



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

Detaljni plan uređenja Triestina - DPU 2

Prijedlog plana za javni uvid

Sažetak za javnost

Zagreb, lipanj 2012. godine.

U V O D

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, 90/11 i 50/12) 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).

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.

Prethodna rasprava o Nacrtu prijedloga DPU-a Triestina održana je 6. prosinca 2011. godine u Opatiji.

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

POLAZIŠTA

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). 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.). 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 bjelogabića 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.

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 kampa, kojem se prilazi sa Poljanske ceste. Kam je prilično zapušten – to se naročito odnosi na recepciju kao i desetak drvenih kućica u kojim sa mogu smjestiti gosti (osim u šatorima ili kampu prikolicama). Isto se odnosi i na sanitarne čvorove. Prostor kampa je na vrlo dobrom položaju, a glavna smetna 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 – vile, koje su renovirane i u korištenju. Zapadno od Liburnijske ceste, na području kampa, nalazi se nekadašnja Vila 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.

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, rujan 2007.) izdvojene su četiri građevine (vile):

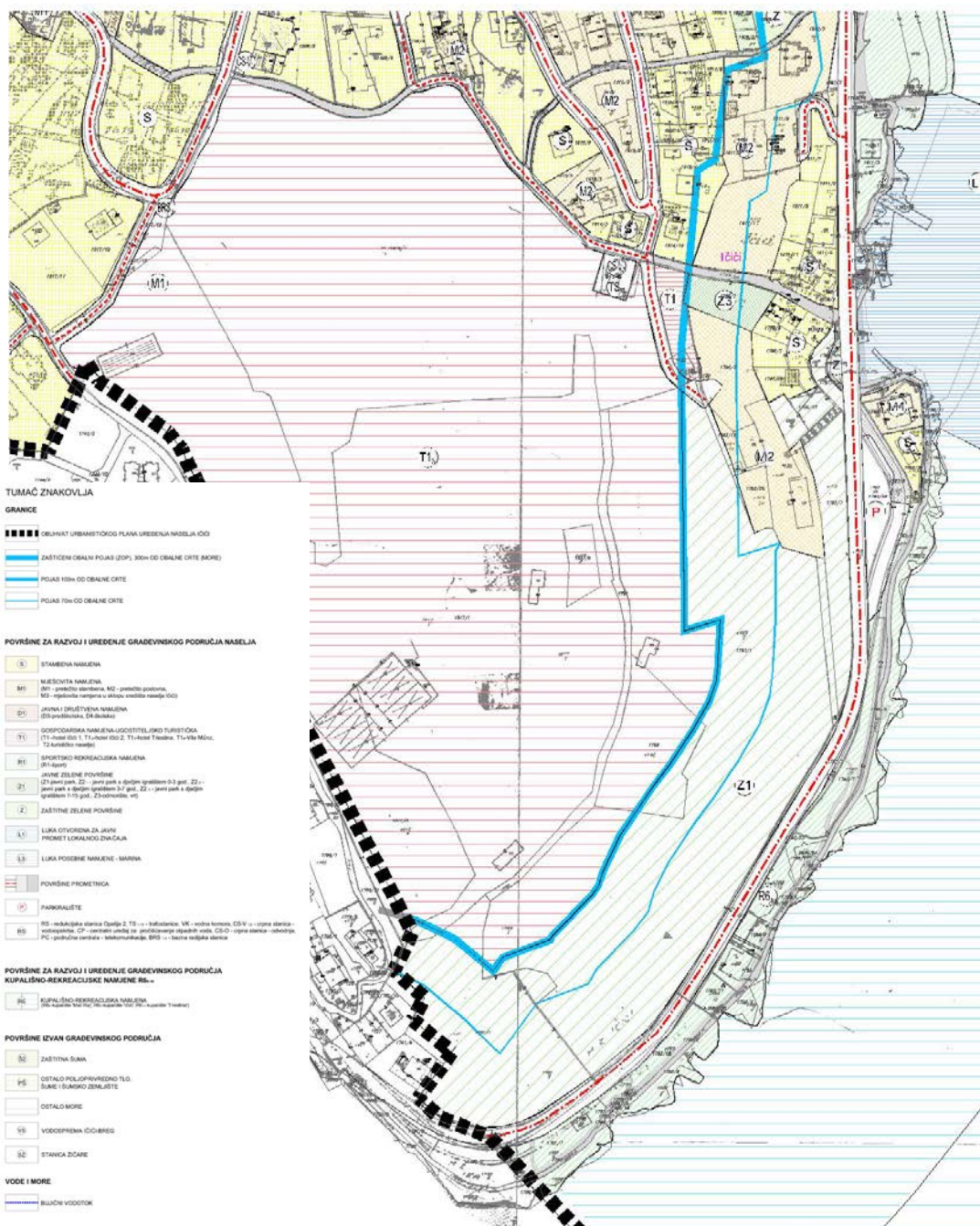
- Vila, Liburnijska cesta 11 (grč.135 k.o. Oprič)
- Vila Červar (Bamba), Liburnijska cesta 13 (grč.161 k.o. Oprič)
- Vila Meri, Liburnijska cesta 15 (grč.162 k.o. Oprič)
- Vila Florida, Liburnijska cesta 17 (grč.164 k.o. Oprič)

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 neprimjereno uređene šetnice treba izvršiti temeljem povijesnih razglednica, fotografija, nacрта, kako bi se dobila što vjerodostojnija kopija izvorne šetnice.

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.



UPU Ičići - Korištenje i namjena površina

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 osigurati će se optimalne površine za realizaciju budućeg prostornog i gospodarskog razvitka.

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Koncepcija urbanističkog rješenja

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

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 Triestina sa obalom.

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.

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.

Detaljna namjena površina

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*.

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. Slijedom 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 |

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). 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 ($k_g=0,30$ 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).

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).

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). 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), tlocrtne 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 distriburirati 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 liftovim prema plaži.

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.

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). 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 2.363 m².

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.

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 zone mješovite namjene – pretežito poslovne (oznaka M2) u obuhvatu Plana iznosi 4.550 m².

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.

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 - adrenalinski park (Z1₂)

U prostoru šume hrasta međunca 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.

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.

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 mikroklima – 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 1.755 m².

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.

Infrastrukturni sustavi (IS)

Infrastrukturne površine na području obuhvata Plana razgraničavaju se na:

Prometne površine na kopnu

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

Kolne i kolno-pješačke površine (IS1)

U Planu su ucrtane postojeće i planirane kolne i kolno - pješačke površine (oznaka IS1).

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).

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

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.

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 i morskog dijela, pri čemu površina kopnenog dijela iznosi 3.303 m². 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 (L1-1, L1-2 i L1-3), 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 površine oko 30.900 m² rekonstruiraju se, grade i uređuju lukobrani, plutajući gatovi, zaštitna obala i obala za privez.

Trafostanica (TS₁₂)

U obuhvatu Plana nalazi se trafostanica TS₁₂ CS Triestina, 20/0,4 kV, koja se Planom zadržava na parceli površine 309 m² (zajedno sa crpnom stanicom CS-V2 TRIESTINA). Uz ovu trafostanicu, Planom su predviđene još tri nove trafostanice:

- 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).

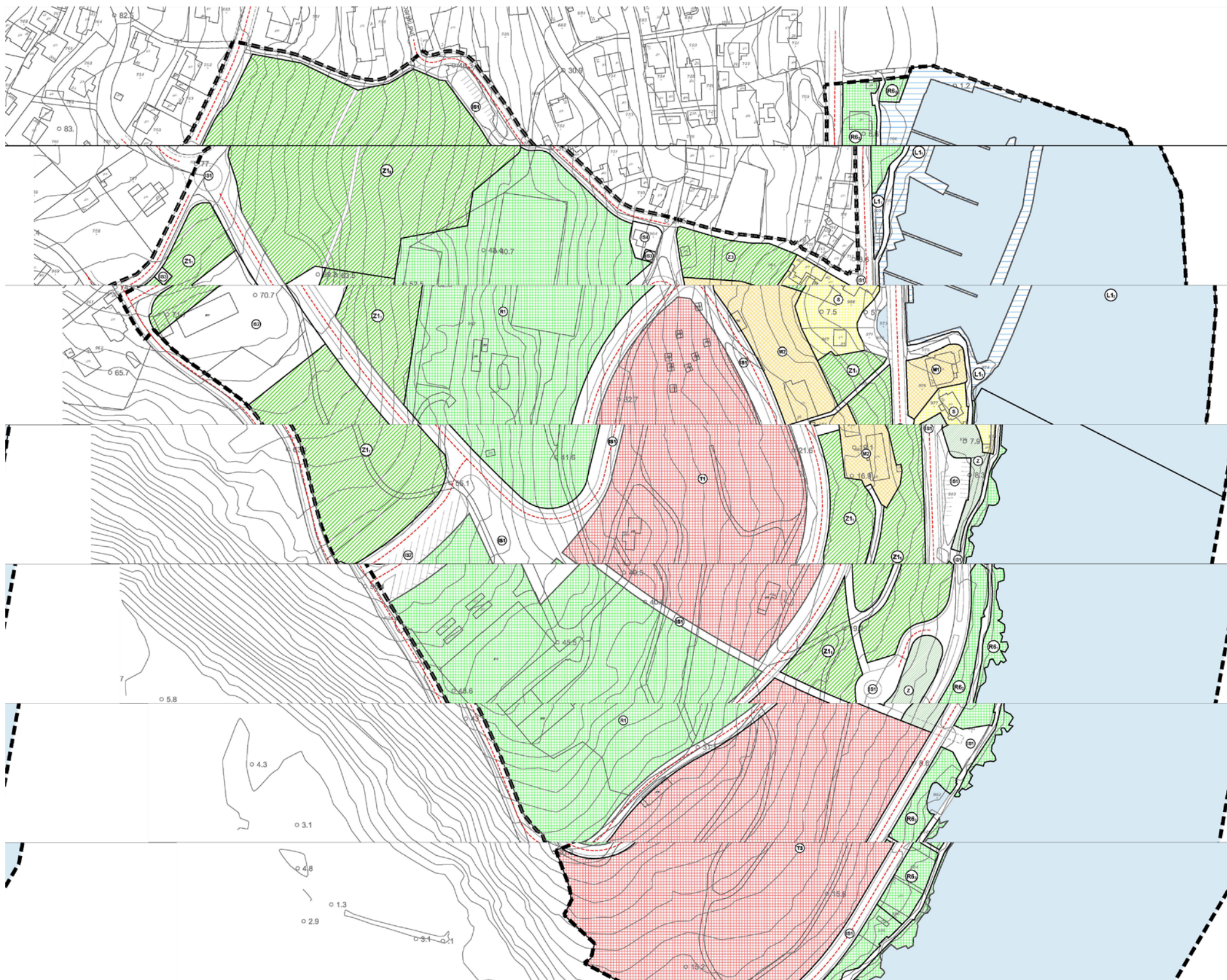
Rekapitulacija površina po namjeni u obuhvatu Plana

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
R6 ₁ , R6 ₂	sunčalište	4.994	2,9
R6 ₃	prateći sadržaji kupališta	1.559	0,9
L1 ₁	luka – kopneni dio	3.304	1,9
Z	zaštitno zelenilo	1.747	1,0
Z1 ₁	javni park	19.410	11,2
Z1 ₂	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
R6 ₄	kupalište	68.400	68,8
L1 ₂	luka – morski dio	30.900	31,2
Ukupno morski dio		99.300	100,0
Sveukupno		271.650	-



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



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA

- | | |
|--|---|
| | STAMBENA NAMJENA |
| | MJEŠOVITA NAMJENA - M1 - PRETEŽITO STAMBENA |
| | MJEŠOVITA NAMJENA - M2 - PRETEŽITO POSLOVNA |
| | UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA - T1 - HOTEL |
| | UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA - T2 - KAMP |
| | LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET LOKALNOG ZNAČAJA - KOPNENI DIO LUKE |
| | LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET LOKALNOG ZNAČAJA - MORSKI DIO LUKE |
| | SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA |
| | KUPALIŠNO REKREACIJSKA NAMJENA:
R2 - SUNČALIŠTE
R2 - SUNČALIŠTE U ZELENILU
R2 - POVRŠINE PRATEĆIH SADRŽAJA |
| | KUPALIŠNO REKREACIJSKA NAMJENA:
R3 - AKVATORIJ KUPALIŠTA |
| | ZASTITNE ZELENE POVRŠINE |
| | Z1 - JAVNE ZELENE POVRŠINE |
| | Z2 - JAVNE ZELENE POVRŠINE - ADRENALINSKI PARK |
| | ODMORŠTE, VRT |
| | POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
IS1 - PROMETNE POVRŠINE (KOLNE, KOLNOPEŠAČKE, PJEŠAČKE I PARKIRALIŠTA UNUTAR KORIDORA PROMETNICA)
IS2 - PARKIRALIŠTA I GARAJE
IS3 - TRAFOSTANICA
IS4 - CRPIJA STANICA |

DETALJNI PLAN UREĐENJA TRIESTINA (DPU 2)