2.1.1. Veličina i oblik građevnih čestica stambene namjene – S-1, S-2, S-3 i S-4 (izgrađenost i iskorištenost)	2
2.1.2. Tlocrtna površina, građevinska bruto površina, visina i broj etaža građevina stambene namjene	3
2.1.3. Uređenje građevne čestice stambene namjene	3
2.2. GRAĐEVINE MJEŠOVITE, PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (PLANSKA OZNAKA M1)	4
2.3. GRAĐEVINE MJEŠOVITE, PRETEŽITO POSLOVNE NAMJENE (PLANSKA OZNAKA M2)	4
2.4. GRAĐEVINE UGOSTITELJSKO – TURISTIČKE NAMJENE	5
2.4.1. Građevina ugostiteljsko – turističke namjene (oznaka T1 – hotel)	5
2.4.2. Građevina ugostiteljsko – turističke namjene (oznaka T3 – kamp)	6
2.5. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO - REKREACIJSKE NAMJENE	7
2.5.1. Građevina sportsko-rekreacijske namjene (oznaka R1-1 / tenis centar)	7
2.5.2. Građevina sportsko-rekreacijske namjene (oznaka R1-2 / aqua park)	8
2.6. GRAĐEVINE I POVRŠINE KUPALIŠNO - REKREACIJSKE NAMJENE (PLANSKA OZNAKA R6)	9
2.6.1. Sunčališta (oznaka R6 ₁)	9
2.6.2. Sunčališta u zelenilu (oznaka R6 ₂)	9
2.6.3. Rekonstrukcija građevina trgovačke i ugostiteljske namjene (pratećih sadržaja) – oznaka R6 ₃	9
2.6.4. Uređenje akvatorija kupališta (oznaka R6 ₄)	10
3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I ELEKTRONIČKOM KOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM	10
3.1. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE MREŽE	10
3.1.1. Cestovni promet	10
3.1.1.1. Ulična mreža	10
3.1.1.2. Parkirališta	11
3.1.1.3. Javna parkirališta	12
3.1.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine	12
3.1.1.5. Biciklistički promet	13
3.1.1.6. Javni autobusni promet	13



3.1.2. Pomorski promet	13
3.1.2.1. Kopneni dio luke za javni promet lokalnog značaja (L1 ₁)	14
3.1.2.2. Morski dio luke za javni promet lokalnog značaja (L1 ₂)	14
3.2. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE MREŽE	14
3.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE	15
3.3.1. Energetika	15
3.3.1.1. Elektroenergetska mreža	15
3.3.1.2. Plinoopskrba	16
3.3.2. Vodnogospodarski sustav	16
3.3.2.1. Vodoopskrba	16
3.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda	17
4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA	18
4.1. JAVNE ZELENE POVRŠINE	18
4.1.1. Zaštitne zelene površine (Z)	18
4.1.2. Javne zelene površine (Z1 ₁)	18
4.1.3. Javne zelene površine – adrenalinski park (Z1 ₂)	19
4.1.4. Odmorište ili vrt (Z3)	19
5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA	19
6. UVJETI I NAČIN GRADNJE	20
7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI	21
7.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI	21
7.2. MJERE OČUVANJA BIOLOŠKE I KRAJOBRAZNE RAZNOLIKOSTI	22
7.3. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA	22
8. MJERE PROVEDBE PLANA	24
9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ	25
9.1. MJERE ZAŠTITE OD POŽARA	25
9.2. MJERE POSEBNE ZAŠTITE (SKLANJANJE LJUDI, ZAŠTITA OD RUŠENJA I POTRESA)	26
9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI	27
III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE	27

Na temelju članka 100. stavak 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07, 38/09, 50/11, 90/11 i 50/12) i članka 29. Statua Grada Opatije ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 25/09 i 30/09 - ispravak), Gradsko vijeće Grada Opatije, na sjednici održanoj dana _____. _____ 2012. godine donosi

ODLUKU o donošenju Detaljnog plana uređenja Triestina (DPU 2)

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Detaljni plan uređenja Triestina – DPU 2 (u daljnjem tekstu: Plan) donosi se za područje utvrđeno Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Opatije (SNPGŽ 01/07) kao DPU 2.

(2) Plan je sadržan u elaboratu Detaljni plan uređenja Triestina – DPU 2, kojeg je izradio Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o. iz Zagreba, a sastoji se od tekstualnog, grafičkog dijela i obveznih priloga, uvezenih u jednu knjigu.

(3) Tekstualni dio Plana čine Odredbe za provođenje.

(4) Grafički dio Plana čine kartografski prikazi u mjerilu 1:1.000 i to:

1. Detaljna namjena površina
2. Prometna, elektronička komunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
 - 2A. Promet
 - 2B. Elektroničke komunikacije
 - 2C. Energetski sustav
 - 2D. Vodnogospodarski sustav
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
4. Uvjeti gradnje
5. Plan parcelacije.

(5) Obvezni prilozi plana sadrže:

- Obrazloženje Plana
- Izvod iz dokumenta prostornog uređenja šireg područja (UPU naselja Ičići – SNPGŽ 01/09)
- Stručne podloge na kojima se temelji prostorno plansko rješenje
- Zahtjevi tijela i osoba određenih posebnim propisima
- Mišljenja tijela i osoba određenih posebnim propisima
- Izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi
- Evidencija postupka izrade i dapošenja DPU-a Triestina
- Sažetak za javnost.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Članak 2.

(1) Namjena površina te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina označeni su rubnom linijom, bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu broj 1. Detaljna namjena površina.

(2) Planiranim uređenjem prostora u okviru obuhvata Plana utvrđena je detaljna namjena površina i građevina za sljedeće funkcije i djelatnosti:

- A. POVRŠINE STAMBENE NAMJENE (S) obuhvaćaju rekonstrukciju:
 - samostojećih i dvojnih individualnih stambenih građevina (obiteljskih kuća) – S-1, S-2, S-3 i S4
- B. POVRŠINE MJEŠOVITE NAMJENE obuhvaćaju:
 - rekonstrukciju građevina mješovite namjene, pretežito stambene (M1)
 - rekonstrukciju i izgradnju građevina mješovite namjene, pretežito poslovne (M2):
 - rekonstrukciju samostojećih poslovnih građevina (M2-1)
 - rekonstrukciju ugostiteljsko-turističkih građevina (M2-2)
 - izgradnju samostojećih poslovno-stambenih i pomoćnih građevina (M2-3)

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- C. POVRŠINE GOSPODARSKE NAMJENE obuhvaćaju izgradnju i rekonstrukciju:
 - građevina ugostiteljsko – turističke namjene (T1) - izgradnja građevine hotela
 - građevina ugostiteljsko – turističke namjene (T3) - izgradnja i rekonstrukcija građevina kampa
- D. POVRŠINE SPORTSKO - REKREACIJSKE NAMJENE obuhvaćaju izgradnju i rekonstrukciju:
 - građevina sportsko-rekreacijske namjene (R1-1) - tenis cenar
 - građevina sportsko-rekreacijske namjene (R1-2) - aqua park
- E. POVRŠINE KUPALIŠNO - REKREACIJSKE NAMJENE obuhvaćaju izgradnju i rekonstrukciju:
 - sunčališta (R6₁)
 - sunčališta u zelenilu (R6₂)
 - pratećih sadržaja (R6₃) – rekonstrukcija građevina trgovačke i ugostiteljske namjene
 - akvatorij kupališta (R6₄)
- F. ZELENE POVRŠINE obuhvaćaju uređenje:
 - zaštitnih zelenih površina (Z)
 - javnih zelenih površina (Z1₁)
 - javnih zelenih površina - adrenalinski park (Z1₂)
 - odmorišta ili vrta (Z3)
 - zaštitnih zelenih površina (Z)
- G. LUKA ZA JAVNI PROMET obuhvaća izgradnju i rekonstrukciju:
 - kopnenog dijela luke (L1₁)
 - morskog dijela luke (L1₂)
- H. INFRASTRUKTURNE POVRŠINE obuhvaćaju izgradnju i rekonstrukciju:
 - kolnih prometnica i pješačkih staza (IS1)
 - parkirališta i garaža (IS2)
 - trafostanica (IS3)
 - crpne stanice (IS4).

2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

2.1. GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE (PLANSKA OZNAKA S)

Članak 3.

(1) Na površinama stambene namjene (planska oznaka S) rekonstruiraju se samostojeće i dvojne individualne stambene građevine i individualne stambeno-poslovne građevine. Postojeći poslovni prostori veći od propisanih (više od 30% GBP za individualne stambene građevine i više od 50% individualne stambeno-poslovne građevine) mogu se zadržati.

(2) Građevina stambene namjene (planska oznaka S) se prema UPU-u naselja Ičića nalaze u područjima:

- visokokonsolidirano područje (moguće je održavanje građevina i površine te manji zahvati i sanacija) - građevna čestica broj 10.
- konsolidirano područje (moguća je nova gradnja, pretežito interpolacija, rekonstrukcija i održavanje – sanacija građevina) – građevne čestice broj 7., 8. i 9.

(3) Planom se određuje da se građevine stambene namjene na građevnim česticama broj 3., 7., 8. i 9. mogu isključivo održavati, rekonstruirati i sanirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima, bez povećanja tlocrtna površine, građevinske bruto površine, visne i broja etaža.

2.1.1. Veličina i oblik građevnih čestica stambene namjene – S-1, S-2, S-3 i S-4 (izgrađenost i iskorištenost)

Članak 4.

(1) Veličina i oblik građevnih čestica odnosno gradivog dijela čestice utvrđeni su Planom, a prikazani su na kartografskom prikazu broj 4. Uvjeti gradnje i određeni ovim odredbama.

(2) Nije dopušteno provesti povezivanje Planom određenih pojedinačnih građevnih čestica u veću površinu, odnosno podjela planiranih građevnih čestica na veći broj manjih površina.

(3) Dimenzije građevnih čestica namijenjenih za izgradnju i uređenje građevina i površina određene su granicama građevnih čestica.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 5.

- (1) U svim građevinama se može se izgraditi podzemna garaža, koja nije uvjetovana Planom utvrđenim koeficijentom izgrađenosti građevne čestice, već se može izvesti na 50% površine građevne čestice, uz povećanje propisanog koeficijenta izgrađenosti (k_{is}) za 0,5.
- (2) Navedeno povećanje koeficijenta iskorištenosti građevne čestice iz stavaka (1) ovog članka može se primijeniti samo na podzemne garažne prostore.
- (3) Nije moguća prenamjena podzemne garaže u drugu namjenu ako je građena u okviru povećanog koeficijenta iskorištenosti građevne čestice definiranog u stavku (1) ovog članka.

2.1.2. Tlocrtna površina, građevinska bruto površina, visina i broj etaža građevina stambene namjene

Članak 6.

- (1) Planom je utvrđena postojeća tlocrtna površina (površina parcele pod objektima) svih građevina na građevnoj čestici stambene namjene kao najveća tlocrtna površina svih građevina na građevnoj čestici.
- (2) Planom je utvrđena postojeća građevinska bruto površina (GBP) svih građevina na građevnoj čestici stambene namjene kao najveća građevinska bruto površina (GBP) svih građevina na građevnoj čestici.
- (3) Planom se zadržava postojeća visina svih građevina na građevnoj čestici stambene namjene kao najveća visina građevina na građevnoj čestici.
- (4) Planom se zadržava postojeći broj etaža svih građevina na građevnoj čestici stambene namjene kao najveći broj etaža građevina na građevnoj čestici.
- (5) Uz projektnu dokumentaciju za rekonstrukciju postojećih stambenih građevina potrebno je uz snimak postojeće visoke vegetacije koja se čuva od sječe, priložiti i hortikulturno rješenje čestice.
- (6) U cilju zaštite postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama potrebno je za svaku sječicu stabala na građevnoj čestici ishoditi suglasnost Grada Opatije.

2.1.3. Uređenje građevne čestice stambene namjene

Članak 7.

- (1) Prilikom rekonstrukcije postojećih stambenih građevina potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo.
- (2) Uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i slično.
- (3) Ograde građevne čestice se s ulične strane mogu graditi od kamena, opeke, betona, metala, u skladu s lokalnim uvjetima i do najviše 1,8 m visine pri čemu se podnožje visine do 0,80 m izvodi kao puna ograda (kamen, opeka), a preostali dio kao "prozračna" ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže.
- (4) Radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena mogu se izvoditi podzidi koji se grade kao kameni zid visine do 2,0 m. U slučaju potrebe svladavanja veće visinske razlike, podzidi se izvode najveće visine 2,0 m s formiranjem kaskada uz horizontalni pomak pojedine kaskade za 2,0 m, pri čemu se međuprostori ozelenjavaju niskom i visokom vegetacijom.
- (5) Ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja, te da su usklađeni sa oblikovanjem okolnog prostora.
- (6) Građevna čestica mora imati pristup s javne prometne površine i to: izgrađene, ili je uređenje iste započelo na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi.
- (7) Građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje (otpadnih i oborinskih voda) i elektroopskrbe. Način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje.
- (8) Broj parkirališnih mjesta unutar građevne čestice se mora osigurati prema normativima iz članka 28. ovih Odredbi.
- (9) Rekonstrukciju građevina treba prilagoditi okolnom izvornom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora, a oblikovanje pročelja provesti prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojećih materijala.
- (10) Na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i kupole uz prirodno osvjetljenje, postaviti kolektori sunčeve energije ili istu izvesti dijelom kao ravnu terasu.

Članak 8.

Rekonstrukcija samostojećih individualnih stambenih građevina odobrava se pod istim uvjetima kao za nove građevine, uz sljedeće iznimke:

- prilikom rekonstrukcija postojećih građevina koje nemaju ili ne mogu imati kolni pristup, pristupom se smatra pješćaki put ili stube širine najmanje 1,5 m

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- kod rekonstrukcije kojom se povećava broj stanova ili građevinska bruto površina potrebno je zadovoljiti parkirališne normative iz članka 28. ovih Odredbi
- postojeći stambeni prostori u površini od najviše 30% ukupne GBP stambene građevine mogu se prenamijeniti u poslovni prostor.

2.2. GRAĐEVINE MJEŠOVITE, PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (PLANSKA OZNAKA M1)

Članak 9.

(1) Na površinama mješovite, pretežito stambene namjene (planska oznaka M1) može se rekonstruirati postojeća građevina mješovite, pretežito stambene namjene (Villa Červar / Bamba) isključivo unutar postojećeg tlocrtnog i visinskog gabarita, bez povećanja.

(2) Poslovni prostori u okviru postojećih građevina, čiji je udio u ukupnoj građevinskoj bruto površini veći od propisanih (više od 30% GBP za individualne stambene građevine, više od 50% individualne stambeno-poslovne građevine i više od 70% za individualne poslovno – stambene građevine), mogu se zadržati.

2.3. GRAĐEVINE MJEŠOVITE, PRETEŽITO POSLOVNE NAMJENE (PLANSKA OZNAKA M2)

Članak 10.

(1) Na površinama mješovite, pretežito poslovne namjene (planska oznaka M2) grade se i rekonstruiraju:

- poslovne građevine (oznaka M2-1)
- ugostiteljsko - turističke građevine (oznaka M2-2)
- poslovno - stambene i pomoćne građevine (oznaka M2-3).

(2) Sve građevine iz stavka (1) ovog članka grade se ili rekonstruiraju kao samostojeće građevine na zasebnim građevnim česticama.

(3) Poslovni prostori u okviru postojećih građevina, čiji je udio u ukupnoj građevinskoj bruto površini veći od propisanih (više od 30% GBP za individualne stambene građevine, više od 50% individualne stambeno-poslovne građevine i više od 70% za individualne poslovno – stambene građevine), mogu se zadržati.

Članak 11.

(1) Nove građevine gospodarskih djelatnosti poslovne namjene (oznaka M2-1) na građevnoj čestici broj 4. mogu se graditi prema sljedećim uvjetima:

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 1.000 m²
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,25
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) iznosi 0,75 (osim u slučaju izgradnje podzemne garaže, koja se može izvesti na 50% površine građevne čestice, uz povećanje k_{is} -a za 0,50, koja se razlika koristi samo u podzemnom dijelu građevine)
- najveća tlocrtna površina građevine iznosi 250 m²
- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi podrum, prizemlje i dvije etaže, pri čemu se završna etaža obveno izvodi kao potkrovlje
- najveća dozvoljena visina građevine iznosi 8,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca odnosno 10,0 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu (najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena)
- najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi $h/2$ ali ne manje od 5,0 m
- najmanja udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m.

(2) Uređenje građevne čestice:

- potrebno je ozeleniti i hortikulturno urediti najmanje 30% površine, sa strukturom zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka
- prilikom projektiranja potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i slično
- građevni pravac određen je prema javnoj prometnoj površini Planom utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- ograde se s ulične strane mogu graditi od kamena, opeke, betona, metala, u skladu s lokalnim uvjetima i do najviše 1,8 m visine pri čemu se podnožje visine do 0,80 m izvodi kao puna ograda (kamen, opeka), a preostali dio kao "prozračna" ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid visine do 2,0 m. U slučaju potrebe svladavanja veće visinske razlike, podzidi se izvode najveće visine 2,0 m s formiranjem kaskada uz horizontalni pomak pojedine kaskade za 2,0 m, pri čemu se međuprostori ozelenjavaju niskom i visokom vegetacijom
 - ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja, te da su usklađeni sa oblikovanjem okolnog prostora.
- (3) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:
- građevna čestica mora imati pristup minimalne širine 5,0 m s javne prometne površine i to: izgrađene, ili je uređenje iste započelo na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi.
 - građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje (otpadnih i oborinskih voda) i elektroopskrbe. Način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje.
 - broj parkirališnih mjesta unutar čestice se mora osigurati prema normativima ovog Plana u članku 28. Odredbi
 - arhitektonsko oblikovanje građevina poslovne namjene provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama sa izvedbom krovne plohe kao ravne, kose ili drugog oblika uz moguću postavu krovni prozora, kupola ili kolektora sunčeve energije. Nagib krova ne može biti veći od 30°.

Članak 12.

(1) Rekonstrukcija postojećih građevina građevina gospodarskih djelatnosti poslovne namjene u zoni M2 (oznaka M2-2 i M2-3) na građevnoj čestici broj 5. i broj 6. dozvoljena je isključivo unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita, bez povećanja.

(2) Kod rekonstrukcije kojom se povećava broj smještajnih jedinica potrebno je zadovoljiti parkirališne normative ovog Plana.

(3) Prilikom rekonstrukcije postojećih građevina potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo.

(4) Ograde građevne čestice se s ulične strane mogu graditi od kamena, opeke, betona, metala, u skladu s lokalnim uvjetima i do najviše 1,8 m visine pri čemu se podnožje visine do 0,80 m izvodi kao puna ograda (kamen, opeka), a preostali dio kao "prozračna" ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže.

(5) Radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena mogu se izvoditi podzidi koji se grade kao kameni zid visine do 2,0 m. U slučaju potrebe svladavanja veće visinske razlike, podzidi se izvode najveće visine 2,0 m s formiranjem kaskada uz horizontalni pomak pojedine kaskade za 2,0 m, pri čemu se međuprostori ozelenjavaju niskom i visokom vegetacijom.

(6) Ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja, te da su usklađeni sa oblikovanjem okolnog prostora.

(7) Građevna čestica mora imati pristup s javne prometne površine i to: izgrađene, ili je uređenje iste započelo na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi.

(8) Građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje (otpadnih i oborinskih voda) i elektroopskrbe. Način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje.

(9) Broj parkirališnih mjesta unutar građevne čestice se mora osigurati prema normativima iz članka 28. ovih Odredbi.

(10) Rekonstrukciju građevina treba prilagoditi okolnom izvornom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora, a oblikovanje pročelja provesti prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojećih materijala.

(11) Na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i kupole uz prirodno osvjetljenje, postaviti kolektori sunčeve energije ili istu izvesti dijelom kao ravnu terasu.

2.4. GRAĐEVINE UGOSTITELJSKO – TURISTIČKE NAMJENE

2.4.1. Građevina ugostiteljsko – turističke namjene (oznaka T1 – hotel)

Članak 13.

(1) Na građevnoj čestici broj 1. planira se izgradnja hotela s pratećim sadržajima (trgovački, uslužni, sportsko-rekreacijski, ugostiteljski i sl.) te isti mogu obuhvatiti najviše do 49% hotela. Prostori hotela ne mogu se etažirati jer čine jedinstvenu uporabnu cjelinu. U okviru smještajnih kapaciteta hotela se najmanje 75% rješava kao sobe. Hotel treba zadovoljiti uvjete za kategorizaciju od najmanje 4*.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

(2) Hotel iz stavka (1) ovog može se graditi prema sljedećim uvjetima:

- kapacitet hotela iznosi najviše 230 kreveta
- najveći koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi 0,30
- najveći koeficijent iskorištenosti (k_{is}) nadzemno građevne čestice iznosi 0,80
- najmanja površina zelenila iznosi 40% površine građevne čestice
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi 5 nadzemnih etaža (prizemlje + 3 kata + potkrovlje ili P+3+Pk), a s obzirom na topografiju terena, hotel bi trebao biti izveden u formi terasaste izgradnje
- najveća dozvoljena visina građevine iznosi 15,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca odnosno 17,5 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu (najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena)

(3) U sklopu građevine hotela planira se izgradnja podzemne garaže, čiji se minimalni kapacitet određuje prema kriteriju 1 GM/1 soba.

(4) Maksimalni građevinski pravac te udaljenost građevine do rubova građevne čestice određeni su na kartografskom prikazu broj 4. Uvjeti gradnje. Ukoliko se građevina gradi na maksimalnom građevnom pravcu, najmanje 50% pročelja građevine mora se graditi na građevnom pravcu.

(5) Iznimno se podzemni dio građevine kod izvedbe podzemne garaže može smjestiti i izvan gradivog dijela čestice, na način da udaljenost od svih rubova građevne čestice iznosi najmanje 1,0 m.

(6) U podzemnom dijelu građevine se uz garažu mogu graditi i prateći prostori za potrebe osnovne namjene građevine (zatvoreni bazen, wellness, teretana, igraonice i slično).

(7) Uređenje građevne čestice hotela treba provesti prema sljedećim uvjetima:

- prilikom izgradnje potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena mogu se izvoditi podzidi koji se grade kao kameni zid visine do 2,0 m. U slučaju potrebe svladavanja veće visinske razlike, podzidi se izvode najveće visine 2,0 m s formiranjem kaskada uz horizontalni pomak pojedine kaskade za 2,0 m, pri čemu se međuprostori ozelenjavaju niskom i visokom vegetacijom
- podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja, te da su usklađeni sa oblikovanjem okolnog prostora
- građevna čestica mora imati pristup s javne prometne površine i to: izgrađene, ili je uređenje iste započelo na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje (otpadnih i oborinskih voda) i elektroopskrbe. Način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje
- oblikovanje građevina treba prilagoditi okolnom izvornom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora, a oblikovanje pročelja provesti prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojanih materijala
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i kupole uz prirodno osvjjetljenje, postaviti kolektori sunčeve energije ili istu izvesti dijelom kao ravnu terasu.

(8) Planom se određuje struktura zatravljanja i sadnje visokog i niskog zelenila na građevnoj čestici broj 1. (hotel) i to: 40% visoke vegetacije, 20% niske vegetacije i 40% travnjaka.

(9) Na građevnoj čestici broj 1. (hotel) uz prometnu površinu prema istoku (prometnici OU1) treba hortikulturno urediti pojas širine 15,0 m, i to sadnjom visoke vegetacije, radi stvaranja zaštitnog zelenog pojasa prema prometnici.

(10) Na građevnoj čestici broj 1. (hotel) uz prometnu površinu prema zapadu (prometnici OU2) treba hortikulturno urediti pojas širine 10,0 m, i to sadnjom visoke vegetacije, radi stvaranja zaštitnog zelenog pojasa prema prometnici. Pristupne prometne površine hotelu s prometnice OU2 mogu se izvesti preko ovog zelenog pojasa.

(11) Na građevnoj čestici broj 1. (hotel) treba izvesti jedan ili više podzemnih spremnika u koje će se prikupljati oborinska voda sa krovova i drugih čistih površine te se koristiti za potrebe zalijevanja vegetacije u ljetnom razdoblju.

2.4.2. Građevina ugostiteljsko – turističke namjene (oznaka T3 – kamp)

Članak 14.

(1) Na građevnoj čestici broj 2. planira se izgradnja kampa s pratećim sadržajima (uprava kampa, recepcija, mjenjačnica i prostorija za sefove, telefonske govornice, turistička agencija, ambulanta, ugostiteljski sadržaj, trgovine, dio za tehničku službu i servise, sanitarni čvorovi i slično).

(2) Građevinska bruto površina (GBP) centralne građevine kampa sa sadržajima navedenim u stavku (1) ovog članka može iznositi najviše 800 m².

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- (3) Centralna građevina može imati najviše jednu nadzemnu etažu (P), pri čemu visina građevine do vijenca može iznositi najviše 3,5 m a visina do sljemena najviše 6,0 m.
- (4) U obuhvatu kampa se trebaju izvesti najmanje dva sanitarna čvora sa WC-ima, umivaonicima, tuševima i praonicom za rublje, svaki građevinske bruto površine od najviše 100 m².
- (5) Sanitarni čvor može imati najviše jednu nadzemnu etažu (P), pri čemu visina građevine do vijenca može iznositi najviše 3,0 m a visina do sljemena najviše 5,0 m.
- (6) Raspored planiranih građevina u prostoru kampa će biti definiran prema idejnom projektu koji će biti izrađen za potrebe ishoda lokacijske dozvole.
- (7) Uređenje građevne čestice kampa treba provesti prema sljedećim uvjetima:
- prilikom izgradnje potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo
 - radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena mogu se izvoditi podzidi koji se grade kao kameni zid visine do 2,0 m. U slučaju potrebe svladavanja veće visinske razlike, podzidi se izvode najveće visine 2,0 m s formiranjem kaskada uz horizontalni pomak pojedine kaskade za 2,0 m, pri čemu se međuprostori ozelenjavaju niskom i visokom vegetacijom
 - podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja, te da su usklađeni sa oblikovanjem okolnog prostora
 - građevna čestica mora imati pristup s javne prometne površine i to: izgrađene, ili je uređenje iste započelo na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi
 - građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje (otpadnih i oborinskih voda) i elektroopskrbe. Način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje
 - oblikovanje građevina u kampu treba prilagoditi okolnom izvornom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora, a oblikovanje pročelja provesti prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojećih materijala
 - na krovnu plohu planiranih građevina mogu se postaviti kolektori sunčeve energije.
- (8) Planom se određuje struktura zatravljanja i sadnje visokog i niskog zelenila na građevnoj čestici broj 2. (kamp) i to: 40% visoke vegetacije, 20% niske vegetacije i 40% travnjaka.
- (14) Na građevnoj čestici broj 2. (kamp) uz javnu površinu treba hortikulturno urediti pojas širine najmanje 5,0 m sadnjom visoke vegetacije. Pristupne površine s javne prometnice mogu se izvesti preko zelenog pojasa.

2.5. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO - REKREACIJSKE NAMJENE

2.5.1. Građevina sportsko-rekreacijske namjene (oznaka R1-1 / tenis centar)

Članak 15.

- (1) Na građevnoj čestici broj 11. planira se rekonstrukcija i dogradnja postojećeg tenis centra.
- (2) Planirana dogradnja sastoji se od izgradnje još 4 nova igrališta, koja će biti u principu locirana s južne strane u odnosu na postojeća igrališta.
- (3) Postojeća tenis igrališta se mogu rekonstruirati u sadašnjoj površini (rekonstrukcija terena, uređenje ograda, rekonstrukcija rasvjete i slično).
- (4) Dva tenis igrališta se mogu natkriti balonom, a uz ta dva tenis igrališta je dozvoljena izgradnja montažnih gledališta (tribina), čija ukupna visina može iznositi najviše 7,0 m (mjereno od nivoa terena).
- (5) Na građevnoj čestici tenis centra dozvoljena je izgradnja pratećih građevine (klupske prostorije, spremište, ugostiteljski sadržaj, sanitarni čvor i slično) prema sljedećim uvjetima:
- najveća površina parcele pod građevinama iznosi 800 m² (u ovu površinu nije uračunata površina tenis igrališta ili eventualna podzemna garaža)
 - najveći koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi 0,04
 - najveći koeficijent iskorištenosti (k_{is}) nadzemno građevne čestice iznosi 0,08
 - najveći broj nadzemnih etaža iznosi 2 etaže – prizemlje + potkrovlje (P+Pt)
 - ispod građevine je dozvoljena izgradnja podruma
 - visina građevina do vijenca može iznositi najviše 4,0 m
 - visina građevina do sljemena može iznositi najviše 7,0 m.
- (6) Maksimalni građevinski pravac te udaljenost prateće građevine do rubova građevne čestice određeni su na kartografskom prikazu broj 4. Uvjeti gradnje.
- (7) Za potrebe parkiranja koristiti će se planirana garaža i parkiralište uz aqua park, kao i parkiralište uz adrenalinski park.
- (8) Ispod tenis terena dozvoljena je izgradnja podzemne garaže, čija će točna lokacija, kapacitet i način gradnje biti određeni idejnim projektom u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

(9) Oblikovanje građevina:

- građevine treba projektirati i graditi prema načelima suvremenog građenja uvažavajući oblikovne modele primorskog arhitektonskog izričaja.
- obradu pročelja i ostalih površina građevine potrebno je izvesti adekvatnim i suvremenim materijalima
- na uličnim pročeljima građevina nije dozvoljeno konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju i slično, već je iste potrebno uklopiti u postojeće otvore ili postaviti na manje istaknutom mjestu
- na pročelju građevine nije dozvoljeno postavljanje antenskih sustava ili drugih sličnih uređaja
- krovna ploha građevine može se izvesti kao ravna ili kosa, najvećeg dozvoljenog nagiba 30°
- krovna površina može se izvesti kao zelena sa zatravljanjem i niskom vegetacijom.

(10) Način uređenja i korištenja građevnih čestica određen je kartografskim prikazima broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i broj 4. Uvjeti gradnje.

(11) Prije izgradnje građevine potrebno je formirati Planom utvrđene građevne čestice.

(12) Neizgrađeni dio građevne čestice potrebno je urediti kao kolne, pješačke i zelene površine.

(13) Način priključenja građevne čestice na prometnu površinu označen je na kartografskom prikazu broj 4. Uvjeti gradnje. Kolni prilaz tenis centru moguć je preko prometnica OU2 i OU5.

(14) Izvedba prometnih površina kao i 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).

(15) Planom se određuje struktura zatravljanja i sadnje visokog i niskog zelenila na građevnoj čestici broj 11. (tenis centar) i to: 40% visoke vegetacije, 20% niske vegetacije i 40% travnjaka.

(16) Na građevnoj čestici broj 11. (tenis centar) uz javnu površinu treba hortikulturno urediti pojas širine najmanje 5,0 m sadnjom visoke vegetacije. Pristupne površine s javne prometnice mogu se izvesti preko zelenog pojasa.

2.5.2. Građevina sportsko-rekreacijske namjene (oznaka R1-2 / aqua park)

Članak 16.

(1) Na građevnoj čestici broj 12. planira se izgradnja aqua parka.

(2) Na građevnoj čestici aqua parka dozvoljena je izgradnja:

- otvorenih i zatvorenih bazena različitih veličina i oblika (otkrivenih i natkrivenih)
- pratećih građevina aqua parka:
 - ugostiteljski sadržaji
 - trgovački sadržaji
 - poslovni sadržaji
 - polivalentni prostori za održavanje kulturnih i zabavnih priredbi
 - sanitarni čvorovi i garderobe
 - spremišta i slično
- vodenih tobogana i druge opreme.

(3) Ukupna građevinska bruto površina – GBP zatvorenog bazena i pratećih građevina aqua parka može iznositi najviše 2.000 m². U ovu površinu se ne uračunavaju površine otvorenih bazena te površine tobogana.

(4) Ukupna izgrađenost parcele (površina parcele pod građevinama - prateća građevina, zatvoreni bazen, otvoreni bazeni, tobogani i druge građevine na parceli) može iznositi najviše 40% ili ukupno 8.000 m², a najveći koeficijent iskoristivosti (kis) nadzemno iznosi 0,60.

(5) Bazeni mogu biti punjeni pitkom ili morskom vodom.

(6) Najveća visina zatvorenih bazenskih građevina iznosi 15,0, mjereno do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu (najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena)

(7) Izgradnja pratećih građevina aqua parka dozvoljena je prema sljedećim uvjetima:

- najveći broj etaža iznosi 3 nadzemne etaže (P+1+Pk)
- najveća dozvoljena visina pratećih građevina iznosi 9,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca odnosno 12,0 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu (najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena)

(8) Izgradnja vodenih tobogana i druge opreme aqua parka dozvoljena je prema sljedećim uvjetima:

- najveća dozvoljena visina konstrukcije tobogana i druge opreme iznosi 20,0 m, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu (najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena)

(9) Maksimalni građevinski pravac te udaljenost prateće građevine do rubova građevne čestice određeni su na kartografskom prikazu broj 4. Uvjeti gradnje.

(10) Rapored planiranih građevina u prostoru aqua parka će biti definiran prema idejnom projektu koji će biti izrađen za potrebe ishoda lokacijske dozvole.

(11) Parkiranje za potrebe aqua parka (za osobne automobile i autobuse) planira se na parkiralištu koje će biti smješteno uz Ulicu Put za Brdo.

(12) Oblikovanje građevina:

- građevine treba projektirati i graditi prema načelima suvremenog građenja uvažavajući oblikovne modele primorskog arhitektonskog izričaja.
- obradu pročelja i ostalih površina građevine potrebno je izvesti adekvatnim i suvremenim materijalima
- na uličnim pročeljima građevina nije dozvoljeno konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju i slično, već je iste potrebno uklopiti u postojeće otvore ili postaviti na manje istaknutom mjestu
- na pročelju građevine nije dozvoljeno postavljanje antenskih sustava ili drugih sličnih uređaja
- krovna ploha građevine može se izvesti kao ravna ili kosa, najvećeg dozvoljenog nagiba 30°
- krovna površina može se izvesti kao zelena sa zatravljanjem i niskom vegetacijom.

(13) Način uređenja i korištenja građevnih čestica određen je kartografskim prikazima broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i broj 4. Uvjeti gradnje.

(14) Prije izgradnje građevine potrebno je formirati Planom utvrđene građevne čestice.

(15) Neizgrađeni dio građevne čestice potrebno je urediti kao kolne, pješačke i zelene površine.

(16) Način priključenja građevne čestice na prometnu površinu označen je na kartografskom prikazu broj 4. Uvjeti gradnje.

(17) Izvedba prometnih površina kao i 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).

2.6. GRAĐEVINE I POVRŠINE KUPALIŠNO - REKREACIJSKE NAMJENE (PLANSKA OZNAKA R6)

Članak 17.

(1) Planiranje sadržaja na površinama kupališno-rekreacijske namjene moguće je uz uvjet poštivanja mjera zaštite mora, kakvoće mora i zaštitu obalnog područja, očuvanja ambijentalnih vrijednosti plaža i okolnog prostora.

(2) Prilikom uređenja površina kupališno-rekreacijske namjene potrebno je koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje te očuvati postojeću i planirati sadnju nove vegetacije.

(3) Površine kupališno-rekreacijske namjene potrebno je opremiti elementima urbane opreme, infrastrukturnim sadržajima kao što su rampe i liftovi za prilaz moru invalidnih osoba te omogućiti pješački i kolni pristup interventnim vozilima i dostavi.

2.6.1. Sunčališta (oznaka R6₁)

Članak 18.

Na površinama sunčališta (R6₁) moguće je: površinu urediti oblucima u mortu te pijeskom, formirati mali bazen za djecu, postaviti skakaonice, promatračnicu za spasioce, postavljanje urbane opreme

2.6.2. Sunčališta u zelenilu (oznaka R6₂)

Članak 19.

Na površinama uređenog zelenila (R6₂) moguća je sadnja visokog i niskog zelenila, formiranje površina za sunčanje, uređenje staze za šetnju s odmorištima, uređenje staza za šetnju s odmorištima, uređenje dječjeg igrališta, postavljanje slavina s pitkom vodom i postavljanje urbane opreme.

2.6.3. Rekonstrukcija građevina trgovačke i ugostiteljske namjene (pratećih sadržaja) – oznaka R6₃

Članak 20.

Na površini pratećih sadržaja (planska oznaka R6₃) moguća je rekonstrukcija postojećih građevina za potrebe uređenja sadržaja ugostiteljske i trgovačke namjene (slastičarnica, restoran i slično) te smještaja sadržaja uz kupalište i rekreaciju (tuševi, wc, kabine za presvlačenje i slično).

2.6.4. Uređenje akvatorija kupališta (oznaka R6₄)

Članak 21.

Na površini akvatorija kupališta (R6₄) uz obalnu liniju moguće je postavljanje najviše dva pontona pojedinačne veličine 5 x 10 m koji se koriste kao sunčališta.

3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I ELEKTRONIČKOM KOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

Članak 22.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica na prometnu, uličnu, komunalnu i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu mrežu unutar obuhvata Plana prikazani su na kartografskim prikazima broj 2. Prometna, elektronička komunikacijska i komunalna infrastruktura mreža – 2A. Promet, 2B. Elektroničke komunikacije, 2C. Energetski sustav i 2D. Vodnogospodarski sustav.

3.1. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE MREŽE

3.1.1. Cestovni promet

3.1.1.1. Ulična mreža

Članak 23.

(1) Na području obuhvata Plana određeni su prostori za izgradnju prometne infrastrukture u funkciji razvoja i uređenja naselja koji su prikazani na kartografskom prikazu broj 2. Prometna, elektronička komunikacijska i komunalna infrastruktura mreža, 2A. Promet.

(2) Građenje novih i rekonstrukcija postojećih građevina prometne mreže vrši se provedbom Plana uz posebne uvjete građenja nadležnih ustanova s javnim ovlastima.

Članak 24.

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

(2) U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s poteškoćama u kretanju moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

Članak 25.

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

(2) Glavne mjesne ulice su:

- GMU1 - Liburnijska ulica (Mošćenička Draga - Medveja - Lovran - Opatija - Rijeka - Kostrena - Bakar - Kraljevica - čvor Šmrika)
- GMU2 - Poljanska cesta (Ičići - nova državna cesta - čvor Veprinac - Veprinac raskrižje)

(3) Ostale ulice su:

- OU1 - planirana prometnica (od postojećeg ulaza u kamp prema Ulici Put za Brdo)
- OU2 - planirana prometnica (povezuje Poljansku cestu / postojeći ulaz u kamp i GMU2 (Poljansku cestu na mjestu planiranog kružnog toka)
- OU3 - prometnica planirana za rekonstrukciju (Ulica Brdo)
- OU4 - Ulica Ribarski put (od postojećeg ulaza u kamp prema sjeveru)
- OU5 - planirana prometnica (novi prilaz kampu sa Liburnijske ceste)
- OU6 - planirana prometnica za rekonstrukciju (Ulica Put za Brdo) – izvan obuhvata Plana.

Članak 26.

(1) Širina poprečnih profila prometnica utvrđena je prema njihovoj kategorizaciji temeljem Odredbi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije i prikazana u narednoj tablici:

Oznaka ulice	Minimalna širina presjeka	Sadržaj presjeka ulice
GMU1	9,0 m	6,5 m kolnik + dvostrani pješački nogostup promjenjive širine
GMU2	9,0 m	6,0 m kolnik + dvostrani pješački nogostup 1,5 m
OU1	7,5 – 13,5 m	6,0 m kolnik + pješački nogostup 6,0 m (uz hotel) i pješački nogostup širine 1,5 m
OU2	13,5 m	6,0 m kolnik + pješački nogostup 4,5 m + pješački nogostup širine 1,5 m

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

OU3	7,5 m	6,0 m kolnik + jednostrani pješački nogostup širine 1,5
OU4	8,5 m	5,5 m kolnik + dvostrani pješački nogostup širine 1,5 m
OU5	7,5 m	6,0 m kolnik + jednostrani pješački nogostup širine 1,5 m
OU6	7,5 m	6,0 m kolnik + jednostrani pješački nogostup širine 1,5 m

(2) Planom su utvrđene rekonstrukcije postojećih prometnica, koje podrazumijevaju:

- izgradnju novog kolnog prilaza zoni Triestina sa Liburnijske ceste (uključivo proširenje Liburnijske ceste radi uređenja lijevih skretača i osiguranja preglednosti križanja)
- rekonstrukciju i proširenje dijela Ulice Ribarski put – OU4 (od postojećeg ulaza u kamp prema sjeveru)
- rekonstrukciju Poljsanske ceste uz sjeverozapadnu granicu obuhvata Plana – GMU2 radi izgradnje kružnog toka
- rekonstrukciju i proširenje Ulice Put za Brdo – OU6 (izvan obuhvata Plana)
- rekonstrukciju i proširenje prometnice koja povezuje postojeći ulaz u kamp sa vilom Triestina i višestambenom zgradom s njene južne strane (OU1)
- reguliranje cestovne odvodnje
- uređenje autobusnog ugibališta s nadstrešnicom za putnike uz Liburnijsku cestu.

Članak 27.

(1) Prilikom gradnje novih dionica ulica ili rekonstrukcije postojećih potrebno je u cijelosti očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prometnice prirodnim oblicima terena.

(2) Ukoliko nije moguće izbjeći izmicanje nivelete ceste izvan prirodne razine terena obavezno je izvođenje nasipa, usjeka i podzida.

Članak 28.

(1) Priključak i prilaz na javnu cestu državnog i županijskog značaja izvodi se na temelju prethodnog odobrenja nadležne uprave za ceste u postupku ishođenja lokacijske dozvole ili rješenja o uvjetima gradnje, a prema Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 119/07).

(2) Pristup s građevne čestice na prometnice iz stavka (1) ovog članka treba izvesti na način da se ne ugrožava sigurnost odvijanja prometa.

(3) Pojedinačni prometni pristupi novim građevnim česticama s državne ceste D 66 (Liburnijska ulica) nije dozvoljen, već se planira izgradnja novog križanja sa planiranom sabirnom cestom u zoni Triestina, uz izvođenje traka za lijevo skretanje, uz uvjet da se na lokaciji planiranog križanja osigura potrebna preglednost.

3.1.1.2. Parkirališta

Članak 29.

(1) Ukoliko ovim odredbama nije drugačije propisano, na svakoj Planom definiranoj građevnoj čestici mora se osigurati površina za smještaj motornih vozila, a najmanji broj parkirališnih/garažnih mjesta koji je s obzirom na namjenu građevina pojedine građevne čestice potrebno ostvariti definiran je u narednoj tablici:

(2)

Namjena prostora u građevinama	Broj parkirališno/garažnih mjesta	Jedinica
stanovanje do 40 m ²	1 mjesto	stan
stanovanje od 40 - 100 m ²	2 mjesta	stan
stanovanje od 100 - 200 m ²	3 mjesta	stan
stanovanje preko 200 m ²	4 mjesta	stan
trgovine	1 mjesto	25 m ² površine
drugi poslovni sadržaji	1 mjesto	25-40 m ² površine
restorani i kavane	1 mjesto	4 sjedeća mjesta
gospodarska namjena	1 mjesto	40 m ² površine
hoteli, pansioni	1 mjesto	1 smještajna jedinica
sportska dvorana i tereni	1 mjesto	20 sjedećih mjesta
	1 mjesto za autobus	250 sjedećih mjesta

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

(2) Minimalna površina parkirališnog mjesta iznosi 2,50×5,00 m.

(3) Na građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji građevina ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene potrebno je za automobile osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti uz građevinu odnosno u građevini izvesti 5% pristupačnih parkirališnih mjesta u odnosu na ukupni broj parkirališnih mjesta, ali ne manje od jednoga. Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalne veličine 3,70×5,00 m, vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

(4) Kod rekonstrukcije građevine kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP mora se na građevnoj čestici osigurati Planom utvrđen minimalan broj parkirališnih/garažnih mjesta u stavku (1) ovog članka.

(5) Parkirališne površine ne ubrajaju se u Planom utvrđeni minimalni postotak zelenih površina na građevnoj čestici.

3.1.1.3. Javna parkirališta

Članak 30.

(1) Planom su određena javna parkirališta na lokacijama:

- parkiralište (postojeće) uz Liburnijsku cestu (uz more), kapacitet 20 PM
- parkiralište (postojeće) uz zapadni dio Ribarske ulice, kapacitet 11 PM
- planirano parkiralište / garaža za osobne automobile (pretežito za potrebe adrenalinskog parka i tenis centra), procijenjenog ukupnog kapaciteta oko 300 PM (u 1. etapi se može izvesti otvoreno parkiralište, a u 2. etapi ukopana garaža)
- planirano parkiralište za autobuse, kapaciteta oko 12 PM
- eventualan podzemna garaža ispod planiranih tenis igrališta, čiji će kapacitet i točna lokacija biti određeni idejnim projektom u postupku ishoda lokacijske dozvole.

(3) Parkirališta na otvorenom se trebaju izvesti sa što manje zahvata u teren (po mogućnosti bez nasipavanja ili zasijecanja terena).

(3) Minimalna površina parkirališnog mjesta za osobne automobile iznosi 2,50×5,00 m.

(4) Na javnom parkiralištu potrebno je za automobile osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti izvesti 5% pristupačnih parkirališnih mjesta u odnosu na ukupni broj parkirališnih mjesta, ali ne manje od jednoga. Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalne veličine 3,70×5,00 m, vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

(5) Parkirališne površine na otvorenom treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Minimalan kriterij je jedno stablo na 3 parkirališna mjesta.

(6) Za natkrivanje parkirališta radi zaštite od sunca mogu se koristiti i zaštitne mreže na metalnoj konstrukciji.

(7) Za površinsku obradu parkirališnih mjesta dozvoljena je uporaba betonskih opločnika sa ispunom od zemlje, kako bi se osiguralo što više prirodnog terena.

3.1.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 31.

(1) Sustavom pješačkih površina na području obuhvata Plana utvrđuju se trase pješačkih putova kao i pješačkih stubišta.

(2) Pješačke staze uz kolnik čija širina iznosi do 1,50 m se mogu izvoditi sa asfaltom kao završnom obradom, dok se za obradu ostalih pješačkih staza čija je širina veća od 1,50 m treba koristiti kamen ili betonski opločnici.

(3) Za obradu staza u sklopu javnih zelenih površina i zaštitnih zelenih površina treba koristiti kamenu sipinu.

(4) Postojeću vrijednu vegetaciju (stabla) treba ugraditi u parterno rješenje pješačkih površina, kako bi se što više sačuvalo postojeći vrijedni vegetacijski fond i izbjegla nepotrebna sječa stabala.

Članak 32.

(1) Veća pješačka površina (trg) planirana je u središtu zone, na mjestu gdje se dodiruju parcele tenis centra, aqua parka i hotela te uz glavnu pješačku šetnicu, što se pretpostavlja da će biti mjesto najveće koncentracije korisnika zone.

(2) Pješačku površinu iz prethodnog stavka treba parterno urediti i opremiti urbanom opremom (klupe, rasvjeta i ostalo), te riješiti na način da u opločenje bude integrirano i visoko i nisko zelenilo.

(3) Preporuča se planiranje vodoskoka ili neke druge slične vodene atrakcije na ovoj površini, kao neku vrstu uvoda posjetitelja u obližnji aqua park.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 33.

(1) Pješačke površine – staze je potrebno urediti s minimalnom širinom od 1,5 m, a na područjima gdje je to moguće s max. uzdužnim nagibom od 8%, za potrebe nesmetanog kretanja osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

(2) U sklopu zaštitnih zelenih, javnih zelenih i rekreacijskih površina dozvoljeno je uređenje i drugih pješačkih staza - šetnica, osim onih koji su ucrtane u ovom Planu.

(4) Obalna šetnica (lungo mare) prolazi cijelim obuhvatom plana uz površinu luke posebne namjene te u nastavku uz Liburnijsku ulicu (D66).

Članak 34.

(1) Najmanja visina slobodnog profila Liburnijske ceste ispod planiranog pješačkog mosta, koji povezuje područje Triestine sa obalom i obalnom šetnicom, iznosi 4,5 m.

(2) Silazak sa pješačkog mosta na nivo terena uz obalu i obalnu šetnicu može se osigurati putem izgradnje stubišta i panoramskog lifta, što će detaljnije biti riješeno projektnom dokumentacijom za ishodenje lokajlske dozvole.

(3) Sve pješačke površine trebaju imati primjerenu završnu obradu hodne površine i osvijetljene javnom rasvjetom.

3.1.1.5. Biciklistički promet

Članak 35.

Biciklistički promet odvijat će se u sklopu javnih prometnih površina.

3.1.1.6. Javni autobusni promet

Članak 36.

(1) Oblikovanje i smještaj autobusnih stajališta unutar obuhvata Plana (Liburnijska cesta) je moguće unutar obilježenog mjesta autobusnog stajališta horizontalnim oznaka.

(2) Autobusna stajališta moraju se izvesti u skladu s važećim Pravilnikom o autobusnim stajalištima (NN 119/07).

3.1.2. Pomorski promet

Članak 37.

(1) U luci za javni promet lokalnog značaja Ičići (L1) odvijat će se privez i odvez brodova te brodskih plovila.

(2) Planom se predviđa proširenje kapaciteta luke na oko 200 vezova produženjem postojećeg lukobrana i izgradnjom pontona unutar luke, prema idejnom rješenju koje posjeduje Lučka uprava.

Članak 38.

U sklopu rekonstrukcije luke za javni promet lokalnog značaja Ičići planira se:

- zaštita luke sa vanjske i sa unutarnje strane
- saniranje glave lukobrana radi zaštite od urušavanja, zaštitite unutarnjeg akvatorija luke od utjecaja vala i zaštita plovila i ljudi od utjecaja vala
- sanacija trupa lukobrana
- izgradnja gatova unutar lučice u smislu sanacije i osiguranja ljudi i plovila od utjecaja valova
- izgradnja posebnog sidrenog sustava plovila
- produženje gata sa ekranom koji će osigurati koeficijent refleksije $K_r=0,7$
- uređenje gornje plohe gata i obalnog ruba na koti +1,20
- izgradnja novih gatova koji mogu biti fiksni ili pomični
- ako se rade pomični gatovi tada se gatovi moraju pomicati samo u vertikalnom smjeru dok se plovila mogu kretati i u vertikalnom i horizontalnom smjeru sa ograničenjem horizontalnog pomaka od 80 cm
- sanacija obalnog zida platoa
- sanacija obalnog zida u djelu akvatorija od starog gata prema Lovranu
- izrada plana odmuljivanja do kote -1,50 do -2,00
- demontaža postojeće infrastrukture (dovod vode i struje)
- sve gatove, obalne zidove i lukobran treba opremiti sa temeljnom infrastrukturom (dovod vode i struje sa priključnim ormarićima)
- sve obalne zidove, plato i lukobran treba opremiti sa rasvjetnim tijelima (parterna ili stupna rasvjetna tijela).

Članak 39.

(1) Mjere zaštite okoliša morskog akvatorija luke za javni promet lokalnog značaja (L1₁) provodi se kroz izradu studije utjecaja na okoliš za zahvate proširenjaluke na taj prostor.

(2) Planiranje sadržaja na području luke za javni promet lokalnog značaja (L1₁) moguće je uz uvjet poštivanja mjera zaštite mora, kakvoće mora i zaštitu obalnog područja, očuvanja ambijentalnih vrijednosti i vizura okolnog prostora.

3.1.2.1. Kopneni dio luke za javni promet lokalnog značaja (L1₁)

Članak 40.

(1) Rekonstrukcija luke za javni promet lokalnog značaja planira se u postojećim gabaritima, uz produženje postojećeg lukobrana i izgradnjom pontona unutar luke, prema izrađenom projektu koje posjeduje Lučka uprava Opatija – Lovran - Mošćenička Draga (izrađivač: KM-RI d.o.o. iz Rijeke).

(2) Na kopnenom dijelu luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (L1₁) rekonstruiraju se i uređuju građevine za potrebe lučke uprave s poslovnim i ugostiteljsko-turističkim sadržajima i ostalim pratećim prostorima.

3.1.2.2. Morski dio luke za javni promet lokalnog značaja (L1₂)

Članak 41.

(1) Morski dio luke za javni promet lokalnog značaja (L1₂) uređuje se na način određen posebnim propisima.

(2) Na pomorskom dijelu luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (L1₂), površine oko 30.900 m² rekonstruiraju se, grade i uređuju lukobrani, plutajući gatovi, zaštitna obala i obala za privez.

3.2. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 42.

(1) Planom se osiguravaju uvjeti za gradnju i rekonstrukciju kabelaške kanalizacije (KK) radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka u cijelom obuhvatu Plana.

(2) Distributivna elektronička komunikacijska kanalizacija treba biti realizirana s PVC, PEHD i sličnim cijevima ø110, 75, 50 mm i montažnim zdencima tipa D0 do D4.

(3) Svi korisnički kabeli koji se polažu u sklopu planirane KK mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i dr.) se polažu na česticama postojećih, odnosno planiranih prometnica.

(4) Dubina rova za polaganje KK spojnih cijevi između montažnih zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu min 0,7 m. Na prijelazu prometnica taj razmak mora biti min 1,0 m.

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

Članak 43.

(1) Planom se omogućava gradnja osnovnih postaja za potrebe elektroničke komunikacijske mreže uz slijedeće uvjete:

- izgradnja osnovne postaje s antenskim sustavom na postojećim građevinama tipa B1 do max. visine 2,0 m iznad najviše točke građevine
- izgradnja osnovne postaje s antenskim sustavom na postojećim građevinama poslovne namjene tipa B2 do max. 5,0 m od najviše točke građevine.

(2) Gradnja osnovnih postaja za potrebe elektroničke komunikacijske mreže predviđena je u skladu s Pravilnikom o javnim telekomunikacijama u pokretnoj mreži (NN 58/95) 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.

(3) Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe elektroničke komunikacijske mreže iz stavka (1) ovog članka potrebno je poštivati sve zakonske odredbe, kao i ostale propisane uvjete za takvu vrstu građevina.

(4) Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe elektroničke komunikacijske mreže potrebno je voditi računa o urbanističko - arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju te utvrditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela prilikom izgradnje u obuhvatu zaštite kulturnih dobara i njihovih kontaktnih područja.

(5) Do osnovnih postaja za potrebe elektroničke komunikacijske mreže potrebno je osigurati kolni pristup.

(6) Iznimno se Planom dozvoljava postavljanje kabinetskog komutacijskog čvora u sklopu zone DPU-a (ukoliko se za tim ukaže potreba), za što je potrebno osigurati česticu od 20 m² uz postojeće ili planirane trafostanice ili u sklopu javnih zelenih površina. Ukoliko to nije moguće onda se prostor može osigurati u prostorijama planiranih građevina javne i društvene namjene u dogovoru s vlasnicima građevine.

3.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

3.3.1. Energetika

Članak 44.

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

- elektroenergetsku mrežu i
- plinoopskrbnu mrežu.

(2) Energetski sustav iz prethodnog stavka ovog članka prikazan je na kartografskom prikazu broj 2. Prometna, elektronička komunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža, 2C. Energetski sustav.

(3) Planom se zadržava postojeća montažno - betonska trafo-stanica (TS₁₂ – TS CS Ičići Brdo) na građevnoj čestici broj 17. (oznaka IS3).

Članak 45.

(1) Planom se propisuje obveza korištenja solarne energije za potrebe planiranih sadržaja, na način da se najmanje 15% električne energije potrebne za hotel, kamp, tenis centar i aqua park osigura korištenjem fotonaponskih panela, koji se postavljaju na krov građevina.

(2) Planom se propisuje obveza korištenja solarne energije za potrebe planiranih sadržaja, na način da se najmanje 20% tople vode potrebne za hotel, kamp, tenis centar i aqua park osigura korištenjem solarnih grijača vode, koji se postavljaju na krov građevina.

3.3.1.1. Elektroenergetska mreža

Članak 46.

(1) U svrhu rješavanja elektroopskrbe unutar obuhvata Plana predviđa se izgradnja novih 20/0,4 kV transformatorskih stanice na lokacijama:

- TS 20/0,4 kV, koja će biti izvedena kao samostojeća tipska građevina uz zapadni rub obuhvata Plana, na parceli veličine 7x7 m te s pristupom na prometnu površinu (lokacija određena prema UPU-om naselja Ičići)
- DTS 20/0,4 kV se obvezno treba izvesti u sklopu građevine hotela s pristupom na prometnu površinu, kao što je prikazano na kartografskom prikazu broj 2. Prometna, elektronička komunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža, 2C. Energetski sustav
- DTS 20/0,4 kV koja se obvezno treba izvesti u sklopu aqua parka s pristupom na prometnu površinu, kao što je prikazano na kartografskom prikazu broj 2. Prometna, elektronička komunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža, 2C. Energetski sustav.

(2) Za planirane trafostanice 20/0,4 kV, koje će se graditi kao samostojeće u vlasništvu HEP-a na zasebnim parcelama minimalna udaljenost od granica čestice iznosi 1,0 m, a minimalna udaljenost od kolnika 2,0 m.

Članak 47.

(1) Uz planirane zahvate za elektroenergetsku mrežu naponske razine 20 kV u području obuhvata Plana u vidu rekonstrukcije i poboljšanja kvalitete mreže također se dozvoljava ovim Planom:

- zamjena postojećih nadzemnih vodova podzemnim kabelima i rekonstrukcija postojeće trafostanice
- povezivanje trafostanica kabelskim (podzemnim) dalekovodima u svrhu osiguranja mogućnosti dvostranog napajanja.

(2) Trase kabelskih 20 kV vodova ucrtani su na razini trasa i iznimno su dozvoljena određena odstupanja pri rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, ako su obrazložena projektnom dokumentacijom.

(3) Nova niskonaponska mreža iz planirane trafostanice izvoditi će se s podzemnim kabelima, prema elektroprojektima - tehničkim rješenjima.

(4) Postojeća nadzemna niskonaponska mreža rekonstruirat će se po postojećim ili planiranim trasama, a izvesti će se na betonskim ili željeznim stupovima sa samonosivim kabelskim vodičima. Gdje god to niskonaponski priključci građevina dozvoljavaju postojeća nadzemna mreža će se zamijeniti podzemnim kabelima.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 48.

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

3.3.1.2. Plinoopskrba

Članak 49.

- (1) Plinski sustav treba izvesti tako da udovoljava svim potrebnim tehničkim standardima i da ima visoku pogonsku sigurnost sukladno zakonu i pravilnicima.
- (2) Planom je predviđena gradnja redukcijske stanice Opatija 2 u blizini uređaja za pročišćavanje otpadnih voda "Punta Kolova-Ičići".
- (3) Plinska je mreža planirana zatvaranjem tzv. "prstenova", pa će se napajanjem iz dva smjera još povećati dobavne mogućnosti. Obveza budućeg koncesionara tj. distributera plina je da u okviru svojih razvojnih planova uvaži te potrebe.
- (4) Svi cjevovodi se planiraju kao srednje tlačni 3-4 bara. Trase lokalnog plinovoda su planirane na česticama postojećih i planiranih prometnica.
- (5) Najmanji svijetli razmak između plinske cijevi i ostalih građevina komunalne infrastrukture (instalacija) je 1,0 m. Vertikalni razmak s ostalim instalacijama kod križanja određen je s 0,5 m, uz obaveznu zaštitu polucijevi na plinovodu.
- (6) Dubina rova za polaganje plinske cijevi mora biti tolika da se izvede adekvatna pješčana posteljica tako da zemljani sloj iznad cijevi ostane najmanje 0,9 m. U slučaju manjeg zemljanog sloja potrebno je izvesti zaštitu cijevi.
- (7) Prijelazi plinovoda ispod ceste ili vodotoka izvode se obavezno u zaštitnim cijevima.

3.3.2. Vodnogospodarski sustav

Članak 50.

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

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

3.3.2.1. Vodoopskrba

Članak 51.

- (1) Trase cjevovoda i lokacije vodoopskrbnih građevina i uređaja na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2. Prometna, elektronička komunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža, 2D. Vodnogospodarski sustav.
- (2) 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.
- (3) Planom se zadržava postojeća crpna stanica na građevnoj čestici broj 16. (oznaka IS4).

Članak 52.

- (1) Cjevovode, građevine i uređaje vodoopskrbnog sustava potrebno je, u pravilu, graditi na česticama prometnica.
- (2) Prije izgradnje novih ulica u njihovom planiranoj čestici, potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode.

Članak 53.

- (1) Opskrbu pitkom vodom novih zona potrebno je osigurati iz dva smjera prstenastim sustavom radi izjednačenja tlaka u mreži.
- (2) Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s važećim propisima izvesti vanjske nadzemne hidrante kojim će biti zadovoljeni propisani parametri tlaka i protoka, a udaljenost između hidranta treba biti manja od 150 m. Hidranti će se postaviti u zeleni pojas prometnice ili na vanjski rub pješačkog hodnika.

Članak 54.

- (1) Dimenzije vodoopskrbnih cjevovoda prema građevinama se mogu izvesti prema hidrauličkom proračunu za svaku pojedinačnu građevinu.

(2) Vodomjerna okna izvesti dovoljnog svijetlog otvora da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema građevinama.

(3) Vodovodne cijevi polagati u rov čija se širina utvrđuje obzirom na profil cjevovoda. Cijevi se polažu na propisnu dubinu radi zaštite od smrzavanja.

3.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 55.

(1) Planom je planiran razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Posebnim cjevovodima potrebno je 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 usklađen je s Odlukom o odvodnji otpadnih voda Grada Opatije (SNPGŽ 19/97).

(2) Trase cjevovoda i lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2. Prometna, elektronička komunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža, 2D. Vodnogospodarski sustav.

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

Članak 56.

(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".

(2) Kanalizaciju sanitarnih otpadnih voda izvesti od poliesterskih, PVC ili sličnih cijevi. Otpadne vode iz građevina ispuštati u kanalizacijski sustav preko priključnih kontrolnih okana. Priključno kontrolno okno postavlja se na javnoj površini i najnižoj točki za najmanje tri susjedne građevine izvan voznog (prometnog) dijela kolnika prometnice (gazišta).

(3) Prije ispuštanja u sustav javne odvodnje sve tehnološke otpadne vode moraju se obraditi na uređajima za predtretman otpadnih voda kako bi se postigle granične vrijednosti pokazatelja, odnosno dozvoljene koncentracije opasnih i drugih tvari za ispuštanje u sustav javne odvodnje prema Pravilniku o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 94/08).

Članak 57.

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

(2) Oborinsku vodu s krovnih i drugih čistih površina treba prikupljati u podzemne rezervoare (dislocirane na više lokacija u obuhvatu Plana). Tako prikupljena voda će se koristiti za zalijevanje zelenih površina te pranje prometnica.

(3) Oborinske vode s neizgrađenog građevinskog zemljišta, zelenih površina i 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.

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

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

Članak 58.

(1) Cijevi se polažu u rov čija se širina utvrđuje s obzirom na profil cjevovoda, na pješčanu posteljicu debljine 10 cm, uz zatrpavanje do 30 cm iznad tjemena cijevi.

(2) 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.

(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 taložnikom.

(4) Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

(5) Za sve građevine obavezno je osigurati priključak na sustav javne odvodnje.

(6) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana potrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 59.

(1) Javne zelene površine na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskim prikazima broj 1. Detaljna namjena površina i broj 4. Uvjeti gradnje, i to kao zaštitne zelene površine (Z), javne zelene površine (Z1₁), javne zelene površine – adrenalinski park (Z1₂) i odmorište ili vrt (Z3).

(2) Površine iz prethodnog stavka ovog članka uređuju se sadnjom novog i održavanjem postojećeg zelenila visoke, niske i parterne autohtone vegetacije.

(3) Na javnim zelenim površinama nije dopuštena izgradnja građevina.

(4) Na svim javnim dozvoljeno je uređenje dječjih igrališta.

4.1. JAVNE ZELENE POVRŠINE

4.1.1. Zaštitne zelene površine (Z)

Članak 60.

(1) Zaštitne zelene površine (Z) su oblikovane radi zaštite okoliša (zaštita od buke, zaštita zraka, zaštita od erozije i dr.) i uređuju se pretežito sadnjom visoke vegetacije, na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometnog sustava.

(2) U sklopu zaštitnih zelenih površina dozvoljena je gradnja građevina infrastrukture i uređenje pristupnih puteva maksimalne širine 6,0 m. Planira se sadnja autohtonih vrsta u obliku grupa i pojedinačnih stabala.

4.1.2. Javne zelene površine (Z1₁)

Članak 61.

(1) Na javnim zelenim površinama omogućena je gradnja i uređivanje:

- pješačkih putova i odmorišta
- otvorenih paviljona, sjenica i nadstrešnica
- fontana
- kipova.

(2) Ukupna površina objekata iz alineja 2, 3 i 4 prethodnog stavka može biti najviše 5% površine javne zelene površine. Oblikovanjem ovih objekata ne smije se narušiti prostorna ravnoteža s okolinom, a mora se težiti visokoj estetskoj razini.

(3) Smjernice za oblikovanje strukture javnih zelenih površina su:

- 70% pod visokom vegetacijom (drvoređi, grupe i pojedinačna stabla)
- 15% pod livadama i travnjacima
- 15% pod stazama i terenima za igru i rasonodu.

(4) Zaštitne zelene površine uz prometnice uređuju se kao travnjaci s formiranjem grupacija visoke i niske vegetacije.

Članak 62.

(1) Područje obuhvata Plana na dijelu zelenih i ostalih javnih površina treba opremiti elementima urbane opreme i to:

- elementima vizualnih komunikacija - informacijskim panoima,
- elementima javne rasvjete
- klupama za sjedenje
- nadstrešnicama
- koševima za otpatke
- drugim elementima urbane opreme.

(2) Svi navedeni elementi urbane opreme trebaju biti usklađeni s prostornim ambijentom i odgovarati namjeni prostora.

4.1.3. Javne zelene površine – adrenalinski park (Z1₂)

Članak 63.

(1) Na dijelu javne zelene površine (oznaka Z1₂) planira se uređenje adrenalinskog parka.

(2) Uz adrenalinski park dozvoljena je izgradnja prateće građevine (spremište, sanitarni čvor i slično), ukupne građevinske bruto površine od najviše 100 m². Prateća građevina treba biti izvedena kao montažna, sa konstrukcijom od drveta te oblogom od prirodnog drveta.

(3) Prateća građevina može imati najviše jednu nadzemnu etažu (P), pri čemu visina građevine do vijenca može iznositi najviše 3,5 m a visina do sljemena najviše 6,0 m.

(4) Minimalna udaljenost građevine od regulacijske linije treba iznositi 6,0 m a od granice građevne čestice najmanje 3,0 m.

(4) Sve intervencije u ovom prostoru trebaju se voditi načelima zaštite šume, na nači na se postojeće vegetacija ne ometa u rastu. Sve konstrukcije trebaju biti izvedene na način da su sigurne za korištenje, tj. da imaju potrebni stupanj zaštite za posjetitelje (zaštitne mreže, zaštitna užad i slično), a korištenje adrenalinskog parka je dozvoljeno isključivo uz nošenje odgovarajuće zaštitne opreme.

(5) Maksimalni regulacijski pravac te udaljenost prateće građevine do rubova građevne čestice određeni su na kartografskom prikazu broj 4. Uvjeti gradnje.

(6) Unutar adrenalinskog parka dozvoljeno je uređenje pješačkih staza isključivo kamenim nasipom (sipinom).

(7) Oblikovanje građevina:

- građevine treba projektirati i graditi prema načelima suvremenog građenja uvažavajući oblikovne modele primorskog arhitektonskog izričaja.
- obradu pročelja i ostalih površina građevine potrebno je izvesti adekvatnim i suvremenim materijalima
- na uličnim pročeljima građevina nije dozvoljeno konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju i slično, već je iste potrebno uklopiti u postojeće otvore ili postaviti na manje istaknutom mjestu
- na pročelju građevine nije dozvoljeno postavljanje antenskih sustava ili drugih sličnih uređaja
- krovna ploha građevine može se izvesti kao ravna ili kosa, najvećeg dozvoljenog nagiba 30°
- krovna površina može se izvesti kao zelena sa zatravljanjem i niskom vegetacijom.

(8) Način uređenja i korištenja građevnih čestica određen je kartografskim prikazima broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i broj 4. Uvjeti gradnje.

(9) Prije izgradnje građevine potrebno je formirati Planom utvrđene građevne čestice.

(10) Neizgrađeni dio građevne čestice potrebno je urediti kao kolne, pješačke i zelene površine.

(11) Način priključenja građevne čestice na prometnu površinu označen je na kartografskom prikazu broj 4. Uvjeti gradnje.

(12) Izvedba prometnih površina kao i 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).

4.1.4. Odmorište ili vrt (Z3)

Članak 64.

(1) Odmorište ili vrt (Z3) je površina namijenjena sadnji i uređenju autohtonih biljnih zajednica a u svrhu edukacije i odmora. Oblikovne karakteristike tih površina ovise o tematici pojedinog vrta ili odmorišta te nema nužno naglašenu vegetacijsku (hortikulturnu) komponentu.

(2) U sklopu površina iz stavka (1) ovoga članka omogućeno je uređenje i gradnja dječjih igrališta, staza i pješačkih putova.

(3) Područje odmorišta ili vrta planira se uz Ulicu Ribarski put, prema zonama namjene S i M2, na površini od 1.521 m².

5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 65.

Posebno vrijedne i/ili osjetljive cjeline i građevine na području obuhvata Plana su:

- povijesna cjelina (dio registrirane urbanističke cjeline Grada Opatije)
- obalna šetnica (lungo mare)
- područje kampa Triestina.

Članak 66.

(1) Uvjeti uređenja za povijesnu cjelinu i obalnu šetnicu (lungo mare) utvrđuju se temeljem ovog Plana i posebnih uvjeta nadležnog Konzervatorskog odjela.

(2) Za sve intervencije unutar zaštićene cjeline moraju se prethodno ishoditi svi akti propisani Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11 i 50/12).

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Članak 67.

Uvjeti i način gradnje dati su u točki 2. ovih Odredbi, a s obzirom na pojedinu građevnu česticu sumarno su prikazani u narednoj tablici:

Uvjeti i način gradnje

Oznaka građevne čestice	Namjena zone	Namjena građevine	Površina građevne čestice (m ²)	Koeficijent izgrađenosti (k _{ig})	Koeficijent iskorisćenosti nadzemno (k _{is})	Visina gornjeg ruba vijenca / visina do sljemena (m)	Broj nadzemnih etaža	Udaljenost građevine od regulacijske linije (m)	Udaljenost građevine od ostalih međa građ. čestice (m)	Najmanji udio zelenila na građevnoj čestici (%)
1	T1	hotel	17.040	0,30	0,80	15,0/17,5	5	10,0/15,0	-	40%
2	T3	kamp	25.060	0,032 ili 800 m ²	0,032	3,5/6,0	1	6,0/10,0	6,0	40%
3	M1	mješovita namjena – pretežito stambena	861	dozvoljena rekonstrukcija u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima građevine, bez povećanja						
4	M2-1	mješovita namjena – pretežito poslovna	1.527	0,25	0,75	8,0/10,0	3	6,0	5,0	30%
5	M2-2	mješovita namjena – pretežito poslovna	1.293	dozvoljena rekonstrukcija u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima građevine, bez povećanja						
6	M2-3	mješovita namjena – pretežito poslovna	1.258							
7	S-1	stambena namjena – obiteljska kuća	395							
8	S-2	stambena namjena – obiteljska kuća	906							
9	S-3	stambena namjena – obiteljska kuća	456							
10	S-4	stambena namjena – obiteljska kuća	605							
11	R1-1	tenis centar	18.072	0,05 ili 900 m ²	0,10	4,0/7,0	2	-	4,0	30%
12	R1-2	aqua park	19.255	0,40 ili 8.000 m ²	0,60	9,0/20,0	1	6,0/10,0	6,0/12,0	30%
13	IS2-1	parkiralište / garaža	4.237	-	-	-	-	-	-	-
14	IS2-2	parkiralište za autobuse	1.601	-	-	-	-	-	-	-
15	IS4	crpna stanica	272	post.	post.	post.	1	post.	post.	-
16	IS3-1	trafostanica (postojeća)	36	0,30	0,30	3,0	1	1,0	1,0	-
17	IS3-2	trafostanica Brdo	53							
18	Z12	javne zelene površine (adrenalinski park)	14.419	100 m ²	-	3,5/6,0	1	6,0	3,0	-
19	Z1 ₁ -1	javne zelene površine	1.699	dozvoljena izgradnja pješačkih staza, dječjih igrališta, paviljona, nadstrešnica, fontana i kipova te komunalne infrastrukture						
20	Z1 ₁ -2	javne zelene površine	6.824							
21	Z1 ₁ -3	javne zelene površine	2.285							
22	Z1 ₁ -4	javne zelene površine	8.602							
23	Z3	odmorište ili vrt	1.521	dozvoljena izgradnja pješačkih staza, dječjih igrališta te komunalne infrastrukture						
24	Z-1	zaštitne zelene površine	971	dozvoljena izgradnja pješačkih staza i komunalne infrastrukture						
25	Z-2	zaštitne zelene površine	776							
26	L1-1	luka (kopneni dio)	1.946							
27	L1-2	luka (kopneni dio)	239							
28	L1-3	luka (kopneni dio)	1.118							
29	R61-1	sunčalište	1.035							
30	R61-2	sunčalište	1.049							

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Oznaka građevne čestice	Namjena zone	Namjena građevine	Površina građevne čestice (m ²)	Koeficijent izgrađenosti (K _{ig})	Koeficijent iskorisćenosti nadzemno (K _{is})	Visina gornjeg ruba vijenca / visina do sljemena (m)	Broj nadzemnih etaža	Udaljenost građevine od regulacijske linije (m)	Udaljenost građevine od ostalih međa građ. čestice (m)	Najmanji udio zelenila na građevnoj čestici (%)
31	R6 ₂ -1	sunčalište u zelenilu	1.013							
32	R6 ₂ -2	sunčalište u zelenilu	821							
33	R6 ₂ -3	sunčalište u zelenilu	1.897							
34	R6 ₃ -1	građevine trgovačke i ugostiteljske namjene (prateći sadržaji)	971							
35	R6 ₃ -2	građevine trgovačke i ugostiteljske namjene (prateći sadržaji)	172							
36	R6 ₃ -3	građevine trgovačke i ugostiteljske namjene (prateći sadržaji)	813							
37	IS1-1	prometnica	7.035							
38	IS1-2	prometnica	868							
39	IS1-3	prometnica	4.677							
40	IS1-4	prometnica	8.321							
41	IS1-5	prometnica	2.065							
42	IS1-6	prometnica	1.534							
43	IS1-7	prometnica	481							
44	IS1-8	prometnica	361							
45	IS1-8	prometnica	388							
46	IS1-10	prometnica	501							
47	IS1-11	pješačka šetnica uz more (lungo mare)	392							
48	IS1-12	pješačka šetnica uz more (lungo mare)	2.202							
49	IS1-13	pješačka šetnica	842							

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

Članak 68.

Zaštićene kulturno-povijesne cjeline i građevine i ambijentalne vrijednosti označeni su u kartografskom prikazu broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

7.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 69.

(1) Na području obuhvata Plana nema zaštićenih prirodnih vrijednosti propisanih Zakonom o zaštiti prirode (NN 70/05, 139/08 i 57/11).

(2) Planska zaštita zelenih površina utvrđena je unutar ugostiteljsko-turističke namjene na prostoru Triestina UPU-om naselja Ičići, kako bi se prostor vrijedne visoke vegetacije zaštitio od izgradnje. Na prostoru planske zaštite zelenih površina dozvoljeno je uređenje šetnica, dječjih igrališta, rekreacijskih površina, odmorišta i vidikovaca.

(3) Planom se propisuje obvezno uređenje zelene površine u okviru čestice sadnjom visokog i niskog zelenila prema posebnom hortikulturnom rješenju. Unutar zone obveznog uređenja zelene površine u okviru čestice zabranjuje se izgradnja objekata, a dozvoljava se uređenje pristupnog puta najveće širine 5,0 m uz najkraću liniju prolaska kroz zelenu površinu. Uz projektnu dokumentaciju za rekonstrukciju postojećih i izgradnju 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 sječnu stabala na građevnoj čestici ishoditi posebne uvjete Grada Opatije.

7.2. MJERE OČUVANJA BIOLOŠKE I KRAJOBRAZNE RAZNOLIKOSTI

Članak 70.

U cilju zaštite prirodnih cjelina (krajobraza) i ambijentalnih vrijednosti prostora Triestine planskim rješenjem primjenjuju se sljedeće mjere:

- zaštita većih šumskih cjelina (šuma medunca) sa njihovom osnovnom biološko-ekološkom funkcijom i minimalnim intervencijama u prostoru
- zaštita postojeće vrijedne vegetacije kroz ograničenu sječnu stabala i zelenila
- uvjetovanje formiranja zelenih pojaseva unutar građevnih čestica uz prometne (kolne i pješačke) pravce, sa ciljem povećanja ukupnog fonda zelenih površina kao povezivanja drugih tipova zelenih površina kao mreže prirodnog i urbanog zelenila unutar naselja
- ograničavanje inteziteta izgradnje kao dio aktivnosti zaštite prirodnog krajobraza, kroz ograničenje izgrađenosti građevne čestice, visine građevina i drugo
- Planom se određuje obvezno uređenje zelene površine u okviru čestice sadnjom visokog i niskog zelenila, prema posebnom hortikulturnom rješenju, a sa širinom najmanje 5,0 m ili manje u skladu utvrđenih uvjeta minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca uz javne prometne površine.

7.3. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 71.

(1) Zaštićene kulturno-povijesne cjeline i građevine i ambijentalne vrijednosti označeni su u kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

(2) Dio obuhvata DPU-a Triestina (istočni dio uz Liburnijsku cestu i obalnu šetnicu) nalazi se unutar zaštićene urbanističke cjeline Grada Opatije, broj registracije 220, klasa: UP-I-612-08/06-06/0161, urbroj: 532-04-01-1/4-06-2 od 23. ožujka 2006. godine. Ova je zona rješenjem o registraciji označena kao "B" zona s propisanim režimom zaštite i na istu se primjenjuje Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11 i 25/12).

(3) Sustav zaštite "B" obuhvaća sljedeće mjere zaštite:

- restriktivnije mjere zaštite izvornog stanja građevina, u smislu intaktne obnove kao jedino dopustive metode, odnose se na vrijedna i stilski jasno definirana graditeljska ostvarenja te na povijesne vrtove koje treba obnavljati prema "Povelji ICOMOS-IFLA o povijesnim vrtovima" i "Talijanskoj povelji", u dijelovima u kojima su iste suglasne, odnosno u dijelu u kojem se razilaze (pristup restauraciji/restituciji) slijediti "Talijansku povelju"
- za sve intervencije unutar zaštićene cjeline moraju se prethodno ishoditi svi akti propisani Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

(4) Na području Plana kao evidentirano kulturno dobro štiti se Obalna šetnica (Lungomare), za koju se propisuju sljedeće mjere zaštite:

- obalnu šetnicu treba registrirati kao pojedinačno kulturno dobro od lokalnog značaja
- temeljem povijesnih razglednica, fotografija i nacрта treba izraditi što vjerodostojniju kopiju izvorne šetnice
- treba izraditi idejno rješenje koje će objediniti pitanje rasvjete i općenito urbane opreme, kako bi šetnica bila ujednačena
- obalna šetnica je povezana s kupalištima koja se također moraju rješavati integralno, ali koncept mora biti oslobođen cementnih prevlaka, betonskih zidica, lomljenog kamena s dosta boksita, aluminijskih ograda i sličnih materijala
- za sve privremene objekte na kupalištima i u marini potrebno je prethodno zatražiti posebne uvjete zaštite od strane nadležnog Konzervatorskog odjela.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 72.

(1) Za sve zahvate unutar registrirane povijesne graditeljske cjeline - gradsko naselje Opatija, prikazane u kartografskom prikazu broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina moraju se ishoditi posebni uvjeti zaštite kulturnog dobra temeljem članka 60. i 61. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03 87/09, 88/10, 61/11 i 25/12) kao i prethodna suglasnost od strane nadležnog Konzervatorskog odjela, temeljem članka 62. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

(2) Za sve radove koji se poduzimaju na građevinama koje se nalaze unutar registrirane povijesne graditeljske cjeline kao što su obnova krovništva i krovnog pokrova, sanacija stolarije i pročelja, zamjena i konsolidacija dotrajalih dijelova i odnose se na vanjštinu građevine, potrebno je od nadležnog Konzervatorskog odjela zatražiti posebne uvjete zaštite kulturnog dobra, kao i prethodno odobrenje za izvođenje radova na kulturnom dobru, prema slijedećim uvjetima;

(3) Na pojedinačnim građevinama moguće je izvesti adaptaciju unutrašnjosti bez ishodovanja akata nadležnog Konzervatorskog odjela, uz uvjet da se intervencije poduzete u interijeru ne manifestiraju na vanjštini građevine.

(4) Planom se određuju sljedeći uvjeti za pojedinačne radove na građevinama koje se nalaze unutar registrirane povijesne cjeline:

- za potrebe postavljanja zaštite od sunca (tende) i reklamnih panoa potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela, osim u slučaju ukoliko su odredbe za postavljanje reklama i tendi sastavni dio odredbi Odluke o komunalnom redu, koja se donosi u suradnji sa službom zaštite spomenika
- vrata i prozori
 - vrata i prozori svake pojedine građevine na području zaštićene cjeline, a koja je podignuta do 1950. godine moraju biti izvedeni u drvu; ne dozvoljava se primjena alu i pvc stolarije
 - na građevinama povijesno-arhitektonsko-urbanističke vrijednosti postavljaju se rebrenice
 - stolarija se liči u tamnozelenom tonu, a za pojedine građevine iz kataloga rezidencijalne arhitekture je potrebno provesti sondiranje stolarije kako bi se potvrdio izvorni nalič
 - limene škure građevina se čuvaju intaktno
 - vrata osobito gospodarskih ulaza (stari poslovni prostori i konobe), izvedena u vratnicama od punog drva, s kasetazom i bez osvjjetljenja, obnavljati ili zamijeniti faksimilom
 - historicističku i secesijsku stolariju sanirati u svakom segmentu i materijalu, ili izraditi faksimil
 - ukoliko nema parametara za izradu vrata, uvjete oblikovanja zatražiti od nadležnog Konzervatorskog odjela
 - nalič vrata i prozora treba biti usuglašen
- pročelja
 - pročelja se tretiraju glatkom zaribanom žbukom i upojnom bojom mineralnog podrijetla
 - ne dozvoljava se primjena sepa, kamene oplata ili kulir ploča u zoni sokla na povijesnim građevinama - ton naliča određuje nadležni konzervator ili restaurator po provedenom sondiranju građevina bez obzira na vlasničke odnose i etažacije, mora imati jedinstveni nalič
 - kod historicističkih i secesijskih građevina potrebno je pri sanaciji ponoviti izvornu obradu žbuke, a isto vrijedi i za arhitektonsku plastiku izvedenu u žbuci (izvođač radova u tom slučaju mora imati licencu Ministarstva kulture RH za obavljanje radova na kulturnim dobrima)
- krovovi, dimnjaci i nadstrešnice
 - krovovi se obnavljaju na način da se ne mijenja krovna konstrukcija, materijal, niti oblikovanje krovništva; ne dopušta se uvođenje novih oblika krovništva, krovnih terasa i postavljanje solarnih ćelija ili krovnih kućica
 - za postavljanje krovnih prozora potrebno je zatražiti suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela
 - krovni pokrov uglavnom je šarena kupa kanalice; mediteran ili drugi tipovi crijepa se dozvoljavaju na građevinama secesije i moderne te kod zamjene salonita i eternita na građevinama iz navedenog razdoblja, ali uz uvjet da investitor podnese zahtjev nadležnom Konzervatorskom odjelu
 - izvorni dimnjaci se čuvaju intaktno i ukoliko više nisu aktivni ostavljaju se na krovu kao njegov bitni element; ukoliko postoji povijesna dokumentacija rekonstruirati dimovode metodom faksimila, a ukoliko takve dokumentacije nema, tada prilagoditi oblikovanje kape sačuvanim povijesnim uzorima u prostoru i žbukati ciglenu oplatu
 - sve valoplast nadstrešnice treba ukloniti; kod historicističkih i secesijskih građevina (19. i 20. st.) u funkciji nadstrešnice zadržati ornamentirana limena ili željezna konstrukcija, ponekad sa staklom, a za postavljanje novih nadstrešnica na mjestu dotrajalih konzultirati nadležni Konzervatorski odjel i ishoditi potrebnu suglasnost

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- vanjske jedinice klima uređaja ukloniti sa pročelja i postaviti ih na manje uočljive pozicije na bočnim pročeljima ili začelju građevine te manje uočljivim mjestima na krovu
- kovane rešetke balkona i vrata te zaštitne rešetke prozorskih otvora u prizemlju se čuvaju intaktno i saniraju; ukoliko su dotrajale i moraju se zamijeniti, tada pristupiti izradi faksimila (kopije); ukoliko se ne radi o izvornoj ogradi na pojedinoj građevini, tada zatražiti stručni savjet i suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela.

(5) Na području zaštićene povijesne cjeline naselja svi komunalni radovi i radovi na javnim površinama moraju imati dopuštenje odnosno prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

(6) Za uklanjanje građevina i pomoćnih građevina na području zaštićene povijesne cjeline naselja potrebno je suglasnost zatražiti od nadležnog Konzervatorskog odjela.

(7) Obnova intaktno znači da se čuvaju povijesne odlike arhitekture i ne unose izmjene u oblikovanju pročelja, krovšta, otvora i materijala, a ukoliko su te odlike narušene nekom ranijom intervencijom, korigiraju se prema konzervatorskom mišljenju uz izdanu suglasnost.

(8) Kod rekonstrukcije ili nove gradnje (interpolacije) na području urbanističke cjeline Grada Opatija (dio obuhvata DPU-a Triestina) koji čini registrirano povijesno gradsko naselje, novu gradnju potrebno je uklopiti u gabarite i tipologiju okolnih građevina čime će se osigurati njihovo uklapanje u postojeću izgrađenu strukturu a sukladno posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

(9) Planom se određuju sljedeći uvjeti na temelju "Povijesno-urbanističko-arhitektonske studije prostora naselja Ičići za UPU Opatija-Ičići" za pojedinačne građevine koje se nalaze unutar registrirane povijesne cjeline:

- Villa, Liburnijska cesta 11, kčbr. 708, k.o. Veprinac:
 - režim zaštite: povijesna urbanističko-arhitektonska vrijednost, I kategorija zaštite
 - obnova intaktno prema općim postavkama za cjelinu naselja Ičići, uz korekciju neprimjerenih zahvata kao što je korekcija opločenja okućnice
- Villa Červar (Bamba), Liburnijska cesta 13, kčbr.976 k.o. Opič:
- režim zaštite: povijesna urbanističko-arhitektonska vrijednost, I kategorija zaštite
- obnova intaktno prema općim postavkama za cjelinu naselja Ičići
- Villa Meri, Liburnijska cesta 15, kčbr.977 k.o. Opič:
 - režim zaštite: povijesna urbanističko-arhitektonska vrijednost, I kategorija zaštite
 - obnova intaktno prema općim postavkama za cjelinu naselja Ičići, uz korekciju neprimjerenih zahvata dosadašnje obnove pročelja.
- Villa Florida, Liburnijska cesta 17, kčbr. 985 k.o. Opič:
 - režim zaštite: povijesna urbanističko-arhitektonska vrijednost, I kategorija zaštite
 - obnova intaktno prema općim postavkama za cjelinu naselja Ičići.

Članak 73.

Za uređenje prostora kampa Triestina daju se sljedeće smjernice:

- s obzirom je kamp u sklopu registrirane urbanističke cjeline naselja Opatije, odnosno Ičića, za sve intervencije u prostoru investitor je dužan podnijeti zahtjev nadležnom Konzervatorskom odjelu, u svrhu izdavanja mišljenja i drugih potrebnih akata
- idejno rješenje planiranih zahvata na području kampa treba biti odobreno od strane konzervatora, a rješenje treba nastojati da novi elementi budu što manje vidljivi s mora i iz naselja, da su objekti skladno uklopljeni u zelenilo i okoliš, da objekti budu kvalitetno arhitektonsko oblikovani te da se ex Vila Triestina sanira prema povijesnim podacima, kao i da se devastirana apartmanska građevina u neposrednoj blizini rekonstruira u skladu s povijesnim značajkama, odnosno povijesnim izvorima
- moguće je ugostiteljsko-turističku namjenu upotpuniti ili zamijeniti u sportsko-rekreacijsku, no za promijenu namjene je potrebno ishoditi prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 74.

(1) Gradnja i uređenje površina i građevina unutar obuhvata Plana provodit će se prema ovim Odredbama, tekstualnom i grafičkom dijelu Plana i zakonskim odredbama.

(2) Nadležno tijelo Gradske uprave pratit će provođenje Plana te je nadležno za njegovo tumačenje. Gradsko vijeće će po potrebi Plan mijenjati i dopunjavati.

(3) Posebne uvjete građenja, koji nisu navedeni u odredbama za provođenje iz područja vodnog gospodarstva, zdravstva, zaštite od požara i drugih područja utvrdit će nadležne službe u suradnji sa stručnim službama, koje utvrđuju posebne uvjete u skladu s propisima.

- (4) Unutar obuhvata Plana potrebno je ostvariti minimalnu razinu infrastrukturne opremljenosti, koja sadrži:
- izvedbu prometnica i pristupa svim građevnim česticama
 - izgradnju mreže vodoopskrbe
 - izgradnju mreže odvodnje otpadnih i oborinskih voda (po etapama)
 - izgradnju mreže elektroopskrbe.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 75.

- (1) 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.
- (2) Unutar obuhvata Plana ne dozvoljava se mogućnost smještaja djelatnosti koje mogu biti izvor zagađenja zraka, tla i vode ili buke veće od propisanih vrijednosti.
- (3) Područje obuhvata Plana potrebno je u cijelosti komunalno opremiti povezivanjem na javnu gradsku komunalnu mrežu.
- (4) Ograničenja i posebne mjere radi održavanja vodnog režima provode se u skladu sa člankom 126. Zakona o vodama (NN 153/09 i 130/11).
- (5) U skladu sa člankom 67. Zakona o vodama, postupanje s otpadnim vodama na području jedinice lokalne samouprave određeno je Odlukom o odvodnji otpadnih voda.
- (6) Unutar obuhvata Plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.
- (7) U skladu s Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04), najviše dopuštene razine za dan iznose 65 dB(A), a za noć 50 dB(A).

Članak 76.

- (1) Potrebno je izbjegavati nastajanje i smanjivati količine proizvedenog otpada (posebno izbjegavati mogućnosti zagađenja otpadnim tvarima kao što su ulja, masti, kiseline i sl., a eventualno zauljene otpadne vode odvoditi preko separatora).
- (2) Na svakoj građevinskoj čestici treba osigurati prostor za privremeno odlaganje otpada, lako pristupačno vozilima komunalnog poduzeća- odvoženje otpada mora biti organizirano.
- (3) Potrebno je organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, metal, plastika i dr.).
- (4) Na području obuhvata nije dozvoljeno skladištenje eksplozivnih i zapaljivih tvari.

9.1. MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

Članak 77.

- (1) Zaštita od požara na području obuhvata Plana kao i na širem području provodi se prema Procjeni ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Grada Opatije.
- (2) Građevine i zahvati za koje je potrebno predvidjeti posebne mjere zaštite od požara odredit će se na bazi navedene procjene iz prethodnog stavka ovog članka.
- (3) Rekonstrukcijom postojećih i izgradnjom novih građevina ne smije se povećavati ukupno požarno opterećenje.

Članak 78.

Propisuju se sljedeće mjere zaštite od požara:

- (1) Kod projektiranja građevina, radi veće uniformiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti od požara, 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 ili GRETENER ili EUROALARM 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.
- (3) 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.

(4) 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).

(5) Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).

(6) 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.

(7) Za gradnju građevina potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog tijela kojom se potvrđuje da su u glavnom projektu za građenje pojedinih građevina predviđene propisane mjere zaštite od požara.

(8) Prilikom projektiranja i gradnje garaža, zbog nedostatka domaćih propisa, primijeniti austrijske smjernice TVRB N106.

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

Članak 79.

(1) Sustav zaštite i spašavanja građana, materijalnih i drugih dobara u katastrofama i većim nesrećama utvrđeni su sljedećim zakonima i pravilnicima: Zakon o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07, 38/09 i 127/10), Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 38/08), Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06 i 110/11).

(2) Pravci evakuacije i prometnice za evakuaciju određeni su na kartografskom prikazu broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

(3) Za sve građevine ugostiteljsko-turističke namjene obvezna je izrada plana evakuacije. Evakuacija je pravovremeno, organizirano, brzo i sigurno napuštanje građevina ili dijela građevine dok još nije nastupila neposredna opasnost za osobe.

(4) Putovi za evakuaciju moraju biti dobro osvijetljeni sa pričuvnim izvorom napajanja preko regeneratora (agregata) ili akumulatora (baterije).

(5) Najveća dozvoljena duljina puta za evakuaciju je 45 m, a označavanje smjera kretanja prema izlazima provodi se postavljanjem slikovitih oznaka i natpisa na uočljivim mjestima u visini očiju.

(6) U građevinama ugostiteljsko-turističke namjene gdje boravi više od 100 osoba obvezno se instalira i protupanična rasvjeta koja se uključuje automatski nakon nestanka struje ili isključenja sklopke.

(7) Svi segmenti puta za evakuaciju (izlazi, hodnici, stubišta i dizala) moraju zadovoljavati zakonske odredbe koji propisuju način njihove gradnje i izvedbe.

Članak 80.

(1) Uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva provodi jedinstveni operativnokomunikacijski centar - nadležni županijski centar 112.

(2) Pravne osobe koje se bave takvom vrstom djelatnosti koja svojom naravi može ugroziti život ili zdravlje ljudi ili okoliš te osobito pravne osobe čija je djelatnost vezana uz opskrbu energijom i vodom, kao i pravne osobe koje proizvode, prevoze, prerađuju, skladište ili u tehnološkom procesu postupaju s opasnim tvarima imaju obvezu izrade operativnih planova zaštite i spašavanja.

(3) Vlasnici i korisnici građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi (ugostiteljsko-turističke građevine i sličo) u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, dužni su uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbunjivanja građana te osigurati prijem priopćenja nadležnog županijskog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

Članak 81.

(1) Mjere zaštite od potresa treba provoditi protupotresnim projektiranjem i građenjem građevina sukladno zakonskim propisima o građenju te postojećim tehničkim propisima za odgovarajuću seizmičku zonu.

(2) Prilikom rekonstrukcije građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno građenje potrebno je ojačati konstruktivne elemente na djelovanje potresa.

Članak 82.

(1) Kriteriji za gradnju skloništa i druge građevine za zaštitu stanovništva, stupnjevi ugroženosti te otpornost skloništa ovisno o zonama gdje se grade i način određivanja zona ugroženosti utvrđuju se važećim zakonima i propisima.

(2) Na području obuhvata Plana nije predviđena izgradnja zasebnog skloništa nego se oni grade i uređuju u podrumskim etažama u sklopu garaža i drugih Planom definiranih namjena pri čemu ista imaju mirnodopsku namjenu u skladu s osnovnom funkcijom građevine.

(3) Pogodne lokacije za prikupljanje evakuiranih osoba (van zona urušavanja) su površine javnih zelenih površina.

(4) Pogodne lokacije za zbrinjavanje (izmještanje) ljudi su podzemne garaže većeg kapaciteta unutar obuhvata Plana.

Članak 83.

Za raščišćavanje terena u slučaju elementarne nepogode privremeni deponiji utvrđuju se posebnom Odlukom Grada Opatije.

9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 84.

(1) Sve legalno izgrađene građevine koje se nalaze na površinama predviđenim Planom za drugu namjenu (R6₃) mogu se, do privođenja prostora planiranoj namjeni, adaptirati (sanirati), održavati i rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, što podrazumijeva:

(2) Opseg zahvata u konsolidiranim i niskokonsolidiranim područjima podrazumijeva:

- dogradnju liftova uz građevine
- zahvate iz stavka (3) ovog članka.

(3) Opseg zahvata u visoko konsolidiranim područjima podrazumijeva:

- obnovu, sanaciju i zamjenu oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina u postojećim gabaritima
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija.

(4) Promjena namjene građevine, odnosno usklađenje s planiranom namjenom, moguća je samo prema uvjetima za predmetnu namjenu.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 85.

(1) Ovom Odlukom utvrđuje se 6 (šest) izvornika Detaljnog plana uređenja Triestina (DPU 2) potpisanih od predsjednika i ovjerenih pečatom Gradskog vijeća Grada Opatija.

(2) Jedan izvornik čuva se u pismohrani Grada Opatija, Opatija, a po jedan izvornik zajedno s ovom Odlukom dostavlja se:

- Ministarstvu prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske
- Hrvatskom zavodu za prostorno planiranje pri Ministarstvu prostornog uređenja i graditeljstva
- Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije - Ispostava Opatija
- Javnoj ustanovi Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije
- Upravnom odjelu za prostorno uređenje Grada Opatije.

Članak 86.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije.

Klasa:

Ur. broj:

Opatija, 2012.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE

Predsjednik

O'Brien Sclaunich, dipl. oecc, v. r.



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.

II. GRAFIČKI PRILOZI u mj. 1 : 1.000

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
2. PROMETNA, ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
 - 2A. Promet
 - 2B. Elektroničke komunikacije
 - 2C. Energetski sustav
 - 2D. Vodnogospodarski sustav
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
4. UVJETI GRADNJE
5. PLAN PARCELACIJE



III. OBVEZNI PRILOZI

Obrazloženje plana

U V O D	1
1. POLAZIŠTA	5
1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana	5
1.1.1. Prirodne vrijednosti prostora	5
1.1.2. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti	7
1.1.3. Prometna, elektronička komunikacijska i komunalna opremljenost	8
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno - povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti šireg područja	10
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja	12
1.1.6. Studija PROGRAMSKI SADRŽAJ IZGRADNJE TURISTIČKE ZONE IČIĆI - TRIESTINA	16
1.1.7. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora	17
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	19
2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta	20
2.1.1. Konceptija prometnog rješenja	20
2.1.2. Konceptija urbanističkog rješenja	21
2.2. Detaljna namjena površina	22
2.2.1. Gospodarska namjena / ugostiteljsko - turistička (T13)	22
2.2.2. Stambena namjena (S)	26
2.2.3. Mješovita namjena - pretežito stambena (M1)	27
2.2.4. Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2)	27
2.2.5. Javne zelene površine	28
2.2.6. Kupališno - rekreacijska namjena / kupalište Triestina (R6 ₁₀)	29
2.2.7. Infrastrukturni sustavi (IS)	30
2.2.8. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina	32
2.3. Prometna, elektronička komunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža	33
2.3.1. Prometna i ulična mreža	33
2.3.2. Komunalna infrastrukturna mreža	36
2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina	40
2.4.1. Uvjeti i način gradnje	40
2.4.2. Zaštita prirodnih vrijednosti	40
2.4.3. Zaštita kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti	41
2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš	44
2.5.1. Zaštita tla	44
2.5.2. Zaštita zraka	44
2.5.3. Zaštita voda	45
2.5.4. Zaštita mora	45
2.5.5. Uređenje voda i zaštita od štetnog djelovanja voda	46
2.5.6. Zaštita od buke	46
2.5.7. Zaštita od požara	47
2.5.8. Mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja i potresa)	47
2.5.9. Rekonstrukcija čija je namjena protivna planiranoj namjeni	48



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.

Detaljni plan uređenja Triestina - DPU 2

Obrazloženje plana

UVOD

Odlukom o izradi Detaljnog plana uređenja Triestina – DPU 2 ("Službene novine" PGŽ broj 08/11 utvrđena je pravna osnova za donošenje ovog Plana, obuhvat, ocjena stanja u obuhvatu Plana, ciljevi i programska polazišta Plana, način pribavljanja stručnih rješenja, vrsta i način pribavljanja geodetskih podloga, popis tijela i osoba određenih posebnim propisima koja izdaju zahtjeve za izradu prostornog plana iz područja svog djelokruga te drugih sudionika koji će sudjelovati u izradi Plana, rokovi za izradu plana te izvori financiranja Plana.

Obuhvat Plana određen je u Odlukom o donošenju urbanističkog plana uređenja naselja Ičići ("Službene novine" PGŽ broj 01/09, u daljnjem tekstu: UPU naselja Ičići), grafičkim dijelom - kartografski prikaz 3B. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite, s površinom obuhvata Plana (kopneni i morski dio) oko 27,165 ha. Od te površine na ugostiteljsko – turističku namjenu (oznaka T1₃) otpada oko 13 ha, a na površinu javnog zelenila (oznaka Z1) oko 3 ha: na ostale namjene (stambena, mješovita i druge) otpada oko 11,1 ha. Oko 17,235 ha obuhvata Plana se nalazi na kopnu, dok obuhvat Plana u moru iznosi oko 9,93 ha.

Područje za koje se izrađuje Plan je građevinsko područje naselja sa obalnim područjem mora, sa sljedećim sadržajima:

- pretežito neizgrađena zona, sa značajnim površinama kvalitetnih šuma, zapuštenim rasadnicima i ostalim zelenim površinama
- luka otvorena za javni promet lokalnog značaja, neodgovarajuće uređena i opremljena
- ugostiteljsko - turistička namjena, autokamp sa pratećim građevinama neadekvatne opremljenosti i uređenosti
- društvena namjena - sport i rekreacija, zapušteni teniski tereni
- manje izražena stambena izgradnja u području pod zaštitom (kulturna baština) uz obalni rub,
- većim dijelom komunalno neopremljeno područje, ali sa odgovarajućim prihvatnim kapacitetima na rubu, djelomično uređena obalna šetnica i kupališta, odnosno neuređeni obalni prostor.

Odlukom su određeni ciljevi i programska polazišta plana:

- planirati izgradnju novog turističkog kompleksa - hotela, s naglašenim pratećim sadržajima (wellness, ugostiteljstvo, sport i rekreacija) i većim zelenim površinama kako bi se omogućilo stvaranje naselja Ičići kao atraktivnog turističkog odredišta, uz maksimalno očuvanje vrijednih zelenih površina unutar kojih nije dozvoljena gradnja
- za sve korisnike planiranih sadržaja osigurati kvalitetan pristup, te planirati pristup interventnim vozilima i dostavi
- unutar obuhvata detaljnog plana uređenja riješiti prometnicu koja će povezivati Triestinu s područjem Ika - Oprič, odnosno izmicanje ili spuštanje nivelete postojeće prometnice (ukoliko to dozvoljavaju tehničke mogućnosti i stanje na terenu)
- pažljivo uklapanje planiranih građevina kako visinskim tako i horizontalnim gabaritima u okolni ambijent
- za luku otvorenu za javni promet lokalnog značaja predvidjeti operativni i komunalni dio luke, te nautički dio luke ukoliko je to moguće
- planiranje sadržaja kupališta moguće je uz uvjet poštivanja mjera zaštite mora, kakvoće mora i zaštitu obalnog područja, očuvanja ambijentalnih vrijednosti plaža i okolnog prostora
- prilikom uređenja površina kupališta potrebno je koristiti prirodne materijale karakteristične za ovo podneblje, te očuvati postojeću i planirati sadnju nove vegetacije
- kupališta je potrebno opremiti infrastrukturnim sadržajima kao što su rampe i liftovi za prilaz moru osoba s poteškoćama u kretanju
- definirati svu prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu, uključujući luku i kupališta
- odrediti mjere za zaštitu okoliša i očuvanje kulturne baštine i prirodnih vrijednosti, uređenje zelenih i ostalih zaštitnih površina
- odrediti uvjete gradnje i elemente za uređenje, građenje i korištenje postojećih (rekonstrukcija) i novih površina i građevina.

Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak i 163/04).



DPU Triestina – obuhvat plana sa izohipsama

Nakon potpisa ugovora CPA d.o.o. je pristupio pripremnim radovima na izradi Plana koji su uključivali:

- analizu važećeg UPU-a Ičići za područje obuhvata DPU-a Triestina (DPU 2)
- inventarizacija prostora (obilazak i fotografiranje)
- prikupljanje druge dokumentacije o prostoru
- izrada koncepcije Plana
- analizu stanja imovinsko – pravnih odnosa u prostoru.

Također, u skladu sa člankom 79. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) za potrebe izrade Plana Grad Opatija zatražio podatke i dokumentaciju od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima:

- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci
- Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Primorsko-goranska, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, Rijeka
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Rijeka
- Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Uprava za sigurnost plovidbe i zaštitu mora, Lučka kapetanija Rijeka
- Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za strateško planiranje, razvoj i studije, Zagreb
- Županijska uprava za ceste Primorsko-goranske županije, Rijeka
- Županijska lučka uprava Opatija - Lovran – Mošćenička Draga, Opatija
- HEP, Elektroprimorje Rijeka, Pogon Opatija
- HEP, Prijenosno područje Rijeka, Rijeka
- Hrvatske vode, VGO Rijeka, Rijeka
- Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije, Zagreb
- Komunalac d.o.o. Opatija
- Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko - goranske županije, Rijeka.

Kao prva faza izrade DPU-a Triestina izrađena je koncepcija rješenja, koja je prethodno dostavljena Upravnom odjelu za prostorno uređenje 05.07.2011. godine, a zatim i usmeno prezentirana gradonačelniku i Upravnom odjelu za prostorno uređenje na sastanku održanom 07.09.2011. godine 2011. godine u Opatiji.



Koncepcija rješenja DPU-a Triestina

Prethodna rasprava o Nacrtu prijedloga DPU-a Triestina održana je 6. prosinca 2011. godine u Opatiji. Osim primjedbi iznesenih na prethodnoj raspravi, na Nacrt prijedloga DPU-a Triestina pismeno su se očitovali:

- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci (klasa: 612-08/11-10/0189, urbroj: 532-04-14/17-11-5 od 07.12.2011.)
- Hrvatske ceste d.o.o. (broj: 300/2011-3073/1-JB od 06.12.2011. i broj: 300/2011-3259/1-JB od 02.01.2012.)
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava primorsko-goranska, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova (broj: 511-09-21/1-166/109/2-2011.DR od 29.11.2011.)
- Hrvatske vode d.o.o., VGO za vodno područje primorsko-istarskih slivova (klasa: 350-02/11-01/0000675, urbroj: 374-23-2-11-02 od 02.12.2011.)
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Rijeka (klasa: 350-01/11-01/09, urbroj: 543-12-01-11-5 od 26.12.2011.)
- HEP-ODS d.o.o., Elektroprimorje Rijeka (broj: 401200401-21746/11-GG od 12.07.2011.)
- Hrvatske ceste d.o.o.
- Grad Opatija, Gradonačelnik (klasa: 350-01/11-01/05, urbroj: 2156/01-07/01-11/17 od 23.12.2011.; klasa: 350-01/11-01/05, urbroj: 2156/01-03/01-12-18 od 03.02.2012.)

Nacrt prijedloga Plana je prije početka javnog uvida 16.04.2012. godine prezentiran Mjesnom odboru Ičići.

Na temelju primjedbi iznesenih u prethodnoj raspravi, izrađivač Plana je izradio Prijedlog DPU-a Triestina i dostavio ga gradonačelniku Grada Opatije, koji je utvrdio prijedlog Plana za javnu raspravu.

Javni uvid u prijedlog Plana trajao je od _____.2012. do _____.2012. godine, a javna rasprava je održana _____.2012. godine.

1. POLAZIŠTA

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

Obuhvat Plana zauzima središnji prostor naselja Ičići. Naselje Ičići prema političko - teritorijalnom ustroju je manje potencijalno razvojno središte Grada Opatije, gravitira prema susjednom naselju Opatija (manjem regionalnom središtu) i Gradu Rijeci. Teren se na sjeverozapadnom dijelu uzdiže prema podnožju planine Učka koja je udaljena cca 4 km zračne linije.

Uz istočnu stranu područja obuhvata prolazi županijska cesta Mošćenička Draga - Medveja - Lovran - Opatija - Rijeka - Kostrena - Bakar - Kraljevica - čvor Šmrika koja prati obalnu crtu te presijeca obalno područje na uže i šire područje. Granica obuhvata DPU-a Triestina utvrđena je prema PPUG Opatije, a obuhvaća područje koje se sastoji od izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja te izdvojenog građevinskog područja izvan naselja / rekreativno - kupališne površine (plaža Triestina).

1.1.1. Prirodne vrijednosti prostora

1.1.1.1. Klima

Područja Plana pripada umjerenj klimi bez temperaturnih ekstrema. Temperatura je stabilna sa zimskim prosjekom od 6°C i ljetnim od 21,7°C, sa relativno visokim zračni pritiskom i stalnim gibanjem zraka. Prosječne godišnje padaline su oko 3.000 mm na Učki, dok su na obali niže za oko 40%. Relativna vlaga zraka iznosi 60%. Specifične klimatske prilike Liburnije posljedica su smještaja na padinama Učke, što ima relativno velik utjecaj na mikroklimatske uvjete. Unatoč relativno kraćoj insolaciji, prednost područja je i zaštićenost od jačeg utjecaja vjetrova sjevernog kvadranta.

Prosječna godišnja temperatura iznosi oko 14°C, prosječna ljetna oko 21,7°C, dok je najhladniji mjesec u godini siječanj sa prosječnom temperaturom od oko 6°C. Posebno je zanimljivo dnevno kretanje temperature na koje utječe vjetar koji se predvečer "spušta" sa Učke i rashlađuje obalno područje. Prosječna godišnja insolacija iznosi 2.074 sati, od toga u ljetnim mjesecima preko 1.000 sati.

Područje je zaštićeno od jačih vjetrova, a glavni vjetrovi su bura, jugo, maestral i tramuntana. Strmo morsko dno i prilično velika dubina mora, kao i podvodni izvori imaju za posljedicu relativno nižu temperaturu mora, koja se kreće između 20,1°C i 26,5°C tijekom ljetne sezone.

Strmo morsko dno i prilično velika dubina mora, kao i podvodni izvori imaju za posljedicu relativno nižu temperaturu mora, koja se kreće između 20,1°C i 26,5°C tijekom ljetne sezone.

1.1.1.2. Reljef i prostorne karakteristike

Naselje Ičići, unutar kojeg se nalazi DPU Triestina, pruža se uz obalno područje Opatijske rivijere u smjeru sjeveroistok - jugozapad, prateći prometnu os Liburnijske ulice uz obalu i konfiguraciju terena prema padinama Učke na sjeverozapadu. Teren je u nagibu prema istoku – najviša točka u obuhvatu Plana je područje uz Ulicu Brdo (oko 75 m n.m.)

1.1.2.3. Tlo

U obuhvatu Plana ustanovljene su naslage iz razdoblja krede i palocenu-eocenu. Prijelazne kredne naslage obilježavaju granicu između donje i gornje krede, a obuhvaćaju vapnence, dolomite i klastite. Zastupljene su pretežito kalcitično-dolomitičnim brečama. Sastoje se od krša vapnenačkog i dolomitnog porijekla te kalcitnog veziva. Jedna od karakteristika ovog područja su opasnosti od erozije tla koje su prisutne na čitavom području priobalnog dijela Grada Opatije. Kao prostor veće ugroženosti od erozije podrazumijeva se i dio područja Triestine.

Područje obuhvata Plana pripada prostoru s intenzitetom seizmičnosti 7° MCS ljestvice. U kasnijim projektnim fazama realizacije potrebno je provesti dodatna istraživanja u cilju dobivanja konkretnih inženjersko-geoloških osobina tla.



Topografija terena na području Triestine

1.1.1.4. Vegetacija i krajobraz

Analizom je utvrđeno da je jedna od najvažnijih značajki ovog prostora bujnost vegetacije na sjevernom i sjeverozapadnom dijelu obuhvata gdje nalazimo najrazličitije tipove staništa kao što je prostrani šumski pojas hrasta medunca i bjelograbića do 400 m visine. Osim toga, značajni prirodni elementi su i manje kultivirane poljodjelske površine, voćnjaci i dijelom vinogradi, te urbani pejzaž u priobalnom pojasu naselja.



Vegetacija u obuhvatu Plana

1.1.1.5. Voda i more

Područje unutar obuhvata Plana kao i šire kontaktno područje karakterizira odsutnost stalnih površinskih vodotoka.

Obalno more predstavlja vrlo atraktivno područje za kupanje, sport i rekreaciju. Kakvoća mora ocijenjena je kao more visoke kakvoće - I kategorija.

1.1.1.6. Prostorno razvojne i resursne značajke građevinskog područja naselja

Područje obuhvata Plana nalazi se najvećim dijelom unutar građevinskog područja naselja Ičići, a samo se manji dio – kupalište Triestina (R6₁₀) nalazi u obuhvatu građevinskog područja izdvojene namjene.

1.1.2.7. Prostorno razvojne i resursne značajke građevinskog područja kupališno - rekreacijske namjene R6₁₀

Na području obuhvata Plana nalazi se kupalište Triestina, koje je prema PPUG Opatije određeno kao građevinsko područje izdvojene namjene.

Zona kupališta Triestina je gotovo potpuno neizgrađena, nema postojećih sportsko-rekreacijskih, društvenih, ugostiteljsko-turističkih i trgovačkih sadržaja. Uz zapadni rub kupališta prolazi obalna šetnica - Lungomare.



Prostor kampa

1.1.2. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Kao što je već prije navedeno, područje Tristine zauzima obalni dio naselja Ičići i pruža se od Liburnijske ceste (obale) prema zapadu do Poljanske ceste i Ulice Brdo (oko 75 m n.m.). Prostor karakterizira bogata vegetacija, u kojoj se ističu impozantni primjerci hrasta medunca i drugih vrijednih soliternih vrsta. Ova je prirodna vrijednost prepoznata i kod izrade UPU-a naselja Ičići, te je najvredniji dio vegetacije evidentiran i stavljen pod plansku zaštitu.

Istočni, niži dio prostora koji je bliže obali prostora zauzima kamp, kojem se prilazi sa Poljanske ceste. Kamp je prilično zapušten – to se naročito odnosi na recepciju kao i desetak drvenih kućica u kojim se mogu smjestiti gosti (osim u šatorima ili kamp prikolicama). Isto se odnosi i na sanitarne čvorove. Prostor kampa je na vrlo dobrom položaju, a glavna smetnja u funkciji je činjenica što ga od mora dijeli vrlo prometna državna cesta. U sjevernoj zoni kampa, prema naselju, nalazi se nekoliko stambenih zgrada i ugostiteljski objekt.

Središnji dio prostora zauzimaju tenis igrališta sa pratećom građevinom na sjeveru te staklenici i rasadnik na jugu. Ukupno je izvedeno 6 zemljanih teniskih terena (od čega 4 imaju i rasvjetu). Većina terena i prateći objekt su prilično zapušteni i očigledno duže vrijeme izvan funkcije (to se odnosi naročito na prateći objekt).

Očekuje se dislokacija staklenika i rasadnika sa sadašnje na novu lokaciju izvan obuhvata Plana, čime će se prostor osloboditi za neku drugu (turističku) namjenu. Zapadni dio prostora je, osim jedne hale, gotovo potpuno neizgrađen. U tom se dijelu nalazi značajna površina pod šumom, koju bi ovim planom trebalo zadržati, odnosno dopustiti samo minimalne zahvate.

Istočno od Liburnijske ceste (između ceste i mora) nalaze se četiri stambene građevine – ville, koje su renovirane i u korištenju. Zapadno od Liburnijske ceste, na području kampa, nalazi se nekadašnja Villa Triestina, preuređena u ugostiteljski objekt (trenutno izvan funkcije) te jedna zgrada s apartmanima, koja se koristi za stalno stanovanje. Drveni bungalovi u kampu, kiosk-recepcija te sanitarni čvorovi su objekti koje bi što prije trebalo ukloniti iz ovog prostora, s obzirom na njegov stupanj konzervatorske zaštite.



Staklenici

1.1.3. Prometna, elektronička komunikacijska i komunalna opremljenost

1.1.3.1. Promet

Cestovni promet

Na području obuhvata Plana nalazi se državna cesta D66 [Pula(D3) – Labin – Opatija – Matulji(D8)] – Liburnijska ulica, koja prati obalnu liniju i čini glavnu prometnicu naselja Ičići. Prosječni godišnji dnevni promet (PGDP) 2002. godine iznosio je 13.805 vozila, a prosječni ljetni dnevni promet (PLDP) 19.293 godina. Uz rub obuhvata Plana nazi se i županijska cesta Ž5048 [Veprinac (Ž5047) – Ičići (D66)] – Poljanska cesta. Sve ostale ceste, ulice u naselju i prilazi su nerazvrstane ceste loših prometno-tehničkih karakteristika (uski i trošni kolnici, nemaju riješenu horizontalnu signalizaciju), pa im je za zadovoljenje standarda javnih cesta nužna rekonstrukcija.

Autobusne linije imaju pravce državnom cestom D66 – Liburnijskom ulicom s pripadajućim autobusnim stajalištima koji imaju propisano uređena ugibaldišta.

Parkiralište uz Liburnijsku ulicu je izvedeno i ima 21 PM.

Pješački se promet odvija uz postojeće prometnice, kao i po brojnim pješačkim putovima i stubištima. Uz more je šetnica lungo mare koja povezuje Ičiće s susjednim naseljem Ikom i gradom Opatijom (Šetalište Franza Jozefa).

Zasebno riješenog biciklističkog prometa (uređene biciklističke staze) nema, već se odvija po pješačkim putovima i po prometnicama.

Pomorski promet

U obuhvatu Plana nalazi se luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Ičići sa 170 vezova.

1.1.2.2. Vodoopskrba

U obuhvatu Plana za potrebe vodoopskrbe izvedena je vodosprema Ičići, kapaciteta 1.200 m³ te spojena je na vodospremu Opatija III transportnim cjevovodom položenim područjem Plahuti – Baredi - prometni čvor Opatija Jug - Ičići. Iz ove vodospreme osigurano je napajanje naselja Ičići u visokoj zoni i to područja Kozji breg, te ulica A. Dminaka, III istarske divizije. U koridoru Liburnijske ulice iz smjera grada Opatije u smjeru naselja Lovrana prolazi vodoopskrbni cjevovod promjera 200 i 125 mm. Na cjevovodima je izvedena hidrantska mreža na svakih cca 80 - 120 m za protupožarne potrebe. Dosadašnji gubici u sustavu vodoopskrbe prema zadnjim pokazateljima se kreću oko 30%.



Crpna stanica Brdo i TS CS Ičići - Brdo

1.1.3.2. Odvodnja

Odvodnju u obuhvatu Plana čini razdjelni sustav odvodnje (posebnim kanalima odvođe se oborinske i sanitarno - potrošne vode). Od objekata na kanalizacijskoj mreži za transport sanitarno potrošne vode izvedena je crpna stanica Ičići kojom se otpadne vode pumpaju prema lokaciji sadašnjeg uređaja gdje se nakon mehaničke obrade ispuštaju u more (uređaj se nalazi na području naselja Opatija). Na postojeću crpnu stanicu priključen je dužobalni kolektor koji prikuplja sanitarno - potrošne vode i na koji su priključeni i objekti iz ulica koje izlaze na Liburnijsku cestu. Oborinska odvodnja se uglavnom rješava sustavom otvorenih rigola, kanalica po prometnim površinama i upušta se u postojeći vodotok Ičići ili direktno u more.

1.1.3.3. Elektroničke komunikacije

Trasa međunarodne i magistralne telekomunikacijske infrastrukture dolazi iz pravca Rijeke i prolazi u smjeru Pazina u koridoru tunelske ceste (izvan granica obuhvata Plana), a jedan dio spoja ide u blizini Poljanske ceste na TK centar u Ičićima. Pristupna telekomunikacijska mreža građena je djelomično TK kabelima sa olovnom plaštem i papirnom izolacijom a djelomično sa suvremenijim TK kabelima sa plastičnim plaštem i plastičnom izolacijom. Suvremeni TK kabeli uvučeni su u cijevi distributivne kabelske kanalizacije (DTK).

Priključci objekata na telekomunikacijsku mrežu izvedeni su u većini slučajeva sa zračnim samonosivim instalacijskim TK kabelima postavljenim u pravilu po stupovima zračne telekomunikacijske mreže i/ili po stupovima nisko-naponske elektro-energetske mreže.

Jedinica poštanske mreže se u Ičićima nalazi na istoj lokaciji gdje je i TK centrala - na početku Poljanske ceste (izvan obuhvata Plana).

1.1.3.4. Elektroopskrba

U obuhvatu plana nema elektroenergetskih postrojenja naponskog nivo 35, 110 ili 220 kV niti se njihova izgradnja planira. Područje obuhvata Plana napaja se električnom energijom iz trafostanice 110/20 kV Matulji (općina Matulji) i trafostanice 110/20 kV Lovran (općina Lovran). Za potrebe postojećeg konzuma na području obuhvata Plana izvedena je montažno - betonska trafo-stanica (TS₁₂ – TS CS Ičići Brdo), uz ulaz u kamp. Ova je TS jednim 20 kV kabelom povezana sa TS Ika u centru naselja Ičići (veza prema jugu) te sa drugim 20 kV kabelom položenim u Liburnijskoj cesti sa trafostanicom u Opatiji (veza prema sjeveru). Trafostanica svojom lokacijom i kapacitetom zadovoljava potrebe današnjeg konzuma. Potrebe novih potrošača električne energije samo jednim dijelom će se osigurati iz postojeće mreže te će biti potrebno izgraditi nove trafo-stanice za očekivanu povećanu potrošnju.

1.1.3.5. Opskrba plinom

U obuhvatu Plana nema izgrađene plinske mreže (zemni plin), kao ni centralnih toplifikacijskih sustava (CTS) s pripadajućom cijepljivom mrežom.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno - povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti šireg područja

Zaštita prirodnih vrijednosti

Prirodne vrijednosti unutar obuhvata Plana obuhvaćaju vizualno eksponirane lokalitete i krajobrazno vrijedni mikroprostor Triestina s vrijednim vegetacijskim značajkama.

Zaštićene kulturno – povijesne cjeline i građevine

Od kulturnih dobara zaštićena je obalna šetnica (Lungomare) – prostor između Liburnijske ulice i mora, te područje sjeverno i južno uz Ulicu Ribarski put, uključivo i luku otvorenu za javni promet lokalnog značaja Ičići (dio zaštićene urbanističke cjeline Grada Opatije, broj registracije 220, klasa: UP-I-612-08/06-06/0161, urbroj: 532-04-01-1/4-06-2 od 23. ožujka 2006. godine. Ova je zona rješenjem o registraciji označena kao "B" zona s propisanim režimom zaštite i na istu se primjenjuje Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10 i 61/11). Unutar ove cjeline u elaboratu "Povijesno-urbanističko-arhitektonska studija prostora naselja Ičići za UPU Opatija-Ičići" (izrađivač: Dolores Čikić, dipl.pov.umj., konzervator stručni suradnik, rujna 2007.) izdvojene su četiri građevine (ville):

Villa, Liburnijska cesta 11 (grč.135 k.o. Oprič)

- građevina datira iz početka 20. stoljeća, visina P+2
- režim zaštite: povijesna urbanističko-arhitektonska vrijednost, I kategorija zaštite
- konzervatorsko stanje: srednje
- obnova intaktno prema općim postavkama za cjelinu naselja Ičići, uz korekciju neprimjerenih zahvata kao što je korekcija opločenja okućnice



Villa Liburnijska cesta 11



Villa Cervar (Bamba), Liburnijska cesta 13

Villa Červar (Bamba), Liburnijska cesta 13 (grč.161 k.o. Oprič)

- građevina datira iz početka 20. stoljeća, visina P+1+Pt
- režim zaštite: povijesna urbanističko-arhitektonska vrijednost, I kategorija zaštite
- konzervatorsko stanje: srednje
- obnova intaktno prema općim postavkama za cjelinu naselja Ičići.

Villa Meri, Liburnijska cesta 15 (grč.162 k.o. Oprič)

- građevina datira iz kraja 19. i početka 20. stoljeća, visina P+Pt/P+1+Pt
- režim zaštite: povijesna urbanističko-arhitektonska vrijednost, I kategorija zaštite
- konzervatorsko stanje: srednje
- obnova intaktno prema općim postavkama za cjelinu naselja Ičići, uz korekciju neprimjerenih zahvata dosadašnje obnove pročelja.



Villa Meri, Liburnijska cesta 15



Villa Florida, Liburnijska cesta 17

Villa Florida, Liburnijska cesta 17 (grč.164 k.o. Oprič)

- građevina datira iz kraja 19. i početka 20. stoljeća, visina P+2/P+3
- režim zaštite: povijesna urbanističko-arhitektonska vrijednost, I kategorija zaštite
- konzervatorsko stanje: dobro
- obnova intaktno prema općim postavkama za cjelinu naselja Ičići.

Spomenutom Studijom kao niti UPU-om naselja Ičići niti jedna od navedenih građevina nije predložena za zaštitu (kao pojedinačno kulturno dobro ili kao evidentirano kulturno dobro).



Obalna šetnica na povijesnoj razglednici

Obalna šetnica

Studijom i UPU-om naselja Ičići predložena je zaštita obalne šetnice kao evidentiranog kulturnog dobra. Šetnica, izgrađena u 19. stoljeću, nastavlja se od Voloskog prema Lovranu, a prekinuta je u samom središtu naselja Ičići kupalištem i marinom. Uređenje sada neprimjerenom uređene šetnice treba izvršiti temeljem povijesnih razglednica, fotografija, nacрта, kako bi se dobila što vjerodostojnija kopija izvorne šetnice.

Treba zadržati postojeću trasu, širinu i originalne oblike i materijale (samo korekcija nedostatak). Idejno rješenje treba objediniti pitanje rasvjete i općenito urbane opreme, kako bi šetnica bila ujednačena.

Kamp Triestina

U spomenutoj Studiji analizirano je i područje kampa Triestina sa stajališta konzervatora. Istaknuto je da kamp definira zapadnu zonu naselja Ičići, neposredno iznad stare povijesne jezgre i središta naselja. U vizuri s mora ili gledajući s Liburnijske ceste, ne samo da se ne ističe, već se i sadržajno ne izdvaja. Dominiraju pojedinačne građevine kao što je ex Vila Triestina, (danas istoimeni restoran) i nešto zapadnije apartmanska građevina. Kamp se sastoji od drvenih bungalova, recepcije kao privremenog objekta, i tri građevine od kojih se ističe restoran "Triestina" (nekadašnja reprezentativna vila) te devastirano monumentalno apartmansko zdanje u neposrednoj blizini, a vidljivo s ceste.

Za uređenje prostora kampa dane su sljedeće smjernice:

- s obzirom je kamp u sklopu registrirane urbanističke cjeline naselja Opatije, odnosno Ičića, za sve intervencije u prostoru investitor je dužan podnijeti zahtjev nadležnom Konzervatorskom odjelu u Rijeci, u svrhu izdavanja mišljenja i drugih potrebnih akata
- nužna je modernizacija kampa te uvođenje novih sadržaja, no idejno rješenje treba biti odobreno od strane konzervatora. Parametar u projektiranju je da novi elementi ne budu jako vidljivi s mora i iz naselja, da su objekti skladno uklopljeni u zelenilo i okoliš, da se radi isključivo o prizemnicama, eventualno P+1, kvalitetnog arhitektonskog oblikovanja, te da se Vila Triestina sanira prema povijesnim podacima, a da se devastirana apartmanska građevina u neposrednoj blizini rekonstruira u skladu s povijesnim značajkama, odnosno povijesnim izvorima
- moguće je ugostiteljsko-turističku namjenu upotpuniti ili zamijeniti u sportsko-rekreacijsku, no za promijenu namjene je potrebno ishoditi prethodno odobrenje Ministarstva kulture
- izgradnja hotela je sporna, a prije izvođenja idejnog projekta potrebno je od nadležnog Konzervatorskog odjela u zatražiti parametre u vidu konzervatorskog mišljenja.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Detaljni plan uređenja Triestina – DPU 2 nalazi se u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Ičići (UPU Ičići), "Službene novine" Primorsko-goranske županije 01/09. Prilikom izrade ovog Plana korištene su smjernice i primjenjeni obvezujući planski pokazatelji iz dokumenata prostornog uređenja Grada Opatije – Prostornog plana uređenja Grada Opatije i Urbanističkog plana uređenja naselja Ičići, a prema hijerarhiji prostorno planskih dokumenata.

Kartografski prikazi

1. Korištenje i namjena površina
 - stambena namjena (S)
 - mješovita namjena – pretežito stambena (M1)
 - mješovita namjena – pretežito poslovna (M2)
 - gospodarska namjena / ugostiteljsko – turistička / hotel Triestina (T1₃)
 - javne zelene površine – javni park (Z1)
 - javne zelene površine – odmorište, vrt (Z3)
 - zaštitne zelene površine (Z)
 - luka otvorena za javni promet lokalnog značaja (L1)
 - kupališno – rekreacijska namjena – kupalište Triestina (R6₁₀)
 - površine prometnica
 - parkiralište (P)
 - trafostanica (TS₁₂)
 - crpna stanica (CS-V₂)
- 2a. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Promet
 - glavna mjesna ulica
 - sabirne ulice
 - pješačke površine
 - autobusno stajalište
 - javni parking (P)
 - luka otvorena za javni promet lokalnog značaja (L1)

- 2b. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Pošta i telekomunikacije
 - magistralni vod
 - korisnički i spojni vod
 - bazna radijska stanica
- 2c. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Energetika
 - TS 20 kV
 - dalekovod 20 kV
 - kabel 20 kV
 - lokalni plinovod
- 2d. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Vodoopskrba
 - crpna stanica Triestina
 - vodoopskrbni cjevovodi
- 2e. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Odvodnja otpadnih voda
 - glavni odvodni kanal (kolektor) Ø400/500 mm
 - ostali odvodni kanali
 - kanal oborinske odvodnje Ø300/400 mm
- 3a. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, Područja posebnih uvjeta korištenja
 - registrirana povijesna graditeljska cjelina – gradsko naselje Opatija
 - planska zaštita zelenih površina
 - točke i potezi kompozicijskih panoramskih i vizurnih vrijednosti
 - urbano zelenilo – uređenje bez građenja

Odredbe za provođenje

Odredbama za provođenje UPU-a Ičići, članak 1., propisana je posredna provedba plana za DPU Triestina, čija je granica obuhvata utvrđena u kartografskom prikazu br. 3.B. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, a smjernice za izradu određene u točki 10.1. Odredbi za provođenje.

Člankom 7. Odredbi su propisani uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju građevina stambene namjene (oznaka S), koje se zadržavaju u istočnom dijelu obuhvata DPU-a Triestina.

Člankom 9. Odredbi su propisani uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju građevina mješovite – pretežito stambene namjene (oznaka M1), koje se zadržavaju u istočnom dijelu obuhvata DPU-a Triestina.

Člankom 10. Odredbi su propisani uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju građevina mješovite – pretežito poslovne namjene (oznaka M2), koje se zadržavaju u istočnom dijelu obuhvata DPU-a Triestina.

Područje obuhvata DPU-a Triestina – lokacija 3. je člankom 13. Odredbi većim dijelom određeno kao površina gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke (planska oznaka T1 – hotel, podkategorija T1₃), na kojoj se grade i rekonstruiraju građevine ugostiteljsko-turističke namjene iz skupine hoteli. Maksimalni kapacitet hotela određen je najvećom gustoćom korištenja od 120 kreveta/ha. Kategorija pojedinog hotela određuje se s najmanje 4*. Najmanje 40% površine građevne čestice hotela hortikulturno urediti u vidu parkovnih nasada i prirodnog zelenila. Izgrađenost pojedine građevne čestice ne može biti veća od 30%. Najveći koeficijent iskoristivosti iznosi 0,80. U okviru smještajnih kapaciteta hotela 75% se obvezno rješava kao sobe, a 25% mogu zauzeti apartmani, a predmetne građevine ne mogu se etažirati jer čine jedinstvene uporabne cjeline. Uz osnovne sadržaje - smještajni kapaciteti, mogu se graditi i sadržaji koji upotpunjuju i služe osnovnoj namjeni, kao što su parkiralište, garaža, sportsko-rekreacijski, društveni, zabavni, uslužni sadržaji i parkovne površine.

PPUG-om Opatije utvrđene su granične vrijednosti za izgradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene sa smještajnim kapacitetima:

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 1.200 m²
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,3
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 2,0
- najveća dopuštena visina iznosi na područjima naselja Po+P+3+PK ili 15,5 m do gornje kote vijenca odnosno 17,5 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu

- najmanja udaljenost svih građevina od granice građevne čestice iznosi najmanje $h/2$, ali ne manje od 5,0 m
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m
- iznimno, unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, prilikom izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina odnosno prenamjene stambenih građevina, minimalna površina građevne čestice može biti 500 m^2 , a maksimalni $K_{ig} = 0,6$, te maksimalno $K_{is} = 4,8$ sa maksimalnom visinom do $P_o+P+5+PK$ ili $V = 25 \text{ m}$ mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, dok udaljenost od međa i regulacijskog pravca može biti i manja sukladno lokalnim uvjetima,
- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode
- u svim građevinama ugostiteljsko - turističke namjene može se graditi podrum i potkrovlje, pri čemu podrum može obuhvatiti i više podzemnih etaža u funkciji osnovne namjene (noćni klubovi, disco, kasino i sl.), pomoćnih i tehničkih prostorija, te garaža; podrumске etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište.

Člankom 15. Odredbi su propisani uvjeti za javni park (oznaka Z1) i vrt i odmorište (oznaka Z3) u obuhvatu DPU-a Triestina.

Člankom 16. Odredbi su propisani uvjeti za zaštitne zelene površine (oznaka Z) u obuhvatu DPU-a Triestina.

Člankom 18. Odredbi je određena lokacija kupališta Triestina (oznaka R6₁₀) u obuhvatu DPU-a Triestina.

Člankom 70. je određena luka otvorena za javni promet lokalnog značaja (L1), prikazana na kartografskom prikazu broj 2.A. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet.

Člankom 78. Odredbi je određeno da se u svrhu kvalitetnog rješavanja elektroopskrbe predviđa gradnja dvije 20 kV transformatorske stanice u turističkoj zoni Triestina.

Člankom 96. Odredbi je navedeno da se zaštita zelenih površina utvrđuje unutar ugostiteljsko-turističke namjene na prostoru Triestina, kako bi se prostori vrijedne visoke vegetacije zaštitili od izgradnje. Zaštićeni prostor Triestine je označen u kartografskom prikazu br. 3.A. 'Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja' u mj 1:2000.

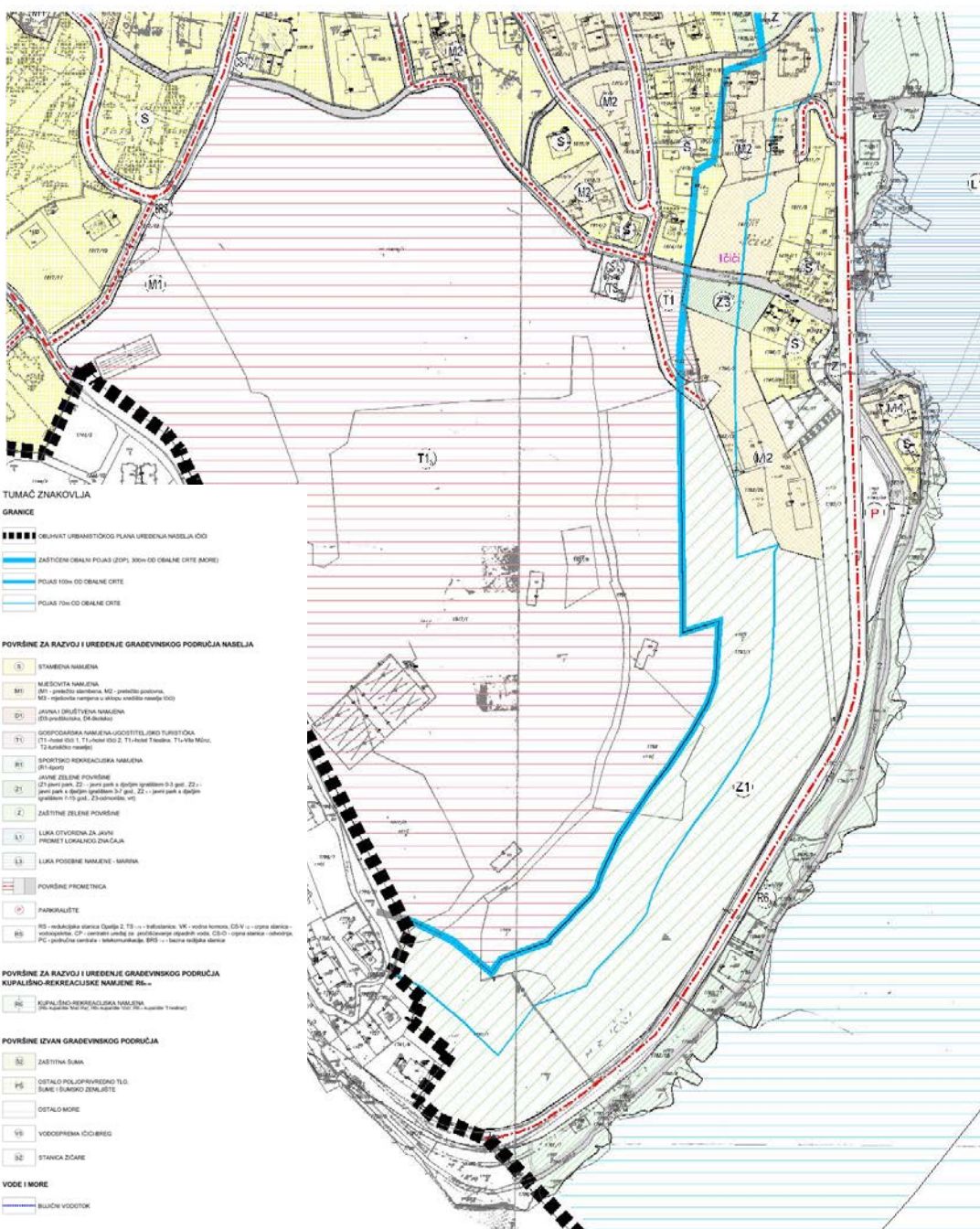
Člankom 123. Odredbi propisana je obveza izrade DPU-a Triestina s granicom obuhvata prikazanom na kartografskom prikazu broj 3. 'Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja primjene planskih mjera zaštite' u mjerilu 1: 2000.

U članku 124. Odredbi je navedeno da je dokumentom prostornog uređenja užeg područja (DPU) moguće odrediti:

- detaljnije razgraničavanje unutar zona pojedinih namjena,
- razmještaj i uvjete za postavu građevina koje se postavljaju na javnu površinu (kiosci, nadstrešnice uz stajališta javnog prometa, tende, ljetni vrtovi i slično)
- povezivanje planiranih građevina iznad i ispod slobodnog profila pješačkih i prometnih površina
- uvjete za gradnju građevina u okviru uvjeta utvrđenih Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Opatije (SN PGŽ 01/07).

Člankom 126. Odredbi su za potrebe izrade Detaljnog plana uređenja Triestina - DPU 2 utvrđene slijedeće smjernice:

- planirati izgradnju novog turističkog kompleksa - hotela, s naglašenim pratećim sadržajima (kongres, wellness, ugostiteljstvo, sport i rekreacija) i većim zelenim površinama kako bi se omogućilo stvaranje naselja Ičići kao atraktivnog turističkog odredišta
- planirati gradnju i uređenje površina: hotel s pratećim sadržajima, sportsko-rekreacijske i ugostiteljske građevine i površine, društvene, kongresne i građevine za zabavu, kupališta (plaže), prometne građevine i površine (ulice, parkirališta, garaže, podhodnici, nadhodnici, pješačke šetnice) i vegetaciju
- uvjeti gradnje pojedinih građevina odredit će se planom užeg područja
- za sve korisnike planiranih sadržaja osigurati kvalitetan pristup, te planirati pristup interventnim vozilima i dostavi



UPU Ičići - Korištenje i namjena površina

- unutar obuhvata detaljnog plana uređenja riješiti prometnicu koja će povezivati Triestinu s područjem Ika-Oprić
- pažljivo uklapanje planiranih građevina kako sa visinskim tako i horizontalnim gabaritima u okolni ambijent
- za luku otvorenu za javni promet lokalnog značaja predvidjeti operativni i komunalni dio luke, te nautički dio luke ukoliko je to moguće
- planiranje sadržaja kupališta moguće je uz uvjet poštivanja mjera zaštite mora, kakvoće mora i zaštitu obalnog područja, očuvanja ambijentalnih vrijednosti plaža i okolnog prostora.
- prilikom uređenja površina kupališta potrebno je koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje, te očuvati postojeću i planirati sadnju nove vegetacije
- kupališta je potrebno opremiti infrastrukturnim sadržajima kao što su rampe i liftovi za prilaz moru invalidnih osoba te omogućiti pješački i kolni pristup interventnim vozilima i dostavi.

1.1.6. Studija PROGRAMSKI SADRŽAJ IZGRADNJE TURISTIČKE ZONE IČIĆI – TRIESTINA

Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu u Opatiji izradio je u ožujku 2011. godine Studiju PROGRAMSKI SADRŽAJ IZGRADNJE TURISTIČKE ZONE IČIĆI – TRIESTINA, iz koje je priložen izvadak, a koja se može smatrati kao jedno od viđenja prostora Triestine u budućnosti.

Studijom je na području Triestine planirana izgradnja ugostiteljsko – turističkih sadržaja u dva modela:

Model 1

- hotel sa 400 soba, kategorije 5 zvjezdica
- aqua park sa pripadajućim sadržajima vodenog parka za zabavu i rekreaciju
- vodeni zabavni park sa toboganima i garažom za 800 automobila
- rekonstrukcija državne ceste (tunel i snižavanje razine), tako da se spoje prostori Triestine i obalnog pojasa
- plažni, ugostiteljski i pomorsko-prometni sadržaji u obalnom pojasu.
- procjena iznosa investicije: oko 99 milijuna eura

Model 2

- kamp sa 500 mjesta za prihvat 1.800 turista (površina 6 ha)
- aqua park sa pripadajućim sadržajima vodenog parka za zabavu i rekreaciju
- vodeni zabavni park sa toboganima i garažom za 800 automobila
- rekonstrukcija državne ceste (tunel i snižavanje razine), tako da se spoje prostori Triestine i obalnog pojasa
- plažni, ugostiteljski i pomorsko-prometni sadržaji u obalnom pojasu.
- procjena iznosa investicije: oko 45 milijuna eura

U Studiji je prednost data pojektu hotela, jer on uz poznate financijske rezultate implicira znatno veće društveno i ekonomsko značenje.



Studija PROGRAMSKI SADRŽAJ IZGRADNJE TURISTIČKE ZONE IČIĆI – TRIESTINA

- Prijedlog budućeg stanja -

(Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu u Opatiji)

1.1.7. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Mogućnosti daljnjeg razvoja vezane su uz prirodne i prostorne pogodnosti te gospodarske i prometno - infrastrukturne resurse prostora. Karakteristike obuhvaćenog područja ukazuju na povoljan prometno geografski položaj i bogatstvo zelenih površina. Razina uređenosti obuhvata Plana je niska, što je i razumljivo s obzirom na stanje izgrađenosti – gotovo neizgrađeno područje, osim manjeg dijela uz Liburnijsku cestu.

Naselje Ičići, u sklopu kojeg se nalazi ovaj Plan, predstavlja manju urbanu cjelinu koje zauzima prostor unutar priobalnog urbanog pojasa između naselja Opatija i Ika. Urbana struktura izgrađena je u tipologiji individualne stambene izgradnje kao samostojeće građevine. Zatečena urbana struktura u većem dijelu pripada novijoj arhitekturi i nema posebnih vrijednosti, niti su kroz postojeću izgradnju ostvarene određene vrijednosti urbanog prostora. Izgradnja je u prostoru smještena disperzno formirajući pojedine grupacije – zone stanovanja između kojih ostaje dovoljno prostora za daljnji rast naselja.

U obuhvatu Plana može se omogućiti smještaj novih ugostiteljsko-turističkih sadržaja, pratećih zabavnih sadržaja i dodatnih smještajnih kapaciteta, koji će dopuniti postojeću turističku ponudu Ičića.

Ograničenja prostornog i gospodarskog razvoja pronalaze se u nedostajućoj prometnoj i komunalnoj infrastrukturi, te nepovoljnim geomorfološkim karakteristikama terena. Ostala ograničenja proizlaze iz potrebe za očuvanjem ekološke kvalitete područja te sprječavanja svakog zagađenja. Također je potrebno spriječiti svaku neadekvatnu upotrebu prostora te je u tom kontekstu potrebno obratiti posebnu pažnju očuvanju prirodne ravnoteže okoliša.

Na temelju formiranih ciljeva prostornog razvoja vezanih uz postojeće resurse i gospodarska kretanja te ograničenja razvoja, u okviru ovoga Plana osigurat će se optimalne površine za realizaciju budućeg prostornog i gospodarskog razvitka.



Pogled s lokacije prema moru

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Odlukom i izradi Detaljnog plana uređenja Triestina – DPU 2, članak 5., navedeni su ciljevi i programska polazišta plana:

- planirati izgradnju novog turističkog kompleksa - hotela, s naglašenim pratećim sadržajima (kongres, wellness, ugostiteljstvo, sport i rekreacija) i većim zelenim površinama kako bi se omogućilo stvaranje naselja Ičići kao atraktivnog turističkog odredišta, uz maksimalno očuvanje vrijednih zelenih površina unutar kojih nije dozvoljena gradnja
- za sve korisnike planiranih sadržaja osigurati kvalitetan pristup, te planirati pristup interventnim vozilima i dostavi
- unutar obuhvata detaljnog plana uređenja riješiti prometnicu koja će povezivati Triestinu s područjem Ika-Oprič, odnosno izmicanje ili spuštanje nivelete postojeće prometnice
- pažljivo uklapanje planiranih građevina kako visinskim tako i horizontalnim gabaritima u okolni ambijent
- za luku otvorenu za javni promet lokalnog značaja predvidjeti operativni i komunalni dio luke, te nautički dio luke ukoliko je to moguće
- planiranje sadržaja kupališta moguće je uz uvjet poštivanja mjera zaštite mora, kakvoće mora i zaštitu obalnog područja, očuvanja ambijentalnih vrijednosti plaža i okolnog prostora
- prilikom uređenja površina kupališta potrebno je koristiti prirodne materijale karakteristične za ovo podneblje, te očuvati postojeću i planirati sadnju nove vegetacije
- kupališta je potrebno opremiti infrastrukturnim sadržajima kao što su rampe i liftovi za prilaz moru osoba s poteškoćama u kretanju
- definirati svu prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu, uključujući luku i kupališta
- odrediti mjere za zaštitu okoliša i očuvanje kulturne baštine i prirodnih vrijednosti, uređenje zelenih i ostalih zaštitnih površina
- odrediti uvjete gradnje i elemente za uređenje, građenje i korištenje postojećih (rekonstrukcija) i novih površina i građevina.

Na sastanku održanom 25.05.2011. godine u Opatiji, kojem su prisustvovali gradonačelnik Grada Opatije, predstavnici Upravnog odjela za prostorno uređenje i predstavnici izrađivača Plana, izrađivač plana je dobio programski zadatak sa smjernicama za izradu koncepcije plana:

1. Potrebno je sačuvati vrijedno zelenilo na predmetnom području prvenstveno šumu hrasta medunca kako je to određeno UPU-om Ičići i Studijom "Programski sadržaj izgradnje turističke zone Triestina". U tim zonama planirati adrenalinski park, različite igraonice i sl.
2. Zadržati postojeće tenis terene i pokušati povećati njihov ukupni broj na 10 terena.
3. Planirati "vodeni grad" - aqua park sa otvorenim i zatvorenim vodenim površinama (mogućnost zatvaranja otvorenih površina izvan ljetnog perioda) i svim potrebnim sadržajima za cjelogodišnje poslovanje.
4. Planirati na mjestu sadašnjeg rasadnika hotel minimum 4 zvjezdice sa 150 soba i svim potrebnim sadržajima.
5. U donjem dijelu područja zadržati kamp sa 5 zvjezdica.
6. Izgradnju novog pomorskog terminala predloženog u navedenoj Studiji ne planirati već se potrebu prihvata turista treba riješiti rekonstrukcijom postojeće luke otvorene za javni promet.
7. U obalnom pojasu urediti više manjih plaža (bez betoniranja) bez značajnijih zahvata u prostoru, uz nasipavanje šljunkom ili popločavanje. U pojasu ispod državne ceste ne planirati nove građevine.
8. Pojas ispod i iznad državne ceste povezati nadhodnikom (širine do cca 20 m) kako bi se omogućilo pješačko povezivanje tih dijelova.
9. Zonu Triestine povezati prometno na Liburnijsku i Poljansku cestu, te uz Liburnijsku cestu planirati ulaz u predmetnu zonu.
10. U zoni planirati potreban broj parkirnih mjesta kao i odgovarajuću internu prometnu i drugu infrastrukturu.
11. Postojećim građevinama u jugoistočnom dijelu zone omogućiti uvjete za normalno korištenje, te ih "izdvojiti" iz planiranih kompleksa.
12. Rekonstrukciju luke planirati u postojećim gabaritima, uz produženje postojećeg lukobrana i izgradnjom pontona unutar luke prema idejnom rješenju koje posjeduje Lučka uprava.

13. Tijekom izrade koncepcije Plana potrebno je provjeriti usklađenost iste sa Odlukom o izradi u kojoj su sadržani ciljevi izrade Plana definirani smjernicama utvrđenim u UPU-u naselja Ičići, kao i sa UPU-om Ičići u cijelosti.
14. O potrebi korekcija navedenih dokumenata potrebno je pravovremeno izvijestiti gradske službe kako bi se moglo provesti potrebna usklađenja.

Tijekom izrade Plana u dogovoru sa Upravnim odjelom za prostorno uređenje kao nositeljem izrade Plana ustanovljeni su i dodatni ciljevi, koje bi Plan trebao ispuniti:

- prijedlog parcelacije u zoni obuhvata Plana treba biti detaljno razrađen
- prometnice u obuhvatu Plana trebale bi imati posebni režim prometa, kakoonemogućilo nepotrebno prometovanje kroz prostorno najkvalitetniji dio zone
- veće površine parkirališta treba koncentrirati uz ulaze u zonu, a središnji dio zone treba osloboditi za potrebe pješakačkog prometa te u tom smislu treba dimenzionirati pješakačke površine-staze većih širina a u središtu zone planirati veću javnu pješakačku površinu – trg
- u planerskom pristupu treba jače naglasiti ekološku komponentu, prvenstveno zelenilo, što ima uporište u povijesnom odnosu prema zelenilu na prostoru Grada Opatije
- s obzirom na važnost zelenila, Planom treba detaljnije razraditi zaštitu zelenila i krajobraza.

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Urbanističko rješenje prostorne cjeline Triestine, kao što je vidljivo iz prethodnih analiza i ciljeva, moralo je uzeti u obzir različit ograničenja i zahtjeve, na temelju kojih se izdvajaju kao najznačajniji:

Ograničenja prostornog razvoja

- prostorni razvoj treba biti usmjeren na očuvanje krajobrazne vrijednosti prostora, od kojih se ističu vrijedna vegetacija i vizure na Kvarner
- sjeverni dio prostora sa vrijednom šumom hrasta medunca treba sačuvati od buduće izgradnje i dozvoliti samo minimalne intervencije u tom prostoru
- prometno povezivanje zone sa okolnim prostom uglavnom je determinirano sadašnjim promenim sustavom i jedino poboljšanje moguće je otvaranjem novog priključka zone s Liburnijske ceste.

Ciljevi prostornog razvoja

- razvoj ugostiteljsko – turističkih sadržaja visokih kategorija (hotel i kamp)
- radi produženja sezone u zoni treba planirati i druge sadržaje osim ugostiteljskih, koji će privući veliki broj posjetitelja
- treba zadržati i razvijati postojeće sportske sadržaje u zoni (tenis centar)
- kapacitet postojeće luke otvorene za javni promet Ičići treba povećati produženjem postojećeg lukobrana i izgradnjom pontona unutar luke.

Prostorni obuhvat Plana (zona Triestina) raščlanjena je u tri manje prostorne cjeline, od kojih svaka ima svoje specifične sadržaje u odnosu na ciljeve izrade plana:

- prostorna cjelina istok (pripadajući morski pojas i pojas kopna do državne ceste (Liburnijske ceste)
- prostorna cjelina centar (od Liburnijske ceste na istoku do planirane središnje prometnice – spoj Poljanske ceste i Ulice Put za Brdo na zapadu)
- prostorna cjelina zapad (od planirane središnje prometnice – spoj Poljanske ceste i Ulice Put za Brdo na istoku do Ulice Brdo na zapadu).

2.1.1. Koncepcija prometnog rješenja

Prostor Triestine okružen je sljedećim prometnicama:

- istok: Liburnijska cesta (državna cesta)
- sjever: Ribarski put (dijelom samo pješakačka prometnica)
- zapad: Poljanska cesta i Ulica Brdo
- jugozapad: Ulica Put za Brdo

Prostoru Triestine je trenutno moguć prometni pristup is sljedećih smjerova:

- Liburnijska cesta (istok) - moguć je samo pješakački pristup (Ribarski put)
- Poljanska cesta - sjeverni i zapadni prilaz
- Ulica Brdo (zapad) - moguć pristup samo do jednog dijela zone
- Ulica Put za brdo (jugozapad) - moguć pristup samo do jednog dijela zone.

Iz ove je analize vidljivo da iako se nalazi uz jaku prometnicu - Liburnijsku cestu, zona za sada nema mogućnost kvalitetnog prilaza iz ovog smjera, što bi Planom trebalo svakao predvidjeti. Isto tako je ova prometnica Liburnijska cesta) i prepreka povezivanju planiranih sadržaja s morem i morskom obalom, pa se u tom smislu treba predviđjeti izgradnja pješačkog nadhodnika iznad Liburnijske ceste, kojim će se omogućiti prilaz moru bez remećenja prometnog režima na već ionako (pre)opterećenoj državnoj cesti.

Postojeći prilaz zoni iz smjera Poljanske ceste (sadašnji ulaz u kamp) će se zadržati, ali će se osigurati i novi prilazi, i to preko rekonstruirane (proširene) Ulice Put za Brdo (kao što je to predviđeno UPU-om naselja Ika – Opič (SNPGŽ 12/11) te preko izgradnje kružnog toka na spoju Poljanske ceste i Ulice Brdo. Ulica Put za Brdo će preko zone Triestina biti spojena sa Poljanskom cestom planiranom središnjom prometnicom zone koja će povezivati Ulicu Put za Brdo sa sadašnjim ulazom u kamp (Poljanskom cestom).

Postojeće križanje Ulice Put za Brdo i Poljanske ceste planira se rekonstruirati na način da se umjesto T-raskrižja planira izgradnja kružnog toka, što će osigurati brže i sigurnije odvijanje prometa.

Ulica Ribarski put uz sjevernu granicu obuhvata Plana može se koristiti za pristup zoni iz smjera sjevera (osobito pješački), ali njene topografske karakteristike (bez obzira na planirano proširenje) nisu pogodne za pristup vozilima do zone (osim za potrebe tenis centra). Na ovaj će se način, ukupno gledajući, bitno povećati integracija zone u postojeći prometni sustav te osigurati bolja pristupačnost iz dva najznačajnija smjera:

- iz pravca Liburnijske ceste
- iz pravca planirane obilaznice Opatijske rivijere (preko Poljanske ceste).

Kao što je već prije rečeno, u luci za javni promet lokalnog značaja Ičići planira se produženje postojećeg lukobrana i izgradnja pontona unutar luke prema idejnom rješenju koje posjeduje Lučka uprava, čime će se povećati postojeći kapaciteti priveza.

2.1.2. Konceptija urbanističkog rješenja

Zonu Triestina čine tri manje prostorne cjeline, koje su visinski podijeljene od istoka prema zapadu: prostorne cjeline istok, centar i zapad.

2.1.2.1. Prostorna cjelina istok

Prostornu cjelinu istok čini prostor zone Triestina između mora i državne ceste (Liburnijske ceste). Radi se o uskom pojasu uz more u kojem se nalaze zatečene stambene građevine (vile) – oznaka M1 i S te luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Ičići (kopneni i morski dio).

UPU-om naselja Ičići je ovaj prostor (osim luke i dvije postojeće građevine uz južni rub luke) dobio sportsko-rekreacijsku namjenu (to se odnosi i na dvije zatečene građevine – vile, jedna u sjevernom a jedna u južnom dijelu prostora).

U prostornoj cjelini istok planira se proširenje postojeće luke otvorene za javni promet lokalnog značaja Ičići (oznaka L1), čija će površina na kopnu iznositi oko 0,33 ha i na moru oko 6,84 ha. Luka će biti uređena prema idejnom rješenju koje je dostavila Lučka uprava Opatija – Lovran – Mošćenička Draga, a proširenje će se vršiti etapno. U obalnom pojasu planira se samo uređenje manjih plaža (bez betoniranja) bez značajnijih zahvata u prostoru, uz nasipavanje šljunkom ili opločavanje. U pojasu ispod državne ceste ne planiraju se nove građevine, već samo rekonstrukcija postojećih građevina.

U dijelu prostora između Liburnijske ceste i mora planira se silazak (stubište i panoramsko dizalo) sa planiranog pješačkog nadvožnjaka iznad državne ceste (Liburnijske ceste), koji će povezivati prostor Triestine sa obalom.

2.1.2.2. Prostorna cjelina centar

Prostorna cjelina centar obuhvaća prostor između Liburnijske ceste na istoku i planirane središnje prometnice na zapadu (spoj Poljanske ceste i Ulice Put za Brdo).

U krajnjem južnom dijelu ove prostorne cjeline, na površini od oko 2,50 hektara, planiran je kamp visoke kategorije (oznaka T3). Sadržaji kampa najmanje utječu na postojeću vegetaciju te će ista na taj način i dalje biti zaštićena. Novi ulaz kampa (receptije) planiran je na novoj prilaznoj prometnici s Liburnijske ceste. Kampu će se moći pristupiti i sa novog ulaza iz smjera Ulice Put za Brdo, uz zadržavanje postojećeg pristupa sa Poljanske ceste (prilaz za interventna vozila i vozila održavnja).

Južno od sadašnjeg ulaza u kamp iz Poljanske ceste planirana je lokacija hotela (oznaka T1) na površini od oko 1,70 hektara, s pristupom iz Poljanske ceste (postojeći ulaz) te iz smjera Ulice put za Brdo. Hotel je planom kategoriziran sa 4 zvjezdice, a detaljnije će biti opisan u nastavku obrazloženja. Centralnom pješačkom šetnicom i pješačkim nathodnikom hotel je povezan sa obalnim prostorom.

U sjevernom dijelu ove prostorne cjeline zadržava se postojeća ugostiteljsko - turistička građevina (restoran Triestina) i bivši poslovni objekt koji se trenutno koristi uglavnom kao stambeni (oznaka M2). Između postojeće recepcije kampa i bivšeg restorana Triestina planira se formiranje jedne nove građevne čestice mješovite-pretežito sposlovne namjene (oznaka M2). Planom se zadržavaju postojeći stambeni objekti – obiteljske kuće uz križanje Liburnijske ceste i Ribarskog puta (oznaka S), ali bez mogućnosti izgradnje novih. Na prostoru koji se trenutno dijelom koristi za staklenike i rasadnik, na površini od oko 1,92 hektara planira se izgradnja aqua parka sa različitim vodenim atrakcijama (otvorenim i zatvorenim). Pristup aqua parku je iz smjera Ulice Put za Brdo i Poljanske ceste (postojeći ulaz) – cesta iznad i ispod planiranog hotela.

2.1.2.3. Prostorna cjelina zapad

Prostorna cjelina zapad obuhvaća prostor od planirane središnje prometnice – spoj Poljanske ceste i Ulice Put za Brdo na istoku do zapadne granice obuhvata Plana – Ulice Brdo).

U dijelu površine pod šumom planira se izgradnja adrenalinskog parka, na površini od oko 1,80 ha, kako bi se iskoristili bi se prirodni potencijali prostora, bez narušavanja prirodnog ambijenta.

Postojeći tenis centar se zadržava na sadašnjoj lokaciji, ali i proširuje (sa sadašnjih 6 na ukupno 10 igrališta), na ukupnu površinu od 1,82 hektara.

Novi kompleks od 4 tenis igrališta planira se južno u odnosu na sadašnja igrališta. Uz tenis centar se planira izgradnja nove prateće sportske građevine (administracija, spremište opreme, sanitarni čvor i manji ugostiteljski sadržaj).

U zapadnom dijelu prostora planira se izgradnja parkirališta / garaže za potrebe aqua parka, adrenalinskog parka i tenis centra. U 1. etapi realizacije se može pristupiti realizaciji parkirališta (planirano kaskadno i djelomično natkriveno), a u 2. etapi se može ispod parkirališta izgraditi ukopana garaža. Prije izgradnje parkirališta / garaže postojeću halu na toj lokaciji uz Ulicu Brdo bi trebalo srušiti, jer je zbog svojih gabarita i sadržaja potpuno neprimjerna planiranoj namjeni.

Uz parkiralište / garažu za osobne automobile, na zasebnoj lokaciji se planira površina za parkiralište autobusa, kapaciteta 12 PM.

2.2. Detaljna namjena površina

2.2.1. Gospodarska namjena / ugostiteljsko – turistička (T1₃)

UPU-om naselja Ičići je propisano da se na površinama gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke (planska oznaka T1₃) mogu graditi građevine ugostiteljsko-turističke namjene (hotel – T1) i prateći sadržaji. Maksimalni kapacitet hotela određen je najvećom gustoćom korištenja od 120 kreveta/ha (s obzirom na površinu parcele od 1,95 ha to iznosi najviše 234 kreveta). Hotel mora imati kategoriju od najmanje 4*. Najmanje 40% površine građevne čestice hotela treba hortikulturno urediti u vidu parkovnih nasada i prirodnog zelenila. U okviru smještajnih kapaciteta ugostiteljsko-turističke građevine (hotel) 75% kapaciteta se obvezno rješava kao sobe, a do 25% kapaciteta mogu zauzeti apartmani, dok se ugostiteljsko - turističke građevine ne mogu etažirati jer čine jedinstvenu uporabnu cjelinu. Na površinama (gospodarske namjene) ugostiteljsko-turističke - planska oznaka T1₃) grade se, u sklopu jedinstvene građevne čestice, smještajni kapaciteti i sadržaji koji upotpunjuju i služe osnovnoj namjeni, kao što su parkiralište, garaža, sportsko-rekreacijski, društveni, zabavni, uslužni sadržaji i parkovne površine.

Člankom 13. Odredbi za provođenje UPU-a naselja Ičići je propisano da izgrađenost pojedine građevne čestice na području obuhvata DPU-a Triestina – lokacija 3. ne može biti veća od 30%, a najveći koeficijent iskoristivosti (k_{is}) nadzemno iznosi 0,80. Člankom 124. Odredbi za provođenje UPU-a naselja Ičići je propisano da je dokumentom prostornog uređenja užeg područja (DPU) moguće odrediti uvjete za gradnju građevina u okviru uvjeta utvrđenih Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Opatije (SN PGŽ 01/07). PPUG-om Opatije utvrđene su granične vrijednosti za izgradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene sa smještajnim kapacitetima (T):

- najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 30%
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) nadzemno iznosi 2,0.

Za potrebe planiranog hotela na ovoj lokaciji je procijenjeno da se može zadržati najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice od 30% kao i najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) nadzemno od 0,80 jer isti uvjeti u potpuno zadovoljavaju potrebe izgradnje hotelske građevine kapaciteta 230 kreveta i kategorije 4*.

2.2.1.1. Hotel Triestina

Na prostoru koji se nalazi odmah do sadašnjeg ulaza u kamp, a ispod postojećih tenis igrališta, planira se izgradnja hotela (radni naziv Hotel Triestina), na parceli površine oko 1,70 hektara. Hotel je planom kategoriziran sa 4*, a kapacitet iznosi 120 smještajnih jedinica (110 dvokrevetnih soba i 10 suite), odnosno ukupno 230 kreveta.

Sljedom navedenog, za hotel ove kategorije uobičajeno je potrebno osigurati građevinsku (bruto) površinu – GBP od ukupno 13.000 m² (nadzemno 10.600 m²) ili:

- smještajne jedinice	6.500 m ²
- recepcija, trgovine, lobby	500 m ²
- glavni restoran, lounge bar	800 m ²
- pomoćni prostori, toaleti i sl.	600 m ²
- spa, wellnes	800 m ²
- administracija	200 m ²
- kuhinja, spremišta, tehnika, prostori za zaposlenike, održavanje	1.200 m ²
- podzemna garaža (130 vozila)	2.400 m ²

S obzirom da će površina građevne čestice pod hotelom prema procjeni iznositi najviše oko 4.000 m², proizlazi da će površina svih vanjskih prostora hotela iznositi oko 13.000 m², odnosno:

- bazen, terase, pješačke staze i sl.	2.500 m ²
- uređeno zelenilo	10.500 m ²

Najveći broj nadzemnih etaža iznosi 5 nadzemnih etaža (prizemlje + 3 kata + potkrovlje ili P+3+Pk), a s obzirom na topografiju terena, hotel bi trebao biti izveden u formi terasaste izgradnje. najveća dozvoljena visina građevine iznosi 15,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca odnosno 17,5 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu (najniža kота zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena).

Ukupna građevinska (bruto) površina hotela (nadzemno) procjenjuje se s obzirom na kategoriju i kapacitet na oko 10.600 m².

U odnosu na veličinu parcele hotela (oko 1,70 ha) i zadane maksimalne urbanističke uvjete ($k_{ig}=0,30$ i $k_{is}=0,80$), proizlazi sljedeća organizacija površina (procjena):

- površina pod hotelom (izgrađenost)	$4.000 \text{ m}^2 / 17.000 \text{ m}^2 = 23,5\%$ (< 30%)
- koeficijent iskorištenosti (k_{is}) nadzemno	$10.600 \text{ m}^2 / 17.000 \text{ m}^2 = 0,62$ (< 0,80)
- bazen, terase, pješačke staze i sl.	$2.500 \text{ m}^2 / 17.000 \text{ m}^2 = 14,7\%$
- zelenilo	$10.500 \text{ m}^2 / 17.000 \text{ m}^2 = 61,7\%$ (> 40%)

Navedeni pokazatelji su samo okvirni, a kako bi se omogućila maksimalna sloboda u projektiranju, Planom će biti određena najveća izgrađenost parcele od 30% te najveći koeficijent iskorištenosti (k_{is}) nadzemno od 0,80. Uz hotel se planira i otvoreni bazen sa sunčalištem.

S ciljem zaštite vanjskog prostora (zelenila i vizura), Planom se u sklopu građevine hotela predviđa izgradnja podzemne garaže (ukopane ili poluukopane), kapaciteta prema kriteriju 1GM/1 smještajna jedinica/soba).

2.2.1.2. Kamp

Na dijelu površine DPU-a Triestina (parcela površine oko 2,50 hektara) planira se površina za kamp (oznaka T3). Ova je površina dosta smanjena u odnosu na postojeću, ali bi unatoč tome (i uz racionalniju postavu kamp jedinica / prosječno 80 - 100 m² po kamp jedinici) na ovom prostoru moglo biti smješteno oko 250 - 300 kamp jedinica (prikolica).

Postojeći ulaz u kamp iz smjera Poljanske ceste se zadržava (više kao ulaz za interventna vozila i vozila održavanja), dok se planom otvaraju nove mogućnosti prilaza kampu:

- ulaz iz smjera Liburnijske ceste, koji će se ostvariti izgradnjom novog križanja na Liburnijskoj cesti te prilazne ceste kampu koja završava sa kružnim tokom – okretištem
- ulaz iz smjera Ulice Put za Brdo.

Kamp jedinice treba organizirati na način da se sačuva postojeća vrijedna vegetacija i u što većoj mjeri iskoristi postojeća infrastruktura (prometnice i podzemne instalacije). Postojeće sanitarne čvorove bi u konačnosti trebalo zamijeniti novima, dok bi na novom ulaznom prostoru trebalo izgraditi primjere potrebne za funkcioniranje kampa: uprava kampa, recepcija, mjenjačnica i prostorija za sefove, telefonske govornice, turistička agencija, ambulanta, ugostiteljski sadržaj, trgovine, dio za tehničku službu i servise i sanitarni čvor. Ukupna površina građevine za nabrojene potrebe iznosila bi oko 800 m². Novi sanitarni čvorovi trebaju biti disperzirano smješteni kako bi bili podjednako dostupni svim korisnicima. Trebalo bi planirati najmanje 2 sanitarna čvora sa WC-ima, umivaonicima i tuševima (prosječne veličine 30 m²) te 1 sanitarni čvor sa WC-ima, umivaonicima, tuševima i praonicom za rublje (površine 100 m²).

2.2.1.3. Aqua park

Uz jugozapadni rub obuhvata Plana (djelomično na prostoru sadašnjeg staklenika i rasadnika) planira se uređenje aqua parka na površini od oko 1,92 hektara. U aqua parku će se izgraditi bazeni različitih dimenzija i oblika, kao i različite sprave (tobogani i slično), koji će omogućiti korištenje različitim dobnim skupinama. Voda koja se koristi u aqua parku neće biti morska, s obzirom da morska voda nepovoljno djeluje na uređaje i postrojenja (cijevi, pumpe i drugu bazensku opremu).



Primjer aqua parka

Izgradnja pratećih građevina aqua parka dozvoljena je prema sljedećim uvjetima:

- na parceli aqua parka dozvoljena je izgradnja prateće građevine (svlačionice, sanitarije, ugostiteljski sadržaj, uprava, tehnika i slično), tlocrtna površine do 800 m²
- najveći broj etaža prateće građevine iznosi 3 nadzemne etaže (P+1+Pk)
- najveća dozvoljena visina prateće građevine iznosi 9,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca odnosno 12,0 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu (najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena)
- najveća dozvoljena zatvorenog bazena iznosi 15,0 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu (najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena)
- na parceli je dozvoljena izgradnja zatvorenog bazena te otvorenih bazena različitih oblika i funkcije, tobogana i drugih vodenih atrakcija, pri čemu površina parcele pod građevinama (prateća građevina, bazeni i druge građevine može iznositi najviše 40% ili ukupno 8.000 m²).

Izgradnja vodenih tobogana i druge opreme aqua parka dozvoljena je prema sljedećim uvjetima:

- najveća dozvoljena visina konstrukcije tobogana i druge opreme iznosi 20,0 m, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu (najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena).

Sjeverno od aqua parka planira se izgradnja manjeg parkirališta te veće pješačke površine – trga, preko koje će se posjetitelji distribuirati prema pojedinim sadržajima u zoni. Sa planiranog trga se prema jugoistoku nastavlja centralna pješačka staza zone, koja završava pješačkim nadhodnikom iznad Liburnijske ceste te silaznim stepenicama i panoramskim liftom prema plaži.



Primjer adventure parka u šumskom području

2.2.1.5. Tenis centar

Postojeći tenis centar planira se zadržati na sadašnjoj lokaciji (uz njeno proširenje) sa sadašnjih 6 na ukupno 10 igrališta (površina parcele će iznositi oko 1,80 hektara). Planirano je da se uz postojeća 4 igrališta negdje na južnoj strani doda još jedan kompleks sa također 4 igrališta.

Postojeći prateći objekt je neadekvatan i u potpunosti ga treba zamijeniti novim, u sklopu kojeg bi se trebalo planirati sljedeće sadržaje:

- spremišta za potrebe opreme i strojeva za održavanje igrališta
- uredski i klupski prostori, garderobe i sanitarije
- caffe i/ili restoran.

Proširenje tenis centra na ukupno 10 igrališta na tragu je ideje od prije 10-tak godina da se na ovom prostoru (za potrebe Mediteranskih igara u Rijeci) izgradi čak šesnaest teniskih terena, među kojima bi bio i jedan centralni natkriveni teniski teren.

Izgradnja građevina na parceli tenis centra dozvoljena je prema sljedećim uvjetima:

- najveća površina parcele pod građevinama iznosi 900 m² (u ovu površinu nije uračunata površina tenis igrališta ili eventualna podzemna garaža)
- najveći koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi 0,05
- najveći koeficijent iskorištenosti (k_{is}) nadzemno građevne čestice iznosi 0,10
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi 2 etaže – prizemlje + potkrovlje (P+Pt)
- ispod građevine je dozvoljena izgradnja podruma
- visina građevina do vijenca može iznositi najviše 4,0 m
- visina građevina do sljemena može iznositi najviše 7,0 m.

Za potrebe parkiranja koristiti će se planirano parkiralište uz Ulicu Put za Brdo, kao i postojeće parkiralište uz Ulicu Ribarski put. Preko Ulice Ribarski put je omogućen i kolni pristup parceli tenis centra (gospodarski prilaz, parkiralište za korisnike i posjetitelje).

Na južnoj strani tenis centra, ispod planiranih novih tenis igrališta, moguća je izgradnja ukopane ili poluukopane garaže, a priključkom na planiranu prometnicu sa sjeverne strane hotela. Potreba izgradnje ove garaže, njena točna lokacija, kapacitet i tehničke karakteristike će biti određene u postupku izdavanja lokacijske dozvole za tenis centar, s obzirom da za njeno planiranje u ovom trenutku nema dovoljno ulaznih podataka.



Tenis tereni

2.2.2. Stambena namjena (S)

Pod stambenom namjenom (S) podrazumijevaju se samostojeće individualne stambene građevine te samostojeće individualne stambeno - poslovne građevine. UPU-om naselja Ičići je propisano da je individualna stambena građevina slobodnostojeća građevina koja sadrži najviše tri stambene jedinice, a može sadržavati i poslovni prostor (najviše do 30% ukupne građevinske bruto površine građevine).



Obiteljske kuće uz Ulicu Ribarski put

Planom se zadržavaju postojeće građevine stambene namjene – stambene građevine (obiteljske kuće) uz križanje Liburnijske ceste i Ulice Ribarski put (tri postojeće obiteljske kuće) i jedna stambena građevina (obiteljska kuća) uz obalu. Ove se građevine mogu rekonstruirati u svojim postojećim gabaritima. Ukupna površina stambene namjene (oznaka S) u obuhvatu Plana iznosi 2.362 m².



Postojeća građevina u zoni M2

2.2.3. Mješovita namjena - pretežito stambena (M1)

Pod mješovitom namjenom – pretežito stambenom (M1) podrazumijevaju se samostojeće individualne stambene građevine, samostojeće individualne stambeno - poslovne građevine i samostojeće individualne poslovno - stambene građevine (višestambene stambeno-poslovne građevine dozvoljeno je samo rekonstruirati).

Planom se zadržava postojeća zona, pretežito stambene namjene – Vila Červar (Bamba), bez mogućnosti proširenja. Na površini mješovite, pretežito stambene namjene (M1) dozvoljena je rekonstrukcija postojeće građevine Vila Červar (Bamba) prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela. Poslovni prostori u okviru postojećih građevina, čiji je udio u ukupnoj građevinskoj bruto površini veći od onih utvrđenih UPU-om Ičići mogu se zadržati. Ukupna površina zone mješovite namjene – pretežito stambene (oznaka M1) u obuhvatu Plana iznosi 861 m².

2.2.4. Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2)

Pod mješovitom namjenom – pretežito poslovnom (M2) podrazumijevaju se samostojeće individualne stambene građevine, samostojeće individualne stambeno-poslovne građevine i samostojeće individualne poslovno-stambene građevine, ugostiteljsko - turističke građevine tipa hotel i ugostiteljske građevine.

Planom se zadržava postojeće područje mješovite, pretežito poslovne namjene – oznaka M2 (bez širenja) u sklopu kojeg se nalaze nekadašnja Vila Triestina (sada ugostiteljski objekt izvan funkcije M2-2) te jedan apartmanski objekt koji se sada koristi za stanovanje (oznaka M2-3). Sjeverno od ex Vile Triestina planira se formiranje nove građevne čestice mješovite – pretežito poslovne namjene (oznaka M2-1). Poslovni prostori u okviru postojećih građevina, čiji je udio u ukupnoj građevinskoj bruto površini veći od onih utvrđenih UPU-om Ičići mogu se zadržati. Konzervatorski je uvjet da se ex Vila Triestina sanira prema povijesnim podacima, a da se devastirana apartmanska (sada stambena) građevina u njenoj neposrednoj blizini rekonstruira u skladu s povijesnim značajkama, odnosno povijesnim izvorima.

Ukupna površina zona mješovite namjene – pretežito poslovne (oznaka M2) u obuhvatu Plana iznosi 4.078 m².

2.2.5. Javne zelene površine

Obuhvat Plana karakterizira bujna i vrijedna vegetacija. Pojas neposredno uz obalu obilježavaju vile i ugostiteljsko-turističke građevine okružene parkovnim zelenilom, bujnom vegetacijom i uređene parkovne površine, koje s morem povezuje obalna šetnica. Novi prostori za razvoj trebaju se planirati na prirodno manje vrijednim površinama i postojećim (izgrađenim) dijelovima zone, uz maksimalno čuvanje postojećeg kvalitetnog zelenila i njegovo produživanje s padina Učke do obale mora. Također, nove građevine volumenom i oblikovanjem trebaju biti usklađene sa tipologijom urbanog prostora tradicionalnog arhitektonskog izraza šireg područja Grada Opatije.

Zaštita osnovnih obilježja krajobraza i krajobraznog zelenila koje se proteže kroz prostor obuhvata Plana mora biti u funkciji zaštite Grada Opatije i naselja Ičići kao izuzetnog kulturnog dobra. Zbog svih zatečenih vrijednosti koje predstavljaju i posebnost ovog područja potrebno je staviti naglasak na zaštitu i obnovu vrijedne prirodne baštine, kao i na očuvanje izvornog zelenila koje predstavlja prepoznatljivo i autentično obilježje ovog prostora.

2.2.5.1. Javne zelene površine (Z1₁)

Javni park (Z1₁) je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom namijenjen šetnji i kratkovremenom odmoru u razonodi i tišini. Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora i kontaktne namjene.

Smjernice za oblikovanje strukture parka su:

- 50% visoka vegetacija
- 30% travnjaci,
- 20% staze i površine za igru i razonodu.

Na javnim zelenim površinama - javni park (Z1₁) omogućena je gradnja i uređivanje pješačkih putova i odmorišta, otvorenih paviljona, vidikovaca, sjenica i nadstrešnica, sanitarnih čvorova, fontana i kipova te manjih komunalnih građevina u funkciji korištenja parka. Ukupna površina objekata može biti najviše 5% površine javne zelene površine, a oblikovanjem ovih objekata ne smije se narušiti prostorna ravnoteža s okolinom, a mora se težiti visokoj estetskoj razini. U javnom parku se planira sadnja autohtonih vrsta te egzota koje uspijevaju u ovom podneblju u obliku drvoreda, grupa i pojedinačnih stabala.

Javne zelene površine potrebno je opremiti adekvatnim elementima urbane opreme na dijelu zelenih i ostalih javnih površina: informacijskim panoima, javnom rasvjetom, klupama za sjedenje, nadstrešnicama, koševima za otpatke te drugim elementima urbane opreme. Svi navedeni elementi urbane opreme moraju pridonijeti prepoznatljivosti prostora. Prednost se daje urbanoj opremi od prirodnih materijala.

Javne zelene površine (Z1) se planiraju urediti na većem dijelu prostora. Ukupna površina javnih zelenih površina na zasebnim parcelama iznosi 33.829 m².

2.2.5.2. Javne zelene površine - adrenalinski park (Z1₂)

U prostoru šume hrasta medunca u sjevernom dijelu obuhvata plana planira se uređenje javne zelene površine - adrenalinskog parka (Z1₂), na površini od oko 1,44 hektara. Uz manju prihvatnu građevinu te parkiralište na mjestu današnje hale, iskoristili bi se prirodni potencijali prostora, bez narušavanja prirodnog ambijenta. Park treba biti uređen na način da planirani zahvati ne uzrokuju oštećenje stabala prilikom izgradnje parka, kao niti tijekom njegovog korištenja. Preduvjet za uređenje parka je čišćenje parka od grmlja (prostor je gotovo u potpunosti zarastao) te uređenje pješačkih staza u parku, kako bi svaki dio bio dostupan za korištenje. Sa zapadne strane, uz Ulicu Put za Brdo, na mjestu postojeće hale, planira se izgradnja parkirališta osobnih automobila za posjetitelje kao i pješačkih staza koje će ovaj prostor povezivati sa naseljem i drugim sadržajima u zoni.

2.2.5.3. Odmorište, vrt (Z3)

Odmorište, vrt (Z3) su površine namijenjene sadnji i uređenju autohtonih biljnih zajednica a u svrhu edukacije i odmora. Oblikovne karakteristike tih površina ovise o tematici pojedinog vrta ili odmorišta te nema nužno naglašenu vegetacijsku (hortikulturnu) komponentu. Moguće teme su: znanost, kultura, rekreacija, ugostiteljstvo. Područje odmorišta ili vrta planira se uz Ulicu Ribarski put, prema zonama namjene S i M2, na površini od 1.521 m².

2.2.5.4. Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine (Z) su zelene površine visoke vegetacije koje obuhvaćaju veće površine šume i ostalih površina postojećeg zelenila uz prometne koridore i zaštitne pojaseve između građevinskih zona istih i različitih uvjeta korištenja te na kontaktnim dijelovima nove gradnje i terena nepovoljnog za izgradnju. Korištenje tih površina podređuje se zaštitnoj i oblikovnoj (krajobraznoj) funkciji. U sklopu zaštitnih zelenih površina se u pravilu zadržava i /ili uređuje postojeća vegetacija uz mogućnost uređenja pješačkih putova i građevina koje služe zaštiti prostora kao što su korita vodotoka, vodospreme, ograde, potporni zidovi, nasipi i slično.

Kao vrlo važan čimbenik zaštite okoliša uspostavljaju se nove i čuvaju postojeće zaštitne i javne zelene površine, posebno unutar izgrađenih dijelova zone i duž pojaseva prometnih koridora te postojeće zelenilo na većim površinama obuhvata. Zaštitne zelene površine (Z) smještaju se na području dodira dviju različitih namjena ili kao tampon zone uz infrastrukturne površine, a oblikovane su radi zaštite okoliša (zaštita od buke, zaštita zraka, zaštita od erozije, regulacija mikroklimе – vjetar, insolacija i dr.) i uređuju se pretežito sadnjom visoke vegetacije, na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometnog sustava. U sklopu zaštitnih zelenih površina dozvoljena je gradnja građevina infrastrukture i uređenje pristupnih puteva maksimalne širine 6,0 m. Planira se sadnja autohtonih vrsta u obliku grupa i pojedinačnih stabala. Ukupna površina zaštitnog zelenila na zasebnim parcelama iznosi 1.747 m².

2.2.6. Kupališno - rekreacijska namjena / kupalište Triestina (R6₁₀)

U izdvojenom građevinskom području kupališno-rekreacijske namjene R6₁₀ Triestina planirane namjene su kupanje i sportsko - rekreacijski sadržaji na vodi. Dozvoljeno je povećanje postojećih kupališnih kapaciteta proširenjem kopnenog dijela kupališta i postavljanjem montažnih građevina na površinu pripadajućih akvatorija tipa plutajućih sunčališta i dr.

Površina uređene plaže kupališta Triestina (R6₁₀) obuhvaća kopneni dio i pripadajući dio akvatorija širine 150 m, a namijenjen je kupanju, sportovima na vodi i u vodi i sl.



Vila Florida – postojeće stanje

Na kupalištu Triestina dozvoljeno je uređenje kupališnih površina i sunčališta, te gradnja pratećih sadržaja (ugostiteljstvo, trgovina, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl.) čija najveća površina ne prelazi 200 m² građevinske (bruto) površine.

Ukupna površina sunčališta iznosi 2.084 m², sunčališta u zelenilu 3.731 m² te površina parcela građevine trgovačke i ugostiteljske namjene 1.956 m², dok površina morskog dijela kupališta iznosi 68.400 m². Sveukupna površina kupališna - rekreacijske namjena / kupalište Triestina (R6₁₀) – kopneni dio iznosi ukupno 7.771 m². Najveća dozvoljena visina građevina koje se mogu graditi u okvirima uređene plaže iznosi prizemlje (P), odnosno 4,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca.

2.2.7. Infrastrukturni sustavi (IS)

Infrastrukturne površine na području obuhvata Plana razgraničavaju se na:

2.2.7.1. Prometne površine na kopnu

Kopnene prometne površine čine površine kolnih prometnica, pješačke i kolno-pješačke površine (oznaka IS1) te javna parkirališta i garaže (oznaka IS2).

Kolne i kolno-pješačke površine (IS1)

U Planu su ucrtane postojeće i planirane kolne i kolno - pješačke površine (oznaka IS1), čija ukupna površina iznosi 29.667 m² (kolne prometnice 26.231 m² i kolno-pješačke prometnice 3.436 m²).

Javna parkirališta i garaže (IS2)

Javna parkirališta

U obuhvatu Plana, nalaze se dva javna parkirališta - uz Liburnijsku ulicu uz more prema Iki (planska oznaka IS2, kapacitet 21 PM) i uz zapadni dio Ribarske ulice (planska oznaka IS2, kapacitet 11 PM). Ukupna površina javnih parkirališta iznosi 5.838 m².

Javno parkiralište i garaža (pretežito za potrebe adrenalinskog parka i tenis centra) planirano je uz sjeverozapadni rub obuhvata Plana, na mjestu sadašnje hale (između Ulice Put za Brdo i planirane prometnice u zoni). U 1. etapi se na ovoj lokaciji može izgraditi djelomično natkriveno parkiralište, kapaciteta oko 160 PM, dok se u 2. etapi ispod parkirališta može izgraditi ukopana garaža.

Javno parkiralište za autobuse, kapaciteta 12 PM, planirano je uz planiranu prometnicu, od Ulice Put za Brdo prema tenis centru.

Na javnim parkiralištima za osobne automobile se mora od ukupnog broja parkirališnih mjesta osigurati min. 5% za automobile osoba s teškoćama u kretanju. Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalnih veličine 3,75x5,00 m, vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, a smještavaju se na parkirališna mjesta najbliža pješačkoj površini.

Javna garaža

U obuhvatu Plana je predviđena izgradnja javnih garaža.

Jedna javna garaža može se izgraditi ispod planiranog parkirališta za potrebe adrenalinskog parka i tenis centra u sjeverozapadnom dijelu zone, kapaciteta oko 140 GM.

U slučaju potrebe za dodatnim brojem parkirališno-garažnih mjesta u zoni, može se planirati izgradnja druge podzemne garaže ispod novih tenis igrališta. Kako za ovo eventualno rješenje za sada nema dovoljno ulaznih podataka, eventualna lokacija javne garaže te njen kapacitet u ovoj zoni će se odrediti u postupku izdavanja lokajiske dozvole za rekonstrukciju i izgradnju tenis centra.

U javnim u garažama za osobne automobile se mora od ukupnog broja parkirališnih mjesta osigurati min. 5% za automobile osoba s teškoćama u kretanju. Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalnih veličine 3,75x5,00 m, vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, a smještavaju se najbliže ulazu u građevinu.

2.2.7.2. Prometne površine na moru

Pomorske prometne površine čini luka otvorena za javni promet lokalnog značaja (L1) Ičići, trenutnog kapaciteta 170 vezova. Postojeća lučica je smještena na rubu prirodno formirane uvale. Sa jedne strane se nalazi ACY marina Ičići, a sa druge strane lučica, Između lučica se nalazi javna plaža, djelomično u neposrednoj vezi sa lučicom. Luka se sastoji od kopnenog dijela (L1₁) i morskog dijela (L1₂). Rekonstrukcija luke planira se u postojećim gabaritima, uz produženje postojećeg lukobrana i izgradnjom pontona unutar luke, prema izrađenom projektu koje posjeduje Lučka uprava Opatija – Lovran - Mošćenička Draga (izrađivač: KM-RI d.o.o. iz Rijeke).

Na kopnenom dijelu luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (L1₁), površine oko 3.304 m², rekonstruiraju se, grade i uređuju građevine za potrebe lučke uprave s poslovnim i ugostiteljsko-turističkim sadržajima i ostalim pratećim prostorima. Na pomorskom dijelu luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (L1₂), površine oko 30.900 m² rekonstruiraju se, grade i uređuju lukobrani, plutajući gatovi, zaštitna obala i obala za privez.

Opis zahvata

Da bi se plovila osigurala od utjecaja vala potrebno je napraviti novi raspored plovila i to sa pramcem u val u smjeru dolaska reflektiranog ili refrakcijskog vala. Poseban uvjet je da se onemogućí ulazak vala u akvatorij luke. Da bi se za zaštitio akvatorij luke potrebno je smjestiti gat između novog gata i starog gata. Gat mora sadržavati ekran koji ima koeficijent refleksije $kr=0,5$. Kako odbijanje vala od unutarnje strane lukobrana dovodi isto do horizontalnog pomicanja od 80 cm potrebno je osigurati da gat nema nikakvih horizontalnih pomaka. U protivnom dovelo bi do velikog ljuljanja te udaranja plovila i plovila te plovila i gata. Takav scenarij može o ekivati za vrijeme velikih oscilacija u periodu zimskih oseka. Posebno se mora opremiti sidreni sustav plovila koji će ograničiti kretanje plovila uslijed promjene plime i oseke. Ekran prednjeg gata radi se od ab montažno-demontažnih elemenata. Ekran se polaže na morsko dno te se osigurava opteživačima (betonskim blokovima). Nakon izrade produženja lukobrana ekran gubi funkciju te se demontira.

Konstrukcija gatova

Gatovi se temelje na pilotima koji se rade na određenom rasteru. Raster pilota odabran je prema uvjetima iz projektnog zadatka. Piloti se rade u kružnom presjeku 500 mm sa čeličnom košuljicom debljine 10-15 mm. Kako su statički piloti uklješteni u stijenu te moraju u nju minimalno ulaziti 3,0 m potrebno je da se u toku izrade pilota vodi dnevnik za svaki pilot posebno. Piloti se mogu na premetnoj lokaciji raditi sa plovnog objekta i sa privremenog nasipa koji se kasnije odvozi. Piloti se armiraju sa unaprijed napravljenim armaturnim koševima armaturom B500B te se betoniraju u betonu klase C35/45. Nakon izrade pilota montira se čelična oplata na plašt pilota u dimenzijama naglavnice 90x90x50 cm. Oplata naglavnice doseže do kote +0,80 nakon toga ispumpava se voda unutar oplata te se obrađuje glava pilota, ubacuje se armatura naglavnice i armatura čvora te se naglavnica betonira u betonu klase C35/45. Gornja ploha naglavnice posebno se obrađuje za montažu rasponske konstrukcije greda. Uz postojeći obalni zid greda se radi tako da dijelom ulazi u obalni serklaž. Na spoju obale i gata radi se prilagodni dio koji visinski prilagođava visinu gata na koti +1,20 m sa postojećom visinom obale.

Sidreni sustav plovila radi se od centralnog lanca te sidrenih ab blokova težine 2,5 tone. Na centralni lanac montira se za svako plovilo dva krmen lanca. Na gatu sa ekranom sidreni sustav plovila neovisan je od gata, dok su unutarnji gatovi u sustavu sidrenog sustava plovila. Posebno poglavlje odnosi se na čišćenje akvatorija od nefunkcionalnog sidrenog sustava plovila. U to spadaju sva korpomorta, lanci, potopljene bove, krupni otpad te smeće. Poseban dio je odmuljivanje lučice do kote od -1,50 do kote -2,00. Nakon odmuljivanja potrebno je napraviti program kontrole nanosa u akvatorij luke.

2.2.7.3. Trafostanice (IS3)

U obuhvatu Plana nalazi se trafostanica TS₁₂ CS Triestina, 20/0,4 kV, koja se Planom zadržava na parceli površine 36 m² (uz crpnu stanicu CS-V2 TRIESTINA). Uz ovu postojeću trafostanicu koja se zadržava, Planom su predviđene još tri nove trafostanice, označene na kartografskom prikazu broj 2. Prometna, elektronička komunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža, 2C. Energetski sustav:

- **TS Brdo** 20/0,4 kV koja će biti izvedena kao samostojeća tipska građevina uz zapadni rub obuhvata Plana
- **DTS Hotel Triestina** 20/0,4 kV (u sklopu građevine hotela)
- **DTS Aqua park** 20/0,4 kV (u sklopu aqua parka).

2.2.7.4. Crpna stanica CS-V₂ (IS4)

U obuhvatu Plana nalazi se crpna stanica CS-V₂ TRIESTINA (uz trafostanicu TS₁₂ CS Triestina), koja se Planom zadržava na postojećoj lokaciji (parcela površine 272 m²).

2.2.8. Rekapitulacija površina po namjeni u obuhvatu Plana

Namjena	Opis	površina	
		m ²	% u odnosu na kopneni dio
T1	hotel	17.040	9,9
T3	kamp	25.060	14,5
S	stambena namjena	2.362	1,3
M1	mješovita namjena - pretežito stambena	861	0,5
M2	mješovito namjena - pretežito poslovna	4.078	2,3
R1-1	tenis centar	18.230	10,5
R1-2	aqua park	19.255	11,1
R6₁, R6₂	sunčalište	4.994	2,9
R6₃	prateći sadržaji kupališta	1.559	0,9
L1₁	luka – kopneni dio	3.304	1,9
Z	zaštitno zelenilo	1.747	1,0
Z1₁	javni park	19.410	11,2
Z1₂	javni park - adrenalinski park	14.419	8,3
Z3	odmorište, vrt	1.521	0,9
IS1	kolne prometnice i pješačke staze	32.311	18,7
IS2	parkirališta	5.838	3,4
IS3, IS4	trafostanice, crpna stanica	361	0,2
Ukupno kopneni dio		172.350	100,0

Namjena	Opis	površina	
		m ²	% u odnosu na morski dio
R6₄	kupalište	68.400	68,8
L1₂	luka – morski dio	30.900	31,2
Ukupno morski dio		99.300	100,0
Sveukupno		271.650	-

2.3. Prometna, elektronička komunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

2.3.1. Prometna i ulična mreža

2.3.1.1. Cestovni promet

Ulična mreža

Prometno uređenje na području obuhvata Plana uvjetovano je planom višeg reda - Urbanističkim planom uređenja naselja Ičići. Sustav cestovnog prometa na području obuhvata Plana utvrđuje trase planiranih i postojećih dionica glavnih mjesnih, sabirnih i ostalih ulica. Prometna mreža prikazana je na kartografskom prikazu broj 2. Prometna, elektronička komunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža, 2A. Promet.

Glavne mjesne ulice su:

GMU₁ - Liburnijska ulica (Moščenička Draga - Medveja - Lovran - Opatija - Rijeka - Kostrena - Bakar - Kraljevica - čvor Šmrika)

GMU₂ - Poljanska cesta (Ičići - nova državna cesta - čvor Veprinac - Veprinac raskrižje) – izvan obuhvata Plana

Ostele ulice su:

- OU1 - planirana prometnica (od postojećeg ulaza u kamp prema Ulici Put za Brdo)
- OU2 - planirana prometnica (povezuje Poljansku cestu / postojeći ulaz u kamp i GMU2 (Poljansku cestu na mjestu planiranog kružnog toka)
- OU3 - prometnica planirana za rekonstrukciju (Ulica Brdo)
- OU4 - Ulica Ribarski put (od postojećeg ulaza u kamp prema sjeveru)
- OU5 - planirana prometnica (novi prilaz kampu sa Liburnijske ceste)
- OU6 - planirana prometnica za rekonstrukciju (Ulica Put za Brdo) – izvan obuhvata Plana.

Širina poprečnih profila prometnica utvrđena je prema njihovoj kategorizaciji temeljem Odredbi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije. Širine prometnica određenih ovim Planom i sadržaj njihovog presjeka definirani su u narednoj tablici:

Širine prometnica i sadržaj njihovog presjeka

Oznaka ulice	Minimalna širina presjeka	Sadržaj presjeka ulice
GMU1	9,0 m	6,5 m kolnik + dvostrani pješački nogostup promjenjive širine
GMU2	9,0 m	6,0 m kolnik + dvostrani pješački nogostup 1,5 m
OU1	7,5 – 13,5 m	6,0 m kolnik + pješački nogostup 6,0 m (uz hotel) + pješački nogostup širine 1,5 m
OU2	13,5 m	6,0 m kolnik + pješački nogostup 4,5 m + pješački nogostup širine 1,5 m
OU3	7,5 m	6,0 m kolnik + jednostrani pješački nogostup širine 1,5
OU4	8,5 m	5,5 m kolnik + dvostrani pješački nogostup širine 1,5 m
OU5	7,5 m	6,0 m kolnik + jednostrani pješački nogostup širine 1,5 m
OU6	7,5 m	6,0 m kolnik + jednostrani pješački nogostup širine 1,5 m

Unutar parcele ulice dozvoljeno je smještanje vodova infrastrukture. Kod gradnje novih gradskih ulica, ukoliko prostorne mogućnosti to dozvoljavaju, potrebno je planirati i urediti zelenilo i nogostup.

Prilikom gradnje novih ulica ili rekonstrukcije postojećih potrebno je u cijelosti očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem prometnice prirodnim oblicima terena. Ukoliko nije moguće izbjeći izmicanje nivelete ceste izvan prirodne razine terena obavezno je saniranje nasipa, usjeka i podzida i to ozelenjavanjem, formiranjem terase i drugima radovima kojima se osigurava najveće moguće uklapanje ceste u krajobraz.

Priljučak i prilaz na javnu cestu državnog i županijskog značaja izvodi se na temelju prethodnog odobrenja nadležne uprave za ceste u postupku ishodaenja lokacijske dozvole ili rješenja o uvjetima gradnje, a prema Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priljučka i prilaza na javnu cestu (NN 119/07). Pristup s građevne čestice na sve prometnice treba izvesti na način da se ne ugrožava sigurnost odvijanja prometa.

Pojedinačni prometni pristupi novim građevnim česticama s državne ceste D 66 (Liburnijska ulica) nisu dozvoljeni već treba ostvariti zajednički pristup za više građevina te izvesti traku za „lijeva“ skretanja uz uvjet da s takav pristup smjesti na lokaciji koja ima potrebnu preglednost. Oblikovanje i smještaj novih autobusnih stajališta unutar granica obuhvata detaljnog plana moguć je unutar planirane parcele prometnice.

Javna parkirališta

Planom se potrebe za prometom u mirovanju zadovoljavaju uređenjem i gradnjom javnih i ostalih parkirališta i garaža.

Planom su određena javna parkirališta i garaže na lokacijama kako slijedi:

- parkiralište (postojeće) uz Liburnijsku cestu (uz more), kapacitet 21 PM
- parkiralište (postojeće) uz zapadni dio Ribarske ulice, kapacitet 11 PM
- parkiralište/garaža (pretežito za potrebe adrenalinskog parka i tenis centra) planirano je uz sjeverozapadni rub obuhvata Plana, na mjestu sadašnje hale (između Ulice Put za Brdo i planirane prometnice u zoni). U 1. etapi se na ovoj lokaciji može izgraditi djelomično natkriveno parkiralište kapaciteta oko 160 PM, dok se u 2. etapi ispod parkirališta može izgraditi ukopana garaža, kapaciteta oko 140 GM
- planirano parkiralište za autobuse, uz planiranu prometnicu od Ulice Put za Brdo prema tenis centru, kapacitet 12 PM
- eventualna javna garaža (ispod planiranih tenis igrališta uz istočni rub parcele tenis centra).

Na javnim parkiralištima (i u garažama) se mora od ukupnog broja parkirališnih mjesta osigurati min. 5% mjesta za automobile osoba s teškoćama u kretanju. Ova mjesta moraju biti minimalnih veličine 3,75×5,00 m, vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom i smještena najbliže pješačkoj površini ili ulazu u građevinu. Ukupna površina javnih parkirališta i garaža iznosi 9.849 m².

Minimalna površina parkirališnog mjesta za osobne automobile iznosi 2,50×5,00 m. Na javnom parkiralištu potrebno je za automobile osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti izvesti 5% pristupačnih parkirališnih mjesta u odnosu na ukupni broj parkirališnih mjesta, ali ne manje od jednoga. Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalne veličine 3,70×5,00 m, vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom. Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Minimalan kriterij je jedno stablo na 3 parkirališna mjesta.

Za sve namjene, ovisno o vrsti i namjeni prostora, potrebno je osigurati broj parkirališno - garažnih mjesta prema sljedećoj tablici:

Kriteriji za određivanje najmanjeg broja parkirališnih/garažnih mjesta

Namjena prostora u građevinama	Broj parkirališno/garažnih mjesta	Jedinica
stanovanje do 40 m ²	1 mjesto	stan
stanovanje od 40 -100 m ²	2 mjesta	stan
stanovanje od 100 - 200 m ²	3 mjesta	stan
stanovanje preko 200 m ²	4 mjesta	stan
trgovine	1 mjesto	25 m ² površine
drugi poslovni sadržaji	1 mjesto	25 - 40 m ² površine
restorani i kavane	1 mjesto	4 sjedeća mjesta
gospodarska namjena	1 mjesto	40 m ² površine
hoteli, pansioni	1 mjesto	1 smještajna jedinica
sportska dvorana i tereni	1 mjesto	20 sjedećih mjesta
	1 mjesto za autobus	250 sjedećih mjesta

Na građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji građevina ugostiteljsko-turističke, ugostiteljske i sportsko-rekreacijske namjene potrebno je za automobile osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti uz građevinu odnosno u građevini izvesti 5% pristupačnih parkirališnih mjesta u odnosu na ukupni broj parkirališnih mjesta, ali ne manje od jednoga.

Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalne veličine 3,70×5,00 m, vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom. Kod rekonstrukcije građevine kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP mora se na građevnoj čestici osigurati Planom utvrđen minimalan broj parkirališnih/garažnih mjesta prema prethodnoj tablici.

Pješačke površine

Mrežom pješačkih površina, na području obuhvata Plana, utvrđuju se pješački putovi kao i pješačka stubišta te pješački pothodnici i nathodnici. Pješački putovi su: šetalište Matka Laginje, glavna pješačka šetnica u smjeru istok - zapad te sve ostale izdvojene pješačke površine i stubišta. Uz glavnu pješačku šetnicu u smjeru sjever – istok, širine od 4,5 do 6,0 m, planira se uređenje veće pješačke površine – trga u središnjem dijelu prostora, preko kojeg će se osigurati pješački pristup centralnim sadržajima u zoni – tenis centru, aqua parku i hotelu.

Uređenje obalne šetnice s pratećim sadržajima temeljit će se na ovom Planu i posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela. 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. Sve pješačke površine potrebno je urediti sa minimalnom širinom od 1,50 m, a na područjima gdje je to moguće sa max. uzdužnim nagibom od 8% za potrebe osoba sa poteškoćama u kretanju. U sklopu zaštitnih zelenih površina (Z) i javnih zelenih površina (Z1) dozvoljeno je uređenje pješačkih šetnica.

Pješački nathodnik predviđa se preko Liburnijske ulice. Denivelirani prijelazi moraju se izvesti vodoravno ili nagiba do max. 8%. Na pješačkim površinama treba riješiti površinsku odvodnju oborinskih voda. Sve pješačke površine trebaju imati primjerenu završnu obradu hodne površine i osvijetljene javnom rasvjetom. Na pješačkim površinama treba riješiti površinsku odvodnju oborinskih voda. Sve pješačke površine trebaju imati primjerenu završnu obradu hodne površine i osvijetljene javnom rasvjetom.

Autobusni promet

Oblikovanje i smještaj autobusnih stajališta (Liburnijska ulica) je moguće unutar planom obilježenog mjesta autobusnog stajališta. Na mjestima određenim za stajališta moraju se predvidjeti ugibaldišta s nadstrešnicama za putnike, a prema Pravilniku o autobusnim stajalištima (NN 119/07).

2.3.1.2. Pomorski promet

U luci za javni promet lokalnog značaja Ičići (L1) odvijat će se privez i odvez brodova te brodskih plovila. Sadašnji broj vezova iznosi 170, a planom se predviđa proširenje kapaciteta luke na oko 200 vezova produženjem postojećeg lukobrana i izgradnjom pontona unutar luke (prema idejnom rješenju koje posjeduje Lučka uprava).



Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Ičići

U sklopu rekonstrukcije lučice predviđeni su sljedeći zahvati:

- napraviti zaštitu luke:
 - sa vanjske strane
 - sa unutarnje strane

- sanirati glavu lukobrana u smislu:
 - zaštite od urušavanja
 - zaštitite unutarnjeg akvatorija luke od utjecaja vala
 - zaštita plovila i ljudi od utjecaja vala
- sanacija trupa lukobrana
- izgradnja gatova unutar lučice u smislu sanacije i osiguranja ljudi i plovila od utjecaja valova
- projekt sanacije napraviti tako da se može graditi u fazama prema financijskim mogućnostima te funkcionalnim cjelinama
- napraviti posebno sidreni sustav plovila
- napraviti prvi gat sa ekranom koji će osigurati koeficijent refleksije $K_r=0,7$
- gornja ploha gata i obalnog ruba napraviti na koti +1,20
- svi gatovi mogu biti fiksni ili pomični. Kako je akvatorij priveza mali potrebno je osigurati kretanje plovila sa što manjim oscilacijama u odnosu na unutarnje gatove. Ako se rade pomični gatovi tada se gatovi moraju pomicati samo u vertikalnom smjeru dok se plovila mogu kretati i u vertikalnom i horizontalnom smjeru sa ograničenjem horizontalnog pomaka od 80 cm
- napraviti sanaciju obalnog zida platoa
- napraviti sanaciju obalnog zida u djelu akvatorija od starog gata prema Lovranu
- napraviti plana odmuljivanja do kote -1,50 do -2,00
- postojeću infrastrukturu demontirati (dovod vode i struje)
- sve gatove, obalne zidove i lukobran opremiti sa temeljnom infrastrukturom (dovod vode i struje sa priključnim ormarićima)
- svi obalni zidovi, plato i lukobran opremiti sa rasvjetnim tijelima (parтерна ili stupna rasvjetna tijela).

2.3.2. Komunalna infrastrukturna mreža

2.3.2.1. Elektroničke komunikacije

Zakonom o elektroničkim komunikacijama (NN 73/08 i 90/11) je propisano da se elektronička komunikacijska infrastruktura mora planirati na način da ne ograničuje razvoj elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme. Ovim se Planom stoga:

- utvrđuju trase i kapaciteti postojeće elektroničke infrastrukture
- utvrđuje način izmještanja postojeće i izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture nepokretne zemaljske mreže primjerene namjeni prostora
- određuju mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu/mrežu
- određuju mjesta za novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne usluge putem elektromagnetskih valova bez korištenja valova.

Postojeća elektronička komunikacijska mreža mreža izgrađena je uglavnom kabelima čije karakteristike nisu optimizirane sa stajališta uvođenja novih xDLS tehnologija, a koje omogućuju nove širokopoljasne usluge. Postojeći komunikacijski kabeli položeni su direktno u zemlju, čime je održavanje otežano i uvjetovano naknadnim iskopima. Sva nova podzemna elektronička komunikacijska mreža na prostoru obuhvata Plana mora biti realizirana uvlačenjem xDSL kabela u cijevi distributivne komunikacijske kanalizacije. Distributivna komunikacijska kanalizacija treba biti realizirana s PVC i PEHD cijevima $\varnothing 110$ i 50 mm i montažnim zdencima tipa D0 do D4. Izgradnjom distributivne komunikacijske kanalizacije omogućit će se elastično korištenje izgrađene elektronička komunikacijska mreža, povećanje kapaciteta, te izgradnja mreže za kabelsku televiziju i uvođenje nove tehnologije prijenosa optičkim kabelima u pretplatničku mrežu bez naknadnih građevinskih radova.

Montažni zdenac mora izdržati opterećenje od 50 KN odnosno 150 KN, kao i poklopac koji se ugrađuje na ulaz u zdenac. Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu min. 0,7 m, a na prijelazu prometnica taj razmak mora biti min. 1,0 m. Od zdenaca trase kabelske kanalizacije do zdenca uz ili u objektu i dalje prema instalacijskom telekomunikacijskom ormariću potrebno je položiti dvije PEHD cijevi $\varnothing 40$ mm za manju, odnosno tri za veću građevinu.

Postojeća lokacija lokalne centrale (UPS) izvan obuhvata Plana zadovoljava zahtjeve novih korisnika u smislu prihvata komunikacijske mreže, odnosno smještaja potrebne opreme. Planom se dozvoljava postavljanje kabinetskog komutacijskog čvora u sklopu obuhvata Plana – npr. hotela (ukoliko se za tim ukaže potreba), za što je potrebno osigurati česticu od 20 m² uz planirane građevine ili u sklopu javnih zelenih površina.

Moguća je i alternativa da se u jednom dijelu planirane hotelske građevine osigura površina od min. 10 - 15 m² za tu svrhu.

Planom se omogućava gradnja građevina za potrebe elektroničke komunikacijske infrastrukture putem elektromagnetskih vodova bez korištenja valova na području obuhvata Plana, ali isključivo kao antenskih sustava na krovnim prihvatima, visine do najviše 5,0 m.

2.3.2.2. Vodoopskrba

Obuhvata Plana nalazi se na području za koj nije donesen Plan upravljanja vodnim područjem. Također, u obuhvatu Plana nema bujičnih vodotoka, a područje se nalazi izvan zona sanitarne zaštite. U planiranju vodnogospodarskog sustava primjenjuju se: Zakon o vodama, Odluka o zonama sanitarne zaštite za područje Liburnije i zaleđa, Odluka o odvodnji otpadnih voda jedinica lokalne samouprave i Pravilnik o graničnim vrijednostima emisije otpadnih voda.

Na području obuhvata Plana planira se daljnja nadogradnja postojeće vodoopskrbne mreže, kao i izgradnja novih cjevovoda za potrebe novih potrošača, pri čmu se naročito ističe aqua park. Glavni mjerodavni podaci za proračun vodovodne mreže se daju kroz normu potrošnje.

Hidraulički proračun

Planom je predviđena izgradnja hotela Trisetina kapaciteta 250 kreveta te izgradnja aqua parka (prostor sa vanjskim bazenima različite dubine i oblika, vodenim toboganima i sličnim atrakcijama) za očekivani broj od 2 - 3.000 posjetitelja dnevno. Za predviđene sadržaje potrebno je osigurati sljedeće količine vode:

- hotel 6,0 l/s
- kamp 3,0 l/s
- aqua park 3,0 l/s.

Ukupno je za potrebe planiranih sadržaja potrebno osigurati 12 l/s vode, odnosno radi se o dnevnoj količini od 1.036 m³ vode/dan. Kako za navodnjavanje terena treba osigurati dodatnih 5 l/s (uz korištenje prikupljene oborinske vode), ukupna potrebna količina vode procjenjuje na okvirno 1.500 m³ vode/dan. Opskrbni cjevovodi trebaju biti dimenzionirani za potrebe osiguranja protupožarne vode u količini od 10 – 25 l/s (prosječno 20 l/s). Kako je potrošnja sanitarne vode manja od ovih potreba, cjevovode treba dimenzionirati na način da se osigura dotok 20 l/s vode. Rješenje opskrbe vodom mora biti usklađeno i sa protupožarnom zaštitom u cilju osiguranja potrebnih količina vode, tlaka u mreži i na požarnim hidrantima, a sve prema posebnim uvjetima, Zakonu o zaštiti od požara (NN 58/93) i Pravilniku o hidrantskoj mreži (NN 08/06).

Za potrebe bazena s morskom vodom potrebno je osigurati dovod morske vode iz mora posebnim cjevovodom s potrebnim uređajima (crpna stanica i druga postrojenja). Trasa cjevovoda za dopremu morske vode, trasa cjevovoda za ispušt morske vode u more kao i lokacije potrebnih uređaja (crpna stanica i drugo) biti će određene lokacijskom dozvolom, s obzirom da u trenutku izrade ovog Plana ne postoje točni podaci o potrebnim količinama vode kao niti o režimu rada bazena.

2.3.2.3. Odvodnja

Planom se predviđa razdjelni kanalizacijski sustav kojim se posebno odvede sanitarno-potrošne vode (fekalna kanalizacija) i oborinske vode sa područja obuhvata Plana.

Odvodnja sanitarno-potrošnih voda

Sustav odvodnje sanitarno-potrošnih voda obuhvaća gravitacijske i tlačne cjevovode, postojeću crpnu stanicu Ičići, planirani uređaj za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji Punta Kolova (kapaciteta preko 50.000 ES) te postojeći podmorski ispust (van granica Plana na području naselja Opatija). Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda planiran je uz spoj Liburnijske ulice s ulicom A. Dminaka (podzemno u galeriji brda, sukladno rješenju iz Studije utjecaja na okoliš), izvan obuhvata Plana.

Pročišćena voda će se ispuštati u priobalno more, a voda se mora obraditi na uređaju do razine propisane Pravilnikom o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 94/08), te vodopravnim uvjetima Hrvatskih voda. Glavni kolektor kanalizacijske mreže promjera Ø400 odnosno Ø500 mm prolazi Liburnijskom ulicom u pravcu Lovran – Opatija, a uz obuhvat Plana (u Poljanskoj ulici) položen je kolektor promjera 250 mm. Na postojeću crpnu stanicu Ičići (izvan obuhvata Plana) kanaliziraju se sve otpadne vode sa viših područja putem sekundarnih kolektora i dalje se pumpaju u pravcu sjevera, prema lokaciji uređaja.

Temeljem planiranih novih sadržaja unutar obuhvata Plana i izračuna vršne potrošnje vode u sustavu kanalizacije može se očekivati povećano ispuštanje sanitarno-potrošnih otpadnih voda koje se kreće u okviru 75 - 85% potrošene vode. S obzirom da se povećanje potrošnje vode iskazuje sa 12,0 l/s, količine otpadnih voda mogu se očekivati u iznosu cca. 9 - 10 l/s.

Sve tehnološke otpadne vode koje mogu nastati u područjima ugostiteljsko – turističkih sadržaja treba prije ispuštanja u sustav javne odvodnje pročititi do razine dozvoljene za ispuštanje u sustav javne odvodnje (predtretman otpadnih voda). Ovo se odnosi i na vode iz hotela i restorana koji prije ispuštanja u sustav sanitarne kanalizacije moraju izvesti separatore ulja i masti.

Odvodnja oborinskih voda

U obuhvatu Plana nema bujičnih vodotoka.

Oborinske vode s neizgrađenog građevinskog zemljišta, zelenih površina i javno-prometnih površina će se prikupljati u oborinsku kanalizaciju preko pjeskolova i sustavom slivnika sa ugrađenim taložnikom, te hvatača masti, ulja i tekućih goriva te se transportirati u kolektor oborinske odvodnje promjera 300 mm, položen u Liburnijskoj ulici. Sa višeg dijela prostora oborinske vode se mogu transportirati i u kolektor oborinske odvodnje promjera 300 mm, položen u Poljanskoj. Sve oborinske vode će se kolektorom oborinske odvodnje u Liburnijskoj ulici transportirati do ispusta oborinskih voda u obalno more (sjeverno od luke Ičići). Na prostoru parkirališnih i manipulativnih površina većih od 200 m² potrebno je predvidjeti separatore mineralnih ulja.

2.3.2.4. Elektroopskrba

U obuhvatu plana nema elektroenergetskih postrojenja naponskog nivo 35, 110 ili 220 kV niti se njihova izgradnja planira.

Procjena konzuma

U skladu s planiranim razvojem područja obuhvata (izgradnja hotela, kamp, aqua parka, tenis centra i drugih sadržaja) izvršena je procjena elektroenergetskog konzuma na osnovu predloženih namjena i njihovih karakteristika i energetske potreba. Elektroenergetski konzum procijenjen je na osnovu stečenih iskustava i preporuka domaćih i stranih stručnjaka preuzetih iz stručne literature.

Namjena	Opis namjene	površina (GBP ili zona) (m ²)	kriterij za proračun (W/m ²)	potrebna snaga (kW)
T1	Ugostiteljsko - turistička namjena (hotel)	13.500	0,08	1.200
T3	Kamp (250 jedinica)	800	0,20	160
	Aqua park		paušal	1.600
	Adrenalinski park	100	-	20
	Tenis centar	1.500	-	400
S	Stambena namjena	1.000	-	20
M1, M2	Mješovita namjena – pretežito stambena i pretežito poslovna	2.000	-	50
Z	Javne zelene površine - javni park (Z1), odmorište i vrt (Z3) i zaštitne zelene površine	19.000	-	100
IS	Površine infrastrukturnih sustava	-	-	100
UKUPNO				3.600

Na temelju procijenjene ukupne potrebne snage od 3.650 kW i faktora istodobnosti $f_i = 0,85$ proizlazi ukupna potrebna snaga na nivou 20 kV od 3.100 kW (3,1 MW). S obzirom da postojeća TS CS Ičići Brdo 20/0,4 kV može zadovoljiti samo dio konzuma, proizlazi potreba za izgradnjom u obuhvatu Plana još tri nove trafostanice 20/0,4 kV:

- TS 20/0,4 kV uz zapadni rub obuhvata Plana (lokacija određena prema UPU- naselja Ičići)
- DTS 20/0,4 kV (u sklopu građevine hotela)
- DTS 20/0,4 kV (u sklopu prateće građevine ili u sklopu zatvorenog bazena u aqua parku).

Za izgradnju trafostanice 20/0,4 kV na zasebnoj parceli uz zapadni rub obuhvata Plana (lokacija određena prema UPU- naselja Ičići) Planom je osigurana parcela površine 53 m². Parcela ima pristup na prometnicu te osiguranu površinu za srednjenaponske i niskonaponske podzemne kablove. Minimalna udaljenost trafostanice od granica čestice iznosi 1,0 m, a minimalna udaljenost od kolnika 2,0 m.

Uz planirane zahvate za elektroenergetsku mrežu naponske razine 20 kV na području obuhvata Plana u vidu rekonstrukcije i poboljšanja kvalitete mreže ovim Planom se također dozvoljava:

- zamjena postojećih nadzemnih vodova podzemnim kabelima i (eventualna) rekonstrukcija postojeće trafostanice
- povezivanje svih trafostanica kabelskim (podzemnim) dalekovodima 20 kV u svrhu osiguranja mogućnosti dvostranog napajanja.

Kabelski 20 kV vodovi u Planu su ucrtani na razini trasa i dozvoljena su određena odstupanja radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, ako su obrazložena projektnom dokumentacijom. Sve kabele potrebno je položiti u kabelsku kanalizaciju (u alkatenu cijevi Ø 200 mm). Također je potrebno predvidjeti barem jednu rezervnu cijev Ø200 mm cijelom duljinom trase te alkatenu cijev Ø50 mm zbog povezivanja elektroenergetskih objekata telekomunikacijskim vezama. Niskonaponsku mrežu treba uvesti polaganjem kabela u alkatenu cijev Ø110 mm i Ø150 mm. U kabelske rovove (u zemlju) između svake trafostanice 20/0,4 kV potrebno je predvidjeti polaganje Cu užeta 35 mm² u svrhu poboljšanja zaštitnih uzemljenja pojedinih trafostanica. Elektroenergetske kabele, neovisno od naponske razine i vrste potrošnje, treba postavljati u pravilu izvan kolnih površina. U tu su svrhu osigurane trase u obostranim pješačkim hodnicima, odnosno duž pješačkih staza i puteva.

Buduća niskonaponska mreža iz planiranih trafostanica izvoditi će se s podzemnim kabelima prema elektroprojektima - tehničkim rješenjima. Gdje god to NN priključci građevina dozvoljavaju postojeće nadzemna mreža će se zamijeniti podzemnim kabelima.

Javna rasvjeta izvodi se u sklopu nadzemne niskonaponske mreže ili kao samostalna, na samostojećim stupovima, a prema potrebama će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće niskonaponske mreže. 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 osvjetljenosti sa svim potrebnim proračunima.

2.3.2.5. Opskrba plinom

Na području obuhvata Plana predviđa se gradnja plinske mreže prirodnog plina po etapama kao i za područje naselja Opatija. Etapnost izgradnje plinske mreže podrazumijeva da u prijelaznom periodu plinsko-redukcijska stanica i plinoopskrbna mreža mogu koristiti miješani plin kao alternativu prirodnom plinu.

Planirana redukcijska stanica (RS) locirana je neposredno uz površinu predviđenu za novi uređaja za pročišćavanje otpadnih voda uz spojnu cestu Liburnijska ulica - ulica A. Dminaka u Ičićima. Iz redukcijske stanice se planira razvod lokalnog plinovoda za distribucijsko područje cijelog naselja Ičići unutar koridora postojećih i planiranih prometnica. Svi cjevovodi se planiraju kao srednje tlačni 3-4 bara na miješani odnosno prirodni plin. Sukladno potrebama potrošača cjevovodi se planiraju od PEHD PE100 SDR11 S5 cijevi, a predviđeni promjeri plinovoda su DN 110 mm, DN 90 mm, DN 63 mm, te DN 32 mm. Tehnički uvjeti kojih se treba pridržavati pri izvođenju plinovoda je da je najmanji svijetli razmak između plinske cijevi i ostalih građevina komunalne infrastrukture (instalacija) 1,0 m, a od drvoreda i građevina 2,5 m. Vertikalni razmak kod križanja s ostalim instalacijama definiran iznosi najmanje 0,5 m. Dubina rova za polaganje plinske cijevi mora biti tolika da se izvede adekvatna pješčana posteljica tako da sloj materijala iznad cijevi ostane najmanje visine 0,9 m, a u slučaju manje dubine potrebno je izvesti zaštitu cijevi. Prijelazi plinovoda ispod ceste izvode se obavezno u zaštitnim cijevima. Glavni cjevovodi planiraju se Liburnijskom ulicom i Poljanskom cestom.

2.3.2.6. Alternativni izvori energije

Solarni kolektori

Solarni toplinski sustav treba koristiti za pripremu potrošne tople vode, a zahvaljujući sve boljim toplinskih karakteristikama građevina solarna energija se sve češće koristi za grijanje, s obzirom da se primjenom solarne energije može pokriti i do 65% godišnjih potreba za toplinom. Pretvaranje solarne energije u toplinsku energiju putem kolektora za zagrijavanje vode i korištenje iste za zagrijavanje potrošne sanitarne vode predstavlja najisplativiji način iskorištavanja solarne energije.

Toplina koja se generira kroz solarne kolektore može se koristiti za zagrijavanje sanitarne vode, zagrijavanje prostora ili za pokretanje toplinskih crpki za hlađenje. Solarni sistem se puni specijalnim medijem koji ima povećanu termičku vodljivost i antikoroziivnu sposobnost. Sistem se puni tekućinom koja zatim cirkulira potpuno automatski reguliranim sistemom kroz cjevovod i izmjenjivač koji prenosi toplinu u spremniku topline. U niskim geografskim širinama (ispod 40 stupnjeva) 60-70% tople vode do 60°C može se osigurati pomoću solarnog grijanja.

Najčešće vrste solarnih grijača su evakuirani cijevni kolektori (44%) i glazirani plosnati kolektori (34%) koji se uglavnom koriste za toplu vodu, te neglazirani plastični sakupljači (21%) koji se uglavnom koriste za zagrijavanje bazena.

Osnovne pretpostavke za primjenu solarne energije u sustavima grijanja jesu:

- toplinski gubici zgrade trebaju biti što manji, jer je tada veći udio topline koji može biti pokriven primjenom solarnog sustava
- godišnja potrošnja energije ne bi smjela prelaziti 80 kWh/m² (hrvatski prosjek se iznosi oko 120 kWh/m²)
- da se primjenjuje niskotemperaturni sustav grijanja poput podnog toplovodnog grijanja kod kojih je temperatura polaznog voda grijanja između 35 i 45 °C i gdje postotak iskorištenja solarne energije iznosi čak i do 40%.

Planom se propisuje obveza korištenja solarne energije putem solarnih kolektora za potrebe planiranih sadržaja, na način da se najmanje 20% tople vode potrebne za hotel, kamp, tenis centar i aqua park osigura korištenjem solarnih kolektora - grijača vode, koji se postavljaju na krov građevina.

Fotonaponski paneli

Dio potrebne električne energije treba osigurati korištenjem fotonaponskih solarnih panela, koji se postavljaju na krovove građevina. Jedan m² fotonaponskih solarnih panela može proizvesti do 150 W. Planom se propisuje obveza korištenja fotonaponskih panela za potrebe planiranih sadržaja, na način da se najmanje 15% električne energije potrebne za hotel, kamp, tenis centar i aqua park osigura korištenjem fotonaponskih panela, koji se postavljaju na krov građevina.

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje definirani su odredbama za provođenje DPU-a Triestina.

2.4.2. Zaštita prirodnih vrijednosti

2.4.2.1. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih prirodnih vrijednosti propisanih Zakonom o zaštiti prirode (NN 70/05, 139/08 i 57/11). Planska zaštita zelenih površina utvrđena je unutar ugostiteljsko-turističke namjene na prostoru Triestina UPU-om naselja Ičići, kako bi se prostor vrijedne visoke vegetacije zaštitio od izgradnje. Na prostoru planske zaštite zelenih površina dozvoljeno je uređenje šetnica, dječjih igrališta, rekreacijskih površina, odmorišta i vidikovaca.

Planom se propisuje obvezno uređenje zelene površine u okviru čestice sadnjom visokog i niskog zelenila prema posebnom hortikulturnom rješenju. Unutar zone obveznog uređenja zelene površine u okviru čestice zabranjuje se izgradnja objekata, a dozvoljava se uređenje pristupnog puta najveće širine 5,0 m uz najkraću liniju prolaska kroz zelenu površinu.

Uz projektnu dokumentaciju za rekonstrukciju postojećih i izgradnju 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 sječicu stabala na građevnoj čestici ishoditi posebne uvjete Grada Opatije.

2.4.2.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti

Pojam **kulturni krajobraz** podrazumijeva topografski definirano područje u kojem je prepoznatljiv kvalitetan suživot prirodnih struktura i graditeljske baštine (prepoznatljivih prostornih, povijesnih, arheoloških, etnoloških, umjetničkih, kulturnih, socijalnih ili tehnoloških vrijednosti).

Činitelji kulturnog krajobraza su :

- prostorna obilježja (reljefna, geomorfološka, pejzažna)
- povijesna i gospodarska obilježja, povijesni kontinuitet
- kulturna i sociološka obilježja
- način i oblici prostorne organizacije, mreža komunikacija, smještaj naselja
- vrste i tipologija naselja
- arhitektonska obilježja tradicijske arhitekture (karakterističnost i specifičnosti prostorne strukture, arhitektonski detalji, materijali, ornamentika).

U cilju zaštite prirodnih cjelina (krajobraza) i ambijentalnih vrijednosti prostora Triestine planskim rješenjem primjenjuju se sljedeće mjere:

- zaštita većih šumskih cjelina (šuma medunca) sa njihovom osnovnom biološko-ekološkom funkcijom i minimalnim intervencijama u prostoru
- zaštita postojeće vrijedne vegetacije kroz ograničenu sječú stabala i zelenila
- uvjetovanje formiranja zelenih pojaseva unutar građevnih čestica uz prometne (kolne i pješačke) pravce, sa ciljem povećanja ukupnog fonda zelenih površina kao povezivanja drugih tipova zelenih površina kao mreže prirodnog i urbanog zelenila unutar naselja
- ograničavanje inteziteta izgradnje kao dio aktivnosti zaštite prirodnog krajobraza, kroz ograničenje izgrađenosti građevne čestice, visine građevina i dr.
- 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 sječú stabala na građevnoj čestici ishoditi suglasnost Grada Opatije, a uklonjeno zelenilo treba supstituirati novom sadnjom
- Planom se određuje obvezno uređenje zelene površine u okviru čestice sadnjom visokog i niskog zelenila, prema posebnom hortikulturnom rješenju, a sa širinom najmanje 5,0 m ili manje u skladu utvrđenih uvjeta minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca uz javne prometne površine.

2.4.3. Zaštita kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Zaštićene kulturno-povijesne cjeline i građevine i ambijentalne vrijednosti označeni su u kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina. Dio obuhvata DPU-a Triestina (istočni dio uz Liburnijsku cestu i obalnu šetnicu) nalazi se unutar zaštićene urbanističke cjeline Grada Opatije, broj registracije 220, klasa: UP-I-612-08/06-06/0161, urbroj: 532-04-01-1/4-06-2 od 23. ožujka 2006. godine.

Ova je zona rješenjem o registraciji označena kao "B" zona s propisanim režimom zaštite i na istu se primjenjuje Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10 i 61/11).

Sustav zaštite "B" znači djelomičnu zaštitu povijesnih struktura i odnosi se na one dijelove cjeline koji sadrže vrijedne elemente povijesnih struktura različitog stupnja očuvanosti.

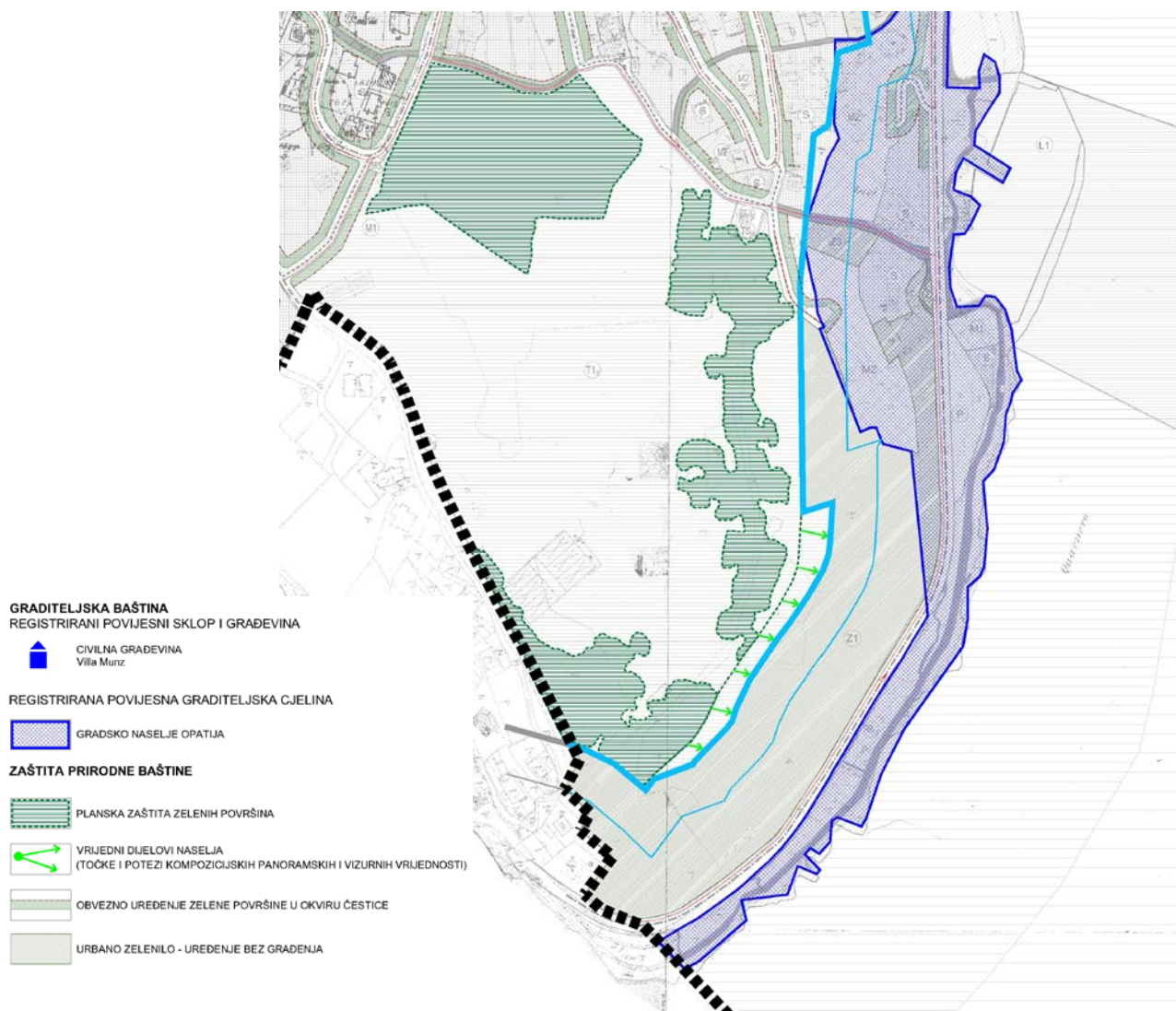
Sustav zaštite "B" obuhvaća sljedeće mjere zaštite:

- restriktivnije mjere zaštite izvornog stanja građevina, u smislu intaktne obnove kao jedino dopustive metode, odnose se na vrijedna i stilski jasno definirana graditeljska ostvarenja te na povijesne vrtove koje treba obnavljati prema "Povelji ICOMOS-IFLA o povijesnim vrtovima" i "Talijanskoj povelji" (obje donesene 1981. godine u Firenzi), u dijelovima u kojima su iste suglasne, odnosno u dijelu u kojem se razilaze (pristup restauraciji/restituciji) slijediti "Talijansku povelju"
- za sve intervencije unutar zaštićene cjeline moraju se prethodno ishoditi svi akti propisani Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Na području Plana kao evidentirano kulturno dobro štiti se Obalna šetnica (Lungomare) te se propisuju sljedeće mjere zaštite:

- obalnu šetnicu registrirati kao pojedinačno kulturno dobro od lokalnog značaja
- izraditi temeljem povijesnih razglednica, fotografija, nacрта, što vjerodostojniju kopiju izvorne šetnice
- izraditi idejno rješenje koje će objediniti pitanje rasvjete i općenito urbane opreme, kako bi šetnica bila ujednačena
- obalna šetnica je povezana s kupalištima koja se također moraju rješavati integralno, ali koncept mora biti oslobođen cementnih prevlaka, betonskih zidića, lomljenog kamena s dosta boksita, aluminijskih ograda i sličnih materijala
- za sve privremene objekte na kupalištima i u marini potrebno je prethodno zatražiti posebne uvjete zaštite od strane nadležnog konzervatorskog odjela.

Sve radnje koje mogu prouzročiti promjene na kulturnom dobru, odnosno koje bi mogle narušiti cjelovitost kulturnog dobra mogu se poduzimati samo uz prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela. Planom se osobito naglašava intaktna obnova građevina na adresama Liburnijska cesta 11, 13, 15 i 17 (Villa, Villa Červar / Bamba), Villa Meri i Villa Florida).



UPU naselja Ičići – 3a. – Područja posebnih uvjeta korištenja

2.4.3.1. Mjere i uvjeti zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Za sve zahvate unutar registrirane povijesne graditeljske cjeline - gradsko naselje Opatija, prikazane u kartografskom prikazu broj 3.. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina moraju se ishoditi posebni uvjeti zaštite kulturnog dobra temeljem članaka 60. i 61. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03 87/09, 88/10 i 61/11) kao i prethodna suglasnost od strane Konzervatorskog odjela u Rijeci temeljem članka 62. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Za sve radove koji se poduzimaju na građevinama koje se nalaze unutar registrirane povijesne graditeljske cjeline kao što su obnova krovništva i krovnog pokrova, sanacija stolarije i pročelja, zamjena i konsolidacija dotrajalih dijelova i odnose se na vanjštinu građevine, potrebno je od nadležnog Konzervatorskog odjela u Rijeci, zatražiti posebne uvjete zaštite kulturnog dobra, kao i prethodno odobrenje za izvođenje radova na kulturnom dobru, prema sljedećim uvjetima. Na pojedinačnim građevinama moguće je izvesti adaptaciju unutrašnjosti bez ishodovanja akata nadležnog Konzervatorskog odjela u Rijeci, uz uvjet da se intervencije poduzete u interijeru ne manifestiraju na vanjštini građevine.

Planom se određuju sljedeći uvjeti za pojedinačne radove na građevinama koje se nalaze unutar registrirane povijesne cjeline:

- za potrebe postavljanja zaštite od sunca (tende) i reklamnih panoa potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela, osim u slučaju ukoliko su odredbe za postavljanje reklama i tendi sastavni dio odredbi Odluke o komunalnom redu, koja se donosi u suradnji sa službom zaštite spomenika
- vrata i prozori
 - vrata i prozori svake pojedine građevine na području zaštićene cjeline, a koja je podignuta do 1950. godine moraju biti izvedeni u drvu; ne dozvoljava se primjena alu i pvc stolarije
 - na građevinama povijesno-arhitektonsko-urbanističke vrijednosti postavljaju se rebrenice
 - stolarija se liči u tamnozelenom tonu, a za pojedine građevine iz kataloga rezidencijalne arhitekture je potrebno provesti sondiranje stolarije kako bi se potvrdio izvorni nalič
 - limene škure građevina se čuvaju intaktno
 - vrata osobito gospodarskih ulaza (stari poslovni prostori i konobe), izvedena u vratnicama od punog drva, s kasetazom i bez osvjjetljenja, obnavljati ili zamijeniti faksimilom
 - historicističku i secesijsku stolariju sanirati u svakom segmentu i materijalu, ili izraditi faksimil
 - ukoliko nema parametara za izradu vrata, uvjete oblikovanja zatražiti od konzervatorskog odjela
 - nalič vrata i prozora treba biti usuglašen
- pročelja
 - pročelja se tretiraju glatkom zaribanom žbukom i upojnom bojom mineralnog podrijetla
 - ne dozvoljava se primjena sepa, kamene oplata ili kulir ploča u zoni sokla na povijesnim građevinama - ton naliča određuje nadležni konzervator ili restaurator po provedenom sondiranju
 - građevina bez obzira na vlasničke odnose i etažacije, mora imati jedinstveni nalič
 - kod historicističkih i secesijskih građevina potrebno je pri sanaciji ponoviti izvornu obradu žbuke, a isto vrijedi i za arhitektonsku plastiku izvedenu u žbuci (izvođač radova u tom slučaju mora imati licencu Ministarstva kulture RH za obavljanje radova na kulturnim dobrima)
- krovovi, dimnjaci i nadstrešnice
 - krovovi se obnavljaju na način da se ne mijenja krovna konstrukcija, materijal, niti oblikovanje krovništva; ne dopušta se uvođenje novih oblika krovništva, krovnih terasa i postavljanje solarnih ćelija ili krovnih kućica
 - za postavljanje krovnih prozora potrebno je zatražiti suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela
 - krovni pokrov uglavnom je šarena kupa kanalice; mediteran ili drugi tipovi crijepa se dozvoljavaju na građevinama secesije i moderne te kod zamjene salonita i eternita na građevinama iz navedenog razdoblja, ali uz uvjet da investitor podnese zahtjev nadležnom konzervatorskom odjelu
 - izvorni dimnjaci se čuvaju intaktno i ukoliko više nisu aktivni ostavljaju se na krovu kao njegov bitni element; ukoliko postoji povijesna dokumentacija rekonstruirati dimovode metodom faksimila, a ukoliko takve dokumentacije nema, tada prilagoditi oblikovanje kape sačuvanim povijesnim uzorima u prostoru i žbukati ciglenu oplatu
 - sve valoplast nadstrešnice treba ukloniti; kod historicističkih i secesijskih građevina (19. i 20. st.) u funkciji nadstrešnice zadržati ornamentirana limena ili željezna konstrukcija, ponekad sa staklom, a za postavljanje novih nadstrešnica na mjestu dotrajalih konzultirati nadležni konzervatorski odjel i ishoditi potrebnu suglasnost
 - vanjske jedinice klima uređaja ukloniti sa pročelja i postaviti ih na manje uočljive pozicije na bočnim pročeljima ili začelju građevine te manje uočljivim mjestima na krovu
 - kovane rešetke balkona i vrata te zaštitne rešetke prozorskih otvora u prizemlju se čuvaju intaktno i saniraju; ukoliko su dotrajale i moraju se zamijeniti, tada pristupiti izradi faksimila (kopije); ukoliko se ne radi o izvornoj ogradi na pojedinoj građevini, tada zatražiti stručni savjet i suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.

Na području zaštićene povijesne cjeline naselja svi komunalni radovi i radovi na javnim površinama moraju imati dopuštenje odnosno prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

Za uklanjanje građevina i pomoćnih građevina na području zaštićene povijesne cjeline naselja potrebno je suglasnost zatražiti od nadležnog Konzervatorskog odjela.

Obnova intaktno znači da se čuvaju povijesne odlike arhitekture i ne unose izmjene u oblikovanju pročelja, krovšta, otvora i materijala, a ukoliko su te odlike narušene nekom ranijom intervencijom, korigiraju se prema konzervatorskom mišljenju uz izdanu suglasnost.

Kod rekonstrukcije ili nove gradnje (interpolacije) na području urbanističke cjeline Grada Opatija (dio obuhvata DPU-a Triestina) koji čini registrirano povijesno gradsko naselje, novu gradnju potrebno je uklopiti u gabarite i tipologiju okolnih građevina čime će se osigurati njihovo uklapanje u postojeću izgrađenu strukturu a sukladno posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela u Rijeci.

2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Oblikovanje okoliša predmetnog područja predstavlja posebnu obvezu koja se realizira istovremeno sa zahvatima izgradnje građevina. Intervencijama planiranim ovim Planom postići će se povećana atraktivnost područja i viši nivo urbanog standarda, a sve kao rezultat kvalitetnijeg uređenja prostora te njegovog potpunog uključivanja u javni urbani prostor naselja.

Važan segment zaštite okoliša predstavlja Planom utvrđeni nivo minimalnog komunalnog opremanja pojedinih prostora, što obavezno uključuje izvedbu zaštitnog zelenila te ukupne prometne i komunalne infrastrukture. Takav nivo opremanja treba omogućiti kvalitetnu zaštitu tla i vode, protupožarnu zaštitu te pružiti potrebnu zaštitu stanovništva od negativnog utjecaja intenzivnog prometa na okolnim ulicama.

Zaštita okoliša provodit će se sukladno Zakonu o zaštiti okoliša, Zakona o zaštiti od buke, Zakona o zaštiti zraka, Zakona o otpadu i drugih zakona i provedbenih propisa donesenih temeljem Zakona.

Kao vrlo važan čimbenik zaštite okoliša na prostoru naselja uspostavljaju se nove i čuvaju postojeće zaštitne i javne zelene površine, posebno unutar izgrađenih dijelova naselja i duž pojaseva prometnica, te postojeće zelenilo na većim površinskim obuhvatima. Sanitarno zaštitna funkcija zelenila uključuje zaštitu od buke, od zagađenja zraka, zaštitu tla i regulaciju mikroklimе (vjetar, insolacija i drugo).

Unutar obuhvata Plan uređenja nisu dozvoljene gospodarske namjene čije djelatnosti i tehnologije mogu štetnim i prekomjernim emisijama nepovoljno utjecati na okoliš; u tehnološkom procesu moguće je koristiti samo čiste energente.

2.5.1. Zaštita tla

Unutar obuhvata Plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda. Zaštita tla provodi se izvedbom odgovarajuće mreže i uređaja za odvodnju komunalnih i oborinskih otpadnih voda.

Jedna od glavnih karakteristika ovog područja su dijelovi tla sa opasnošću od erozije, koji pripadaju zemljištu III kategorije zaštite, a to su "ostala poljoprivredna tla, šume i šumsko zemljište". Na navedenim zemljištima potrebno je planirati mjere zaštite od erozije. Temeljem Izmjena i dopuna PPUGO na zemljištima III kategorije zaštite moguće je gradnja.

2.5.2. Zaštita zraka

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka (NN 130/11) i propisa donesenih temeljem Zakona.

Za prostor u obuhvatu plana definira se obveza - cilj postizanja kategorije kakvoće zraka, odnosno očuvanje poboljšanje tamo gdje je već zrak prve kategorije. Kontinuirano treba pratiti i utvrđivati kakvoću zraka, a temeljem osnovane sumnje u prekoračene vrijednosti onečišćenja zraka provesti posebna mjerenja i izraditi sanacijski program.

Prije gradnje ili rekonstrukcije izvora onečišćenja zraka treba utvrditi mjere zaštite i poboljšanja kakvoće zraka primjenom najboljih dostupnih tehnologija, tehničkih rješenja i mjera. Najveći dopušteni porast imisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja određen je Uredbom o graničnim vrijednostima kakvoće zraka (NN 133/05).

Stacionarni izvori (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije određenih Uredbom o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (NN 140/97).

Vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su:

- prijaviti izvor koji onečišćuje zrak, te svaku njegovu promjenu - rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave
- osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik
- redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša.

Mjere zaštite zraka uključuju i:

- održavanje i uređivanje zaštitnih zelenih i ostalih površina, i to posebno u zaštitnim pojasevima državnih cesta (autoceste i brze ceste) i između zona poslovne namjene i stambene namjene
- realizaciju planiranih elemenata prometne infrastrukture u cilju bolje protočnosti prometa
- odabir najpovoljnijih dostupnih i primjenjivih tehnologija
- poticanje korištenja čistih energenata, posebno plina; u prvoj fazi ukapljenog naftnog plina, a nakon realizacije magistralnog plinovoda i prirodnog plina (gradnjom lokalne opskrbe mreže).

2.5.3. Zaštita voda

Mjere zaštite provode se u skladu i na način propisan "Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće Liburnije i zaleđa" (SNPGŽ 19/00).

Tehnološke otpadne vode treba, prije ispuštanja u mrežu odvodnje komunalnih otpadnih voda, vlastitim uređajem pročititi do razine onečišćenja dozvoljenog za komunalne vode. Za pojedine građevine (s većom količinom otpadnih voda), kad nije moguće uskladiti dinamiku gradnje građevine i javnog sustava odvodnje otpadnih voda, iznimno je dozvoljeno predvidjeti gradnju samostalnog ili zajedničkog (za više takvih korisnika) uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Oborinske vode s krovova, s pješačkih površina s čvrstom podlogom i slične, se prikupljaju i upuštaju u teren putem upojne građevine. Oborinske otpadne vode s prometnih površina, posebno parkirališta i servisnih platoa, se vode do odvajača ulja i masnoća, te se nakon pročišćavanja upuštaju u teren putem upojne građevine.

2.5.4. Zaštita mora

Temeljne uvjete i mjere zaštite pojasa kopna u širini od 1.000 m od obalne crte i pojas mora širine od 300 m od obalne crte utvrđuje Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12). Mjere za zaštitu mora na području Primorsko-goranske županije obuhvaćaju Grad Opatiju kao prioritarno područje, a one su:

- mjere ograničenja izgradnje u zaštićenom obalnom pojasu
 - vrijedno područje obalnog pojasa čuva se u svrhu zaštite, uređenja i valoriziranja morske obale
 - u svim građevinskim područjima u pojasu širine 15 m od morske obale osigurava se prolaz uz obalu i zabranjuje novu izgradnju, osim građevina infrastrukture i one koje po prirodi zahtijevaju smještaj na obali (luke i lučke zgrade, postojeće gradske strukture i sl.)
 - uz cijelu morskobalnu obalu, između obalne linije i šetnice, PPUGO osigurava prolaz uz obalu i zabranjuje svaku novu izgradnju, osim one koja po prirodi svoje funkcije mora biti na samoj obali ili one koje pripada krugu općeg interesa, kao što je obalna šetnica
- izgradnja javne mreže za odvodnju otpadnih voda
 - zgradnjom sustava će se spriječiti izravno ispuštanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u more, sa središnjim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda s podmorskim ispustom
- mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja
 - izgradnja javne mreže za odvodnju otpadnih voda kao osnovni sanitarno zdravstveni standard i najučinkovitiji izravni način zaštite mora
 - izgradnja središnjeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s podmorskim ispustom
 - izgradnja mreže za odvodnju oborinskih voda s odgovarajućim uređajem
 - izrada katastra zagađivača mora
 - unapređivanje službe zaštite i čišćenja mora i plaža
 - nastavak ispitivanja kakvoće mora na morskim plažama radi preventivne i eventualne zaštite

- mjere sprečavanja onečišćenja uzrokovanih pomorskim prometom i lučkim djelatnostima
 - u luci za javni promet lokalnog značaja Ičići treba osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja
 - određivanje načina servisiranja brodova na moru i kopnu.

Obradu i zbrinjavanje mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda treba rješavati u sklopu sustava za pročišćavanje otpadnih voda i/ili u sklopu sustava gospodarenja otpadom na razini Primorsko-goranske županije. Kompletan sustav zaštitnih mjera za zaštitu mora od onečišćenja obuhvaća i izviđanja radi utvrđivanja pojave onečišćenja, sustav obavješćivanja, organizacijsku shemu s definiranim nadležnostima i zadacima sa svrhom sprečavanja i uklanjanja onečišćenja te provedbe mjera.

2.5.5. Uređenje voda i zaštita od štetnog djelovanja voda

Na području obuhvata Plana je vrlo izraženo površinsko otjecanje voda kao posljedica velike količine oborina i vrlo velikih intenziteta u kratkom vremenu te bujičnih voda sa strmih padina Učke. Za čitavo područje Liburnijske rivijere i zaleđa, usvojen je razdjelni sustav kanalizacije, tj. zasebno prikupljanje, odvodnja i pročišćavanje sanitarno potrošnih otpadnih voda, te zasebno prikupljanje, odvodnja i pročišćavanje zagađenih oborinskih voda iz urbanih sredina.

Većina oborinskih kanala spaja na prirodne bujične potoke i tako se oborinske vode odvede prema moru, čime su bujični potoci tretirani kao recipijenti za prihvat oborinske odvodnje i na pojedinim mjestima su detaljno obrađene kritične točke u tako postavljenom sustavu koje bi trebalo rekonstruirati (slapišta, cjevovodi itd.). U istočnim dijelovima prostora (iu more) ovi slivovi su zacičevljeni tj. oborinska voda se transportira kroz zatvorene cjevovode koji su nadsvođeni prometnicama prema moru. Zaštita od bujica i erozija provodi se u okviru uređenja vodotoka gradnjama koje smanjuju ili eliminiraju eroziju korita.

2.5.6. Zaštita od buke

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke (NN 20/03) i provedbenih propisa koji se donose temeljem Zakona. Primjenjuje se i Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04). Najveća dopuštena razina buke za pojedine namjene u planu utvrđuje se svrstavanjem u slijedeće zone prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave:

Tablica 1. Dopuštena razina buke u odnosu na namjenu zone

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenske razine buke imisije L_{RAeq} u dB(A)	
		za dan (L_{day})	noć (L_{night})
1.	Zona namijenjena odmoru (turizam, javni parkovi i rekreacija)	50	40
2.	Zona namijenjena samo stanovanju i boravku (stambena namjena – S)	55	40
3.	Zona mješovite, pretežito stambene namjene (M1)	55	45
4.	Zona mješovite, pretežito poslovne namjene sa stanovanjem (M2)	65	50

Tablica 2.

Zona prema Tablici 1. ovog 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 3.

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

Za nove građevine - sadržaje, primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka.

U sklopu zona stambene namjene ne dopustiti lociranje poslovnih sadržaja koji predstavljaju izvor buke.

Između zona različitih uvjeta korištenja i dopuštenih vrijednosti razine buke treba uređivati i održavati planom određene zaštitne zelene pojaseve

2.5.7. Zaštita od požara

Zaštita od požara na području obuhvata Plana provodi se prema "Procjeni ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Grada Opatije". Građevine i zahvati za koje je potrebno predvidjeti posebne mjere zaštite od požara odredit će se na bazi navedene procjene. Rekonstrukcijom postojećih i izgradnjom novih građevina ne smije se povećavati ukupno požarno opterećenje.

Propisuju se sljedeće mjere zaštite od požara:

- kod projektiranja građevina, radi veće uniformiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti od požara, 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 ili GREENER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi
- 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 6,0 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
- 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)
- prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06)
- 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.
- za gradnju građevina potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog tijela kojom se potvrđuje da su u glavnom projektu za građenje pojedinih građevina predviđene propisane mjere zaštite od požara
- prilikom projektiranja i gradnje garaža, zbog nedostatka domaćih propisa, primijeniti austrijske smjernice TVRB N106.

2.5.8. Mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja i potresa)

Sustav zaštite i spašavanja građana, materijalnih i drugih dobara u katastrofama i većim nesrećama utvrđeni su sljedećim zakonima i pravilnicima: Zakon o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07, 38/09 i 127/10), Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (Sl. list 29/83, 36/85 i 42/86), Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu (NN 02/91), Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 38/08) i Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06 i 110/11).

Pravci evakuacije i prometnice za evakuaciju određeni su na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

Za sve građevine ugostiteljsko-turističke namjene obvezna je izrada plana evakuacije. Evakuacija je pravovremeno, organizirano, brzo i sigurno napuštanje građevina ili dijela građevine dok još nije nastupila neposredna opasnost za osobe. Putovi za evakuaciju moraju biti dobro osvijetljeni sa pričuvnim izvorom napajanja preko regeneratorske (agregata) ili akumulatorske (baterije).

Najveća dozvoljena duljina puta za evakuaciju je 45 m, a označavanje smjera kretanja prema izlazima provodi se postavljanjem slikovitih oznaka i natpisa na uočljivim mjestima u visini očiju. U građevinama ugostiteljsko-turističke namjene gdje boravi više od 100 osoba obvezno se instalira i protupanična rasvjeta koja se uključuje automatski nakon nestanka struje ili isključenja sklopke. Svi segmenti puta za evakuaciju (izlazi, hodnici, stubišta i dizala) moraju zadovoljavati zakonske odredbe koji propisuju način njihove gradnje i izvedbe. Uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva provodi jedinstveni operativno-komunikacijski centar - nadležni županijski centar 112.

Pravne osobe koje se bave takvom vrstom djelatnosti koja svojom naravi može ugroziti život ili zdravlje ljudi ili okoliš te osobito pravne osobe čija je djelatnost vezana uz opskrbu energijom i vodom, kao i pravne osobe koje proizvode, prevoze, prerađuju, skladište ili u tehnološkom procesu postupaju s opasnim tvarima imaju obvezu izrade operativnih planova zaštite i spašavanja. Vlasnici i korisnici građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi (ugostiteljsko-turističke građevine i sl.) u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, dužni su uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbunjivanja građana te osigurati prijem priopćenja nadležnog županijskog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

Mjere zaštite od potresa treba provoditi protupotresnim projektiranjem i građenjem građevina sukladno zakonskim propisima o građenju te postojećim tehničkim propisima za odgovarajuću seizmičku zonu. Prilikom rekonstrukcije građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno građenje potrebno je ojačati konstruktivne elemente na djelovanje potresa.

Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikroseizmičkoj rajonizaciji Primorsko goranske županije (za područje naselja Ičići osnovni stupanj seizmičnosti iznosi 7^o MCS).

Prilikom izdavanja lokacijskih dozvola za rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno građenje potrebno je uvjetovati analizu otpornosti na djelovanje potresa, a izdavanje dozvole za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

Prema Pravilniku o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu, naselje Ičići ulazi u kategoriju naselja III. stupnja ugroženosti u kojima živi ispod 2.000 stanovnika.

U skladu s navedenim Pravilnikom, a na osnovu procjene ugroženosti civilne zaštite, na području naselja Ičići nije predviđena izgradnja skloništa osnovne zaštite već će se sklanjanje ljudi vršiti u zaklonima, u podrumskim etažama u sklopu garaža i drugih Planom definiranih namjena, pri čemu isti imaju mirnodopsku namjenu u skladu s osnovnom funkcijom građevine.

Prometnice se moraju se projektirati na način da razmak građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zaprečavaju prometnicu u smislu omogućavanja evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.

Pogodne lokacije za prikupljanje evakuiranih osoba (van zona urušavanja) su površine javnih zelenih površina.

Za raščišćavanje terena u slučaju elementarne nepogode privremeni deponiji utvrđuju se posebnom Odlukom Grada Opatije.

2.5.9. Rekonstrukcija čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Sve legalno izgrađene građevine koje se nalaze na površinama Planom predviđenim za drugu namjenu mogu se, do privođenja prostora planiranoj namjeni, adaptirati (sanirati), održavati i rekonstruirati u opsegu zahvata neophodnih za poboljšanje uvjeta života i rada što obuhvaća:

- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture te rekonstrukciju svih vrsta instalacija
- obnovu, sanaciju i zamjenu oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina u postojećim gabaritima

OBVEZNI PRILOZI

- uređenje potkrovlja ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita (postojećeg kig-a, kis-a i visine građevine) za stambeni i/ili poslovni prostor
- dogradnju ili nadogradnju stambene građevine za površinu sanitarnog čvora do 5m² te pomoćne građevine površine do 20 m²
- dogradnju liftova uz građevine.

Promjena namjene građevine, odnosno usklađenje s planiranom namjenom, moguće je samo prema uvjetima za predmetnu namjenu. Rekonstrukcija građevina u prometnim i infrastrukturnim koridorima moguća je samo uz posebne uvjete i suglasnost nadležnih institucija.