



grad opatija

republika hrvatska
primorsko-goranska županija

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UPU 25 TURISTIČKE ZONE UZ NASELJE KATINIĆI T1-6

knjiga 2

prijedlog plana

C. PRILOZI PLANA

listopad, 2018. godine



urbanistički studio rijeka d.o.o.

prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje i zaštita okoliša

rijeka, strossmayerova 3/2 tel 051 374 007 tel/fax 051 327 232 e-mail urb-studio-ri@ri.t-com.hr

PROSTORNI PLAN: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UPU 25
TURISTIČKE ZONE UZ NASELJE KATINIĆI T1-6**

FAZA PLANA: **PRIJEDLOG PLANA**

BROJ ELABORATA: 14/18

NOSITELJ IZRADE: REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD OPATIJA

ODLUKA O IZRADI PLANA: SLUŽBENE NOVINE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE
broj 25/18

ODGOVORNA OSOBA
ZA PRAĆENJE IZRADE
I DONOŠENJA PLANA: ZDENKO TUPANJAC, dipl.ing.građ.

IZRAĐIVAČ PLANA: **URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o.**


ODGOVORNI VODITELJ: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: ANA BRUSIĆ, mag.ing.arch.
TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.
MARA KUČAN SMEŠNY, dipl.ing.arh.
ZDENKA KRUŠIĆ KATALINIĆ, dipl.ing.građ.
ALEKSANDAR ČIKOVIĆ, dipl.ing.el.
doc.dr.sc. IVAN URODA, mag.univ.spec.oec.
mr.sc. VIŠNJA HINIĆ, dipl.ing.biokem.

SURADNICI: KRISTIЈAN MATAŠIĆ, građ.teh.
ŽELJKA MRŠIĆ, upr.ref.

DATUM IZRADE: listopad, 2018. godine

ODGOVORNA OSOBA IZRAĐIVAČA: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.

Županija Grad	PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA GRAD OPATIJA
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UPU 25 TURISTIČKE ZONE UZ NASELJE KATINIĆI T1-6
Faza plana:	PRIJEDLOG PLANA
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): "Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 25/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine Primorsko-goranske županije" broj
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan: od godine do godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: ZDENKO TUPANJAC, dipl. ing. građ. (ime, prezime i potpis)
Suglasnost na plan Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13 i 65/17),	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:  urbanistički studio rijeka d.o.o. prostorno i urbanističko, planiranje, projektiranje i zaštita okoliša rijeka strossmayerova 3 tel 051 374 007 tel / fax 051 327 232 e-mail urb-studio-ri@ri.t-com.hr	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh. (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: 1. ANA BRUSIĆ, mag.ing.arch. 2. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh. 3. MARA KUČAN SMEŠNY, dipl.ing.arh. 4. ZDENKA KRUŠIĆ KATALINIĆ, dipl.ing.građ.	5. ALEKSANDAR ČIKOVIĆ, dipl.ing.el. 6. doc.dr.sc. IVAN URODA, mag.univ.spec.oec. 7. mr.sc. VIŠNJA HINIĆ, dipl.ing.biokem.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: dr. sc. ROBERT KURELIĆ (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

*knjiga 2***C. PRILOZI PLANA**

1. OBRAZLOŽENJE PLANA
2. POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM ZAKONIMA U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU PLANA
3. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U IZRADI PLANA
4. ZAHTJEVI JAVNOPRAVNIH TIJELA IZ ČLANKA 90. ZAKONA
5. SAŽETAK ZA JAVNOST
6. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI
7. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADA I DONOŠENJA PLANA

1. OBRAZLOŽENJE PLANA

SADRŽAJ:

A. TEKSTUALNI DIO

1. POLAZIŠTA
 - 1.1. Položaj, značaj i posebnosti zone
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja
 - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA
 - 2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja
 - 2.1.1. Demografski razvoj
 - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
 - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti zone
 - 2.2. Ciljevi prostornog uređenja zone
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
 - 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
 - 3.2. Osnovna namjena prostora
 - 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
 - 3.4. Prometna mreža
 - 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
 - 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

B. GRAFIČKI DIO

1. KARTOGRAM 1. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – šira situacija

A. TEKSTUALNI DIO

1. POLAZIŠTA

U skladu s Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja UPU 25 turističke zone uz naselje Katinići T1-6 ("Službene novine" Primorsko-goranske županije, br. 25/18), a na osnovu Ugovora sklopljenog 02. 10 2018. godine između Naručitelja: Veselina Vujovića i Izvršitelja: Urbanističkog studija Rijeka d.o.o. pristupilo se izradi Urbanističkog plana uređenja UPU 25 turističke zone uz naselje Katinići T1-6 (u daljnjem tekstu: Plan). Nositelj izrade Plana je Upravni odjel za prostorno uređenje Grada Opatije. Odgovorna osoba je pročelnik Upravnog odjela za prostorno uređenje Grada Opatije.

Obveza donošenja Plana je utvrđena člankom 151. Prostornog plana uređenja Grada Opatije («Službene novine PGŽ» broj 01/07, 56/12 i 4/16), dok su granice obuhvata plana utvrđene na kartografskim prikazima br. 3C „Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite“ i br. 4A 3 „Građevinska područja“.

Plan je izrađen sukladno Prostornom planu uređenja Grada Opatije («Službene novine PGŽ» broj 01/07, 56/12 i 04/16), sukladno Prostornom planu Primorsko-goranske županije ("Službene novine" br. 32/13), sukladno važećem Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (N.N.106/98, 39/04, 45/04-ispr., 09/11) i sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17).

Površina obuhvata Plana iznosi oko 1,95 ha.

Grafički dio Plana se izrađuje u mjerilu 1:2000 na topografsko-katastarskoj podlozi mjerila 1:2000 koju je osigurao Naručitelj.

Podloga za izradu plana je u digitalnom formatu u AutoCAD- u i sadržava prikaz postojećeg stanja područja u obuhvatu Plana.

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI ZONE

1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Urbanistički plan uređenja UPU 25 turističke zone uz naselje Katinići T1-6 (u daljnjem tekstu: Plan) obuhvaća područje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene, a smješteno je nedaleko od naselja Katinići na obroncima Učke iznad Ičića.

Zahvaljujući geografskom položaju i povoljnoj klimi, naselja Grada Opatije razvila su se kao poželjno turističko odredište, a s vremenom se razvoj naselja od užeg obalnog područja proširio na povišena područja naselja, uključujući Katiniće.

Turistička zona T1-6 nalazi se na neizgrađenom prostoru između naselja Ičići i naselja Katinići. Područje se nalazi na konfiguracijski razvedenom terenu blagih padina orijentiranih prema jugoistoku, idealne insolacije, izloženom morskim vizurama.

Područje obuhvata u potpunosti je neizgrađeno i komunalno neopremljeno. Nužni su zahvati izgradnje prometne i komunalne infrastrukture, kao i cjelovito uređenje područja obuhvata Plana.

Reljef

Na reljef područja Katinići kao i šireg područja utjecala je geološka podloga i tektonski pokreti iz prošlosti. Horizontalna i vertikalna raznolikost zone svrstava i ovaj dio u područje prirodnih ljepota i pejzaža. Očuvana vegetacija primorske šume i šikare medunca te submediteranskih i epimediteranskih suhih travnjaka nameće i zadaću zaštite i očuvanja krajolika te njegovo uređenje i obogaćenje.

Opći klimatski podaci

Područje u kojem se nalazi obuhvat Plana ima umjerenu klimu.

Prosječne godišnje padaline su oko 3000 mm na Učki, dok su na obali niže za oko 40 %. Prosječna relativna vlaga je vrlo povoljna i iznosi oko 60%. Podaci upućuju da se na području obuhvata Plana kao klimatske karakteristike mogu definirati blage i kišne zime, a topla i sušna ljeta.

Prevladavajući vjetrovi na ovom području su snažna i hladna bura i jugo, topao i vlažan vjetar koji redovito donosi kišu. Glavni vjetrovi šireg područja su bura, jugo, maestral i tramontana.

Prirodne vrijednosti

Obuhvat Plana nalazi se na području primorskih šuma i šikara medunca te submediteranskih i epimediteranskih suhih travnjaka.

1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Područje obuhvata Plana pripada Liburniji, kao prirodnoj, prostornoj, funkcionalnoj, društvenoj, gospodarskoj cjelini (težištu razvitka) unutar prostora Županije.

Osnovni razvojni potencijali prostora obuhvata Plana su:

- očuvan prirodni krajobraz, povoljni reljefni i klimatski uvjeti za izgradnju hotela;
- zemljopisni i prometni smještaj - uz županijsku cestu Ž5048 koja predstavlja poveznicu s planiranim dijelom autoceste A8,
- neposredna blizina značajnog turističkog odredišta – Opatije.

1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

1.1.3.1. PROMET

Cestovna mreža

Do područja obuhvata Plana PPUG-om Opatije planirana je nerazvrstana cesta koja će se spojiti na županijsku prometnicu Ž5048 Veprinac (Ž5047) - Ičići (D66).

Pješački promet

Unutar obuhvata Plana nisu planirane javne pješačke površine.

Promet u mirovanju

Unutar obuhvata Plana nisu planirane javne parkirališne površine.

1.1.3.2. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Elektroopskrba

Zona obuhvata Plana je neizgrađena pa samim time nema izgrađene elektroenergetske mreže naponskog nivoa 20 niti 0,4 kV. Područjem ne prolaze niti dalekovodi prijenosnog nivoa (110 i 220 kV).

Šire područje obuhvaćeno ovim planom napaja se električnom energijom na 20 kV naponskom nivou iz trafostanice (TS) 110/20 kV Lovran koja je smještena izvan obuhvata Plana. Kapacitet ove TS danas iznosi 2x20

MVA, a moguće je proširenje do 2x40 MVA. Vršno opterećenje TS 110/20 kV Lovran iznosi cca 14 MW, što znači da trafostanica ima dovoljno rezervnog kapaciteta za cijelo konzumno područje koje napaja pa samim time i za područje ovog Plana. TS 110/20 kV Lovran je sigurni izvori napajanja, s osiguranim napajanjem na 110 kV naponskom nivou iz TS 110/20 kV Matulji i rezervnim napajanjem iz termoelektrane Plomin.

Unutar obuhvata Plana nema distributivnih trafostanica 20/0,4 kV, niti izgrađene niskonaponske mreže. Priključenje potrošača, ovisno o njihovim potrebama, izvodit će se iz buduće trafostanice koja će se izgraditi u sklopu ovog Plana.

Napajanje buduće trafostanice izvest će se 20 kV kabelskim priključkom iz postojeće 20 kV mreže TS 110/20 kV Lovran. Trafostanica 110/20 kV Lovran je siguran izvor napajanja, a svojim kapacitetom zadovoljava sadašnje i buduće potrebe konzuma kojeg napaja električnom energijom.

Elektronička komunikacijska mreža

Zona obuhvata Plana u naravi predstavlja neuređeni prirodni teren na kojem nema izgrađene elektroničke komunikacijske infrastrukture što je potvrđeno izjavama operatera za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga.

U obuhvatu Plana potrebno je planirati i izgraditi elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i omogućiti priključak građevina na javnu komunikacijsku mrežu u skladu sa Zakonom o elektroničkim komunikacijama i povezanoj opremi te pravilnicima Zakona o elektroničkim komunikacijama i povezanoj opremi, i u skladu s Uredbom o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme.

Uređenje građevinskog zemljišta, priprema zemljišta za izgradnju te izgradnja prometnica, komunalne infrastrukture i telekomunikacija treba se međusobno uskladiti u dinamici projektiranja i realizacije, a u cilju racionalizacije troškova gradnje.

Vodoopskrba

Na području obuhvata Plana nije izgrađen sustav javne vodoopskrbe. Javna vodoopskrba nalazi se s dvije strane predmetnog područja.

Sa zapadne strane na cesti Poljane - Ičići, u Poljanama kod kućnog broja 78 prolazi vodovodna cijev DN100. Vodoopskrba ovog cjevovoda je iz VS Poljane preko niz reducir stanica. Zadnja reducir stanica RS Poljane je na koti 232m.n.m. s izlaznim tlakom 3 bara.

Sa sjeverne strane predmetnog područja, u Falalelicima (između kućnih brojeva 7 i 10) prolazi vodoopskrbni cjevovod DN100. Vodoopskrba je iz VS Tumpići, preko PK Zubinići (415 m.n.m.), preko RS Zubinići na koti 343 m n.m. s izlaznim tlakom 1,5 bar.

Odvodnja otpadnih voda

Na području obuhvata Plana nije izgrađen sustav javne kanalizacije za odvodnju otpadnih voda.

S tri strane predmetnog područja na udaljenosti od 300-800m nalaze se sustavi odvodnje sanitarne otpadne vode:

- sa zapadne strane u cesti Poljane - Ičići udaljenost cca 800m
- sa sjeverne strane u Falalelicima udaljenost cca 300m
- južno od predmetnog područja u Ičićima na vrhu Omladinske ulice ispod objekata 20 i 22 - udaljenost cca 600 m

1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Na Planom obuhvaćenom području nema zakonom zaštićenih prirodnih vrijednosti.

1.1.5. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Prema Prostornom planu Primorsko-goranske županije, funkcionalno, područje Grada Opatije pripada mikroregiji "Priobalje" i prostornoj cjelini P2 Liburnija.

Odredbama Prostornog plana Primorsko-goranske županije je unutar zone ugostiteljsko-turističke namjene T1 Katinići planiran ukupan broj do 200 kreveta, a broj i struktura smještajnih jedinica nije određen.

Prostorni plan Grada Opatije je osnovni dokument prostornog uređenja kojim su određeni lokacija, površina, namjena i drugi elementi za područje obuhvata Plana koje se u cijelosti određuje kao izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene i to: zona ugostiteljsko-turističke namjene T1-6.

Obuhvat Plana određen je na kartografskom prikazu br. 3C "Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite" i br. 4A 3 "Građevinska područja".

Odredbama Prostornog plana Grada Opatije utvrđeni su osnovni uvjeti koje mora zadovoljiti građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipologije hotel u Planom obuhvaćenoj zoni:

- ugostiteljsko-turističke djelatnosti ne smiju imati negativan utjecaj na okoliš,
- građevna čestica mora imati ili joj se prethodno mora osigurati prometna površina za pristup na osnovnu mreže prometa u naravi. Prometnom površinom osnovne mreže smatra se postojeća javna ili nerazvrstana cesta (određena Odlukom Grada Opatije) koja služi za promet vozila, a za nove prometnice minimalne je širine kolnika 5,50 m (iznimno 3,0 m za jednosmjerni promet) te najmanje jednostranog pješačkog pločnika širine 1,50 m (iznimno 1,0 m) u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja. U izgrađenim dijelovima građevinskog područja navedene dimenzije prilagođavaju se lokalnim uvjetima zadržavanjem postojećih prometno - tehničkih elementa ili se oni određuju te utvrđuju kroz izradu plana uređenja užeg obuhvata. Prometna površina za pristup novim višestambenim građevinama mora imati širinu kolnika najmanje 5,5 m, iznimno 4,5m u izgrađenom dijelu naselja.
- minimalno potreban broj parkirališno-garažnih mjesta koji treba osigurati na građevnoj čestici iznosi jedno parkirno mjesto na jednu smještajnu jedinicu. Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Minimalan kriterij je jedno stablo na 3 parkirališna mjesta
- pristupi svim javnim dijelovima površina i građevina moraju biti izvedeni u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05).

Odredbama Prostornog plana Grada Opatije utvrđene su sljedeće granične vrijednosti za izgradnju građevine

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m²;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi: 0,3,
- najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti (kisd) iznosi 1,20,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,0 m,
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi h/2 ali ne manje od 5,0 m,
- elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz, tj. oni moraju biti tipološki usklađene s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za područje u kojem se izgrađuju.
- najmanje 40% građevne čestice mora se ozeleniti visokovrijednim zelenilom,
- treba osigurati minimalno 85 m² površine građevne čestice na jedan krevet.

Obveza donošenja urbanističkog plana uređenja

Odredbama za provođenje PPUG-a utvrđena je obveza izrade urbanističkog plana uređenja za predmetno područje. Granice obuhvata urbanističkih planova uređenja prikazane su na kartografskom prikazu br. 3C „Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite”, u mjerilu 1:25000 te na kartografskom prikazu br. 4A 3 “Građevinska područja”, u mjerilu 1:5000.

Nova izgradnja u građevinskim područjima za izdvojene namjene moguća je samo temeljem urbanističkog plana uređenja.

1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE

Prometna i ostala komunalna infrastruktura nije dovedena do zone obuhvata, odnosno građevinsko područje nije uređeno

Problem u željenoj dinamici realizacije ove turističke zone, pored troškova izgradnje hotela i pomoćnih objekata, mogu prije svega predstavljati znatni troškovi prometnog i infrastrukturnog opremanja.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA

Ciljevi prostornog uređenja od značaja za područje Grada Opatije utemeljeni su na Prostornom planu Primorsko-goranske županije i Prostornom planu uređenja Grada Opatije, usmjereni su na racionalnom i funkcionalnom gospodarenju prostorom te uspostavljanju ravnoteže u prostoru.

Osnovno načelo organizacije planiranog prostora je omogućiti kvalitetnu ugostiteljsko-turističku ponudu uz očuvanje krajolika te odabirom prostorno-razvojne strukture adekvatno i smišljeno uklopiti ugostiteljsko-turističku građevinu - hotel sa širom prostornom cjelinom.

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Uređenje turističke zone T1-6 s izgradnjom građevine ugostiteljsko-turističke namjene tipologije hotel i pratećih sadržaja će doprinijeti gospodarskom oživljavanju i napretku te tako posredno utjecati na demografski razvoj.

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Urbanističkim planom uređenja potrebno je omogućiti racionalno korištenje prostora te razvitak temeljen na načelu održivosti. Pri tome treba težiti postizanju optimalnog i uravnoteženog odnosa između ugostiteljsko-turističke zone i okolnog krajolika.

2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Cestovna mreža

Potrebno je planirati površinu prometnice kojom će se zona priključiti na javnu nerazvrstanu cestu.

Izgradnjom pješačkih nogostupa gdje je moguće uz novu prometnicu, postići će se fizičko odvajanje kolnog i pješačkog prometa i ujedno veća razina sigurnosti prometa

Elektroopskrba

Novu distributivnu mrežu naponskog nivoa 0,4 kV i 20 kV potrebno je izgraditi na način da se budućim kupcima osigura kvalitetno i sigurno napajanje. Nove 20 kV vodove za potrebe napajanja buduće trafostanice unutar zone plana treba graditi podzemnim kabelima, a trafostanicu 20/0,4 kV za kabelski priključak na 20 kV i 0,4 kV kabelski raspjet. Niskonaponsku mrežu također treba razvijati podzemnim kabelskim vodovima.

Elektronička komunikacijska mreža

Planiranom gradnjom ukazuje se potreba za priključivanjem istih na javnu komunikacijsku mrežu. Novoplanirane objekte potrebno je priključiti na komunikacijsku infrastrukturu gradnjom kabelske kanalizacije od postojeće, izgrađene kabelske kanalizacije, do svake građevine i završetkom cijevi u prostoru za smještaj komunikacijske opreme, kabelskom ormariću koji je ujedno i ormarić u kojem završavaju instalacije.

Konačni cilj je omogućiti korisniku širokopoljasne usluge velikih brzina.

Vodoopskrba

Rješenjem vodoopskrbe predmetnog područja treba osigurati redovitu opskrbu vodom za potrebe planiranih sadržaja, za potrebe gostiju i zaposlenika turističke zone kao i osigurati protupožarnu zaštitu.

Izgradnja predmetne turističke zone planirana je između kota 207m.n.m. i 225 m.n.m.

Ukoliko bi se predmetna zona spojila na zapadnu stranu preko RS Poljane hidrostatski tlak bio bi zadovoljavajući cca 3,7bara, međutim obzirom na potrošnju i gubitke, a prema podacima dobivenim od komunalnog društva, hidrodinamički tlak ne bi bio dovoljan za protupožarne potrebe.

Predmetna turistička zona planira se spojiti na postojeći cjevovod (cca 300m sjeverno), čija je vodoopskrba iz vodospreme VS Tumpići, preko PK Zubinići (415 m.n.m.), preko RS Zubinići na koti 343 m.n.m. s izlaznim tlakom 1,5 bar. Vidljivo je da će na predmetnom području tlak biti prevelik te je potrebno na čestici u sklopu turističke zone izgraditi reducir stanicu.

Iz vodoopskrbnog sustava je potrebno osigurati i protupožarnu zaštitu izgradnjom nadzemnih hidranata.

Odvodnja otpadnih voda

Sve otpadne vode (sanitarne i oborinske) koje će se pojaviti na obuhvaćenom području turističke zone, treba zbrinuti sukladno odredbama PPUG Opatije. Planira se razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda.

Onečišćene oborinske vode (s manipulativnih i parkirališnih površina većih od 200m²) treba prikupiti, pročititi te pročišćene putem upojne građevine upustiti u tlo. Krovne vode se direktno upuštaju u teren.

Preporuča se uvođenje sustava skupljanja i korištenja čistih oborinskih voda za primjerene potrebe unutar zone.

Do realizacije cjelovite mreže odvodnje, otpadne vode građevine unutar turističke zone treba pročišćavati na vlastitim biološkom uređaju. Biološki uređaj smjestiti na koti cca 204m.n.m kako bi se svi sadržaji mogli gravitacijski spojiti. Potrebno je izvesti kolni pristup uređaju. Mreža kanalizacije i položaj uređaja unutar zone mora biti takav da u budućnosti omogući priključenje na planirani sustav odvodnje otpadnih voda.

Između postojeće ceste Poljane -lčići i predmetne turističke zone planirana je izgradnja prometnice u duljini cca 800m. Ukoliko trasa ove prometnice bude položena u kontinuiranom padu od predmetnog područja do postojeće prometnice te se osigura dovoljan pad da omogući pravilno funkcioniranje gravitacijskog kolektora (bez taloženja...), predviđeno je da se turistička zona spoji gravitacijski zapadno u postojeći sustav sanitarne

odvodnje unutar ceste Poljane - Ičići. Dio sadržaja unutar turističke zone bit će spojen gravitacijski, a dio putem interne crpne stanice na ovaj kolektor.

Ukoliko ovaj uvjet nije zadovoljen predviđa se izgradnja crpne stanice i tlačnog cjevovoda prema sjeveru te spoj na postojeći kolektor u naselju Falalelići. Crpnu stanicu postaviti na najnižu kotu, kako bi se svi sadržaji mogli gravitacijski spojiti na CS. Do crpne stanice osigurati kolni pristup

2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI ZONE

Na Planom obuhvaćenom području nema zakonom zaštićenih prirodnih vrijednosti.

Na području obuhvata Plana potrebno je očuvati površine rijetkih i ugroženih staništa primorske šume i šikare medunca (E35) / submediteranskih i epimediteranskih suhih travnjaka (C35) na način da se postojeće zelenilo na građevnim česticama i prirodni teren u što većoj mjeri sačuva i uklopi u novo uređenje površina.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA ZONE

Prema Odluci o izradi, određuju se ciljevi izrade UPU-a:

- određivanje uvjeta gradnje i smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina vrste hotel u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Opatije,
- određivanje primjerenih uvjeta gradnje i smještaja građevina s odgovarajućim kapacitetom,
- planiranje komunalnog standarda primjerenog kategorizaciji budućih programa,
- valoriziranje postojećeg zelenila i krajobrazne vrijednosti te njihova integracija u nova planska rješenja
- osobitu pozornost obratiti oblikovnim rješenjima, arhitektonskom izrazu i odabiru tipologija gradnje,
- čuvati i valorizirati prirodni krajobraz i uključiti ga u matricu novih programa.

2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA

Uređenjem ove zone je potrebno osigurati prostorne i druge preduvjete za razvoj planirane ugostiteljsko-turističke djelatnosti i time osigurati povećanje zaposlenosti i prihoda.

Pored toga cilj je osigurati bolji nivo usluga za goste kvalitetnom organizacijom ugostiteljsko-turističke djelatnosti u sklopu zone.

Prostornim planom uređenja Grada i izborom lokacije za uređenje zone osigurano je racionalno korištenje i zaštita prostora u kontekstu cjelokupnog prostora Grada. Određena veličina područja zone odgovara adekvatnom dijelu procijenjenih potreba u planskom razdoblju.

S obzirom da je područje danas u većoj mjeri neuređeno, bit će potrebno pristupiti opsežnom uređenju i opremanju zemljišta prometnom i komunalnom infrastrukturom.

2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA ZONE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Urbanističkim je planom uređenja potrebno odrediti način korištenja i uvjete gradnje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja za izdvojene namjene. U budućem načinu korištenja prostora od najvećeg su značenja:

- uređenje i opremanje hotela svim pomoćnim funkcionalnim i infrastrukturnim sadržajima i prema odgovarajućim tehničkim zahtjevima u svrhu kvalitetne i potpune turističke ponude;
- funkcionalno povezivanje s Opatijom osmišljavanjem sadržaja i uređenjem prometnica;
- utvrđivanje kriterija i mjera za zaštitu, očuvanje okoliša i prirodnih vrijednosti prostora obuhvata Plana;
- osiguranje očuvanja vrijednosti i posebnosti krajobraza i prirodnih cjelina unutar prostora obuhvata Plana.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Planom se određuju pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području obuhvata koji su prikazani u obliku tekstualnih i kartografskih podataka u sklopu elaborata Plana. Plan se temelji na smjernicama i ciljevima Prostornog plana uređenja Grada Opatije kao i na ciljevima utvrđenim Odlukom o izradi plana te poštujući uvjete zatečene u prostoru utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene, prometnu i komunalnu mrežu te smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora.

Potrebno je uz racionalnu organizaciju i korištenje prostora, osigurati uvjete za funkcioniranje budućih korisnika obuhvaćenog prostora.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Namjena prostora u turističkoj zoni osnovana je i proizlazi iz namjene određene Prostornim planom uređenja Grada Opatije. Prostor u obuhvatu ovog plana definiran je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, ugostiteljsko-turističke namjene oznake T1-6, što uključuje površinu ugostiteljsko-turističkih smještajnih sadržaja te prometnu površinu.

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Urbanističkim planom uređenja obuhvaćeno je ukupno 1,95 ha zemljišta, osnovna struktura namjene površina je prikazana u slijedećoj tablici:

br.	ozna ka	namjena	m ²	ha	%
1.	T1	ugostiteljsko-turistička namjena - hotel	18.880	1,89	0,97
2.	PP	Prometna površina	620	0,06	0,03
UKUPNO U OBUHVATU PLANA			19.500	1,95	100,00

3.4. PROMETNA MREŽA

Prometna mreža na području obuhvata Plana je interna u funkciji osiguranja pristupa do građevnih čestica, a čine ju prometna površina (PP) te planirani interventni i pješački putovi prikazani kartografskim prikazom br. 2.1. „Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – prometna mreža“.

Uvjeti gradnje prometne mreže

Za osiguranje kolnog i pješačkog pristupa do područja obuhvata Plana potrebno je izgraditi Prostornim planom uređenja Grada Opatije, planiranu slijepu nerazvrstanu cestu s okretištem, dužine oko 700 m koja od postojeće županijske ceste Ž5048 (Veprinac (Ž5047) – Ičići (D66), vodi do područja obuhvata plana, za koju je utvrđen zaštitni pojas širine 20 m (načelna trasa je prikazana u okviru Priloga plana, na kartogramu br.1. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – šira situacija“). Planiranom nerazvrstanom cestom se do područja obuhvata plana osigurava prilaz interventnih i komunalnih vozila.

Pješački pristup planira se osigurati i s postojećeg pješačkog puta koji od Ičića vodi do Falalelića, izgradnjom puta dužine oko 70 m do područja obuhvata plana (načelna trasa je prikazana u okviru Priloga plana, na kartogramu br.1. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – šira situacija“).

Prometna površina (PP) se formira između regulacijskog pravca i gradivog dijela građevne čestice te po potrebi i unutar gradivog dijela građevne čestice. Izravno se nastavlja na površinu okretišta planirane nerazvrstane ceste s kojom je potrebno uskladiti nivelacijske kote i prometne pravce kao i trase vatrogasnog prilaza. Pored kolnika i pločnika planira se za formiranje okretišta, parkirališta, zaustavljalista i drugih prometnih funkcija.

U okviru prometne površine, na dijelu koji nije priveden prometnoj funkciji, planira se izgradnja podzemnih i nadzemnih objekata infrastrukture te hortikulturno uređenje.

Ograđivanje prometne površine duž regulacijskog pravca prema planiranoj nerazvrstanoj cesti nije dozvoljeno.

Na području obuhvata plana je potrebno uspostaviti interni pješački put najmanje širine 2,5 m javnog korištenja, s osiguranim slobodnim prolazom, kojim se u kontinuitetu povezuju prometna površina (PP), južni nogostup planirane nerazvrstane ceste i planirani put (dužine oko 70 m) koji područje obuhvata plana povezuje na postojeći pješački put od Ičića do Falalelića.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Elektroopskrba

Napajanje električnom energijom zone ovog plana osigurava se na 20 kV naponskom nivou iz postojeće 20 kV distributivne mreže TS 110/20 kV Lovran, koja je smještena izvan granica plana.

Očekivano neistovremeno vršno opterećenje zone plana, za planirane kupce kategorije poduzetništvo – turistička namjena, procjenjuje se na 500 kW. Uz odabrani faktor istovremenog opterećenja od 0,8 očekivano vršno opterećenje zone iznosilo bi 400 kW.

Napajanje električnom energijom sadržaja koji će se pojaviti unutar predmetne zone osigurat će se iz buduće trafostanice 20/0.4 kV, kapaciteta do 1x630 (1000) kVA. Mikro lokacije planirane trafostanice 20/0.4 odredit će se nakon definiranja stvarnih potreba korisnika, stoga je u UPU-u nacrtana načelna lokacija.

Planirana trafostanica gradit će se kao slobodnostojeća ili ugradbena građevina. Kapacitet trafostanice odredit će se u toku izrade projektne dokumentacije.

Buduća trafostanica mora imati osiguran trajni pješački pristup i pristup vozilom za slučaj zamjene - popravka opreme.

Ako se buduća trafostanica gradi kao samostojeća u vlasništvu lokalne elektrodistribucije, potrebno je formirati novu česticu, a trafostanica mora biti minimalno udaljene 1 m od granice čestice i 2 m od kolnika.

Planirana trafostanica 20/0,4 kV će se interpolirati u sredjenaponsku mrežu s 20 kV podzemnim kabelima. Prilikom izrade projektne dokumentacije moguća su eventualna odstupanja od predviđene trase, a što će kroz projekte biti obrazloženo. Točna trasa odredit će se tek po određivanju mikro lokacije trafostanice.

Nova niskonaponska mreža unutar granica plana izvodit će se podzemnim kabelima.

Rasvjeta glavne prometnice, cesta i pješačkih staza unutar zone plana riješit će se zasebnim projektima. Isti će definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova, njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica te traženi nivo osvjetljenosti. Rasvjeta će se razvijati kao samostalna na zasebnim metalnim stupovima povezanim podzemnim kabelima.

Elektronička komunikacijska mreža

S obzirom na namjenu i buduće korisnike unutar predviđene ugostiteljsko–turističke namjene potrebno je planirati izgradnju telekomunikacijske mreže sukladno potrebama korisnika. Na području obuhvata Plana komunikacijsku mrežu treba graditi izgradnjom distributivne kabelaške kanalizacije, odnosno ugradnjom montažnih kabelaških zdenaca povezanih cijevnom infrastrukturom te ugradnjom svjetlovodnih i bakrenih kabelaških vodova. Takvim pristupom, struktura nove pristupne telekomunikacijske mreže treba svojom kvalitetom i kapacitetom omogućiti pružanje različitih vrsta telekomunikacijskih usluga, tj. prijenos govora, prijenos podataka (brz pristup internetu), IPTV, videokonferencije, video na zahtjev, itd.

Kabelašku kanalizaciju treba projektirati i izvesti cijevima PEHD \varnothing 50 mm i cijevima PVC \varnothing 110 mm. Na mjestima križanja, na mjestima oštih lomova trase te mjestima postavljanja kabelaških nastavaka i mjestima priključka objekata na komunikacijsku mrežu treba ugraditi kabelaške zdence za te namjene, a u svrhu prihvata i ugradnju opreme. Trasa kabelaške kanalizacije predviđa se u pravilu u nogostupu ili zelenom pojasu budućih prometnica. Cijevi kabelaške kanalizacije moraju biti prekinute u kabelaškim zdencima.

Kapacitet i promjer cijevi kabelaške kanalizacije (broj i promjer cijevi), kao veličina i smještaj kabelaških zdenaca odredit će se izvedbenim projektima. U izgrađenu kabelašku kanalizaciju uvući će se odgovarajući komunikacijski vodovi i završiti u priključnoj točki smještenoj na ili u svakom objektu, na mjestu smještenom neposredno uz komutacijsku opremu – komutacijski ormar.

Pri projektiranju i izgradnji dijelova komunikacijske mreže smije se predvidjeti uporaba materijala koji su atestirani za ugradnju u javnu komunikacijsku mrežu.

Pri paralelnom vođenju i križanju elektroničke komunikacijske infrastrukture s ostalim instalacijama treba zadovoljiti propisane međusobne minimalne horizontalne i vertikalne udaljenosti.

U zoni elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme ne smiju se izvoditi radovi niti graditi nove građevine koje bi mogle oštetiti ili ometati rad te infrastrukture ili opreme.

Vodoopskrba

Rješenjem vodoopskrbe turističke zone treba osigurati redovitu opskrbu vodom za potrebe planiranih sadržaja, gostiju i zaposlenika turističke zone, kao i osigurati protupožarnu zaštitu.

Izgradnja predmetne turističke zone planirana je između kota 207m.n.m. i 225 m.n.m.

Ukoliko bi se predmetna zona spojila na zapadnu stranu preko RS Poljane hidrostatski tlak bio bi zadovoljavajući cca 3,7bara, međutim obzirom na potrošnju i gubitke, a prema podacima dobivenim od komunalnog društva, hidrodinamički tlak ne bi zadovoljavao protupožarne potrebe.

Predmetna turistička zona planira se spojiti na postojeći cjevovod (cca 300m sjeverno), čija je vodoopskrba iz vodospreme VS Tumpići, preko PK Zubinići (415 m.n.m.), preko RS Zubinići na koti 343 m.n.m. s izlaznim tlakom 1,5 bar. Vidljivo je da će na predmetnom području tlak biti prevelik te je potrebno na čestici u sklopu turističke zone izgraditi reducir stanicu.

Iz vodoopskrbnog sustava je potrebno osigurati i protupožarnu zaštitu turističke zone izgradnjom nadzemnih hidranata.

Hidrantska mreža na području plana mora biti u skladu s posebnim propisom koji utvrđuje uvjete za gašenje požara.

Cijevi se polažu u iskopani kanal dubine 100-150cm na za to pripremljenu posteljicu debljine 10cm. Cijevi se u debljini od 30cm iznad tjemena trebaju zatrpati pijeskom, a ostatak rova ispuniti nabijenim materijalom iz iskopa (max zrno 10cm).

Sva čvorna mjesta, zasuni, odzračni ventili, muljni ispusti smještaju se u okna. Okna moraju imati poklopac veličine 600x600mm i moraju biti odgovarajuće nosivosti ovisno o mjestu ugradnje.

Kod polaganja cjevovoda vodoopskrbe paralelno s ostalim instalacijama ili kod križanja trebaju se poštivati tehnički uvjeti o međusobnoj udaljenosti pojedinih instalacija te načinu izvedbe i zaštiti križanja.

Izrađivači projekata gradnje cjevovoda dužni su hidrauličkim proračunom dokazati potrebne količine sanitarne – potrošne i protupožarne vode postojećih i novih sadržaja te na osnovu toga dimenzionirati cjevovode.

Projektant se obvezuje da kod izrade tehničke dokumentacije u segmentu projektiranja vodovoda od predstavnika služba u Komunalnom društvu zatraži projektantske uvjete.

Odvodnja otpadnih voda

Sve otpadne vode (sanitarne tehnološke i oborinske) koje će se pojaviti na obuhvaćenom području zone, treba zbrinuti sukladno odredbama PPUG Opatije.

Novoplanirana odvodnja je razdjelnog tipa kako je prikazano u kartografskom prikazu br. 2.2. „Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – vodoopskrba i odvodnja“. Predviđene trase su načelne te se mogu korigirati prema terenskim prilikama, faznosti gradnje, imovinsko pravnim uvjetima te ostalim uvjetima gradnje. Nakon izrade idejnih projekata novih cesta te izrade geodetskog snimka postojećih cesta moguća su odstupanja od postavljenih trasa.

Onečišćene oborinske (s manipulativnih i parkirališnih površina većih od 200m²) vode treba prikupiti, prihvatiti nepropusnom kanalizacijom i preko separatora – taložnika, odnosno druge odgovarajuće tehnologije kojom će se polučiti isti učinci pročišćavanja ispuštati neizravno u podzemne vode procjeđivanjem kroz tlo putem upojnih građevina,

Krovne vode se direktno upuštaju u teren.

Planira se mogućnost upotrebe oborinske vode za potrebe korisnika preko sustava skupljanja čistih oborinskih voda.

Do realizacije cjelovite mreže odvodnje, otpadne vode mogu se pročišćavati na vlastitom uređaju uz primjenu odgovarajućeg stupnja pročišćavanja. Na predmetnom području planirana je izgradnja turističke zone kapaciteta do 200 kreveta te se predviđa drugi stupanj pročišćavanja - biološki uređaj. Biološki uređaj smjestiti na kotu cca 204 m.n.m. kako bi se osigurao gravitacijski spoj svih sadržaja.

Za konačnu dispoziciju sanitarnih otpadnih voda predviđene su dvije varijante:

- varijanta 1) Između postojeće ceste Poljane -Ičići i predmetne turističke zone planirana je izgradnja prometnice u duljini cca 800m. Ukoliko trasa ove prometnice bude položena u kontinuiranom padu od predmetnog područja do postojeće prometnice te se osigura dovoljan pad da omogući pravilno funkcioniranje gravitacijskog kolektora (bez taloženja...) predviđeno je da se turistička zona spoji gravitacijski zapadno u postojeći sustav sanitarne odvodnje unutar ceste Poljane - Ičići. Dio sadržaja unutar turističke zone bit će spojen gravitacijski, a dio putem interne crpne stanice na ovaj kolektor.
- varijanta 2) Ukoliko uvjeti iz varijante 1 ne budu zadovoljeni predviđa se izgradnja crpne stanice i tlačnog cjevovoda prema sjeveru te spoj na postojeći kolektor u naselju Falalelići. Crpnu stanicu postaviti na najnižu kotu, kako bi se svi sadržaji mogli gravitacijski spojiti na CS. Do crpne stanice osigurati kolni pristup.

Mreža kanalizacije u zoni i lokalni uređaj moraju biti tako organizirani da u budućnosti omoguće priključivanje na planirani sustav odvodnje otpadnih voda. Nakon izgradnje cjelokupnog sustava odvodnje otpadnih voda,

obaveza vlasnika građevine je da o svom trošku izvrši prespajanje s privremenog rješenja na sustav javne odvodnje.

Kanalizacijsku mrežu potrebno je izvesti nepropusnim cijevima profila od najmanje 200 mm.

Predviđene cijevi sanitarne i oborinske otpadne vode postavljaju se u iskopani kanal na pješčanu posteljicu debljine 10 cm. Nakon postave cijevi iste se zatrpavaju pijeskom u debljini od 30 cm. Preostali dio rova do kolničke konstrukcije zatrpava se materijalom iz iskopa (max. zrno 10 cm). Na svim mjestima promjene nivelete u horizontalnom smislu, na lomovima preko 15° te na lomovima u vertikalnom smislu, kao i na priključcima potrebno je je predvidjeti kanalizacijska revizijska okna, na razmaku ne većem od 120 metara.

Plinoopskrba i alternativni izvori energije

Planira se mogućnost korištenja ukapljenog naftnog plina (UNP). UNP se skladišti u bocama ili spremnicima, a može se koristiti i kao umreženi energent za opskrbu određenog broja potrošača.

Predviđa se racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora. Dopunski su izvori energije prirodno obnovljivi izvori, prvenstveno sunce.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE – HOTELA

Planira se gradnja građevine gospodarske djelatnosti, ugostiteljsko-turističke, hotela na način da površinom građevne čestice, veličinom građevine, smještajem u zoni i osiguranjem neometanog kolnog pristupa i priključaka na komunalnu infrastrukturu omogućuju racionalnu organizaciju i obavljanje planiranih djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš, tj. na način da ne narušavaju uvjete boravka i rada u zoni te protupožarne pristupe.

Oblik i veličina građevne čestice

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti dovoljni da osiguraju organiziranje svih potrebnih sadržaja: građevina, kolnog i pješačkog ulaza i parkirališta/garaža, građevine individualne komunalne infrastrukture, zelenih površina, ograđivanja i drugog potrebnog.

Najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 10 000 m². Najveća dozvoljena površina građevne čestice odgovara veličini površine ugostiteljsko-turističke namjene – hotel (T1).

Namjena građevine

Planira se hotel, građevina ugostiteljsko-turističke namjene za smještaj visoke kategorije a najniža dozvoljena kategorija iznosi 3 zvjezdice.

Smještaj građevine na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici hotela se gradi jedna ili više građevina koje čine složenu građevinu prema odredbama posebnog propisa.

Gradivi dio građevne čestice se određuje građevnim pravcem i najmanjom udaljenošću od granica građevne čestice. U okviru gradivog dijela građevne čestice se grade sve građevine.

Udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,0 m.

Udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje h/2, ali ne manje od 5,0 m.

Građevine se kao dijelovi složene građevine grade na međusobnom razmaku koji iznosi najmanje 6 m uz mogućnost izgradnje dijela građevine kojim se ostvaruje kontinuirana međusobna topla/suha veza.

Veličina i građevinska (bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,3.

Najveći dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti (k_{isn}) iznosi 0,90.

Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 1,20.

Najveći dozvoljeni broj etaža iznosi tri nadzemne etaže (P+2 odnosno S+P+1) i do dvije podzemne etaže u funkciji pomoćnih sadržaja, servisnih i tehničkih prostorija te garaže, a mogu se koristiti i kao dvonamjenski prostor za potrebe skloništa.

Najveća dozvoljena dužina pročelja, vidljivog u južnoj vizuri, pojedine građevine koja čini dio složene građevine iznosi 60 m.

Najveća dozvoljena visina pojedine građevine koja čini dio složene građevine iznosi 12 m uz uvjet da visina pročelja u jednoj ravnini iznosi najviše 8 m a ravnine su uvučene za najmanje 3 m (terasasta struktura).

Najveća dozvoljena izgrađena površina zemljišta pod pojedinom građevinom koja čini dio složene građevine iznosi 2000 m², ne računajući toplu vezu.

Smještajna jedinica hotela je hotelska soba, s proračunskim brojem 2 kreveta za smještajnu jedinicu.

Najveći dozvoljeni smještajni kapacitet hotela (T1) iznosi 200 kreveta a broj i struktura smještajnih jedinica se ne određuje.

Uvjeti za oblikovanje građevine

Planira se kvalitetno suvremeno oblikovanje građevina u cilju ostvarenja atraktivne strukture uklopljene u krajobraz.

Kvalitetnom izvedbom i suvremenim oblikovanjem građevina, uporabom kvalitetnih i trajnih materijala, potrebno je ostvariti jedinstvenu arhitektonsku cjelinu koju čine sve građevine i prostori turističke zone.

Planira se terasasta gradnja s pomacima terasa koje minimaliziraju iskope i promjenu prirodne konfiguracije terena na način da rubovi terasa prate smjer slojnica prirodnog terena.

Preporuča se korištenje elemenata oblikovanja građevina autohtonog graditeljskog izraza (tradicijski vez kamenih zidova, ograde, zaštita od sunca, pergola i drugo) te ukoliko se koriste moraju biti tipološki usklađeni s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za ovo područje.

Planira se korištenje ostakljenih stijena većih dimenzija koje se štite brisolejima i sličnim elementima.

Krov treba izvesti kao ravnu ploču, završno uređenu kao „zeleni krov“ i / ili prohodnu krovnu terasu, u pravilu povezanu na okolni prirodni ili uređeni teren. Ograde izvesti u pravilu providne ili zelene, a kod uvučene donje etaže, dozvoljava se puna ograda.

Na zgradama je dozvoljeno, prema pripadajućim tehničkim zahtjevima, postavljanje sunčanih kolektora, fotonaponskih panela, konstrukcija za zaštitu od sunca te rasvjetne, dimne, ventilacijske i slične konstrukcije.

Sklop građevina na čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih građevina sklopa primijeniti ista ili usklađena načela oblikovanja te boje i materijale završne obrade, a u međuprostoru između građevina na južnoj strani obvezno se sade stablašice.

Uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Kolni i pješački pristup građevinama i površinama je potrebno izvesti u skladu s urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

Kod gradnje građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti sukladno odredbama posebnog propisa kojim se osigurava pristupačnost.

Uvjeti uređenja građevne čestice

Postojeće visoko zelenilo na području obuhvata plana treba u što većoj mjeri sačuvati i uklopiti u novo uređenje površina.

Najmanje 40% građevne čestice mora se ozeleniti visokovrijednim zelenilom, u pravilu korištenjem postojećeg zelenila na lokaciji te novom sadnjom koristeći pretežno autohtone (hrast medunac, bijeli grab, jasen), a dijelom i mediteranske parkovne vrste te autohtone agrarne vrste. U površinu zelenila se ne uračunava površina zelenog krova.

Dio građevne čestice prema prometnoj površini, odnosno prema kontaktnim javnim površinama treba biti ozelenjen u pravilu visokim zelenilom.

Na građevnoj čestici je, izvan zona izgradnje, potrebno očuvati prirodni teren zajedno s postojećim raslinjem.

U zonama gradnje se nivelacijske kote uređenih površina usklađuju s kotom priključka na prometnu površinu i s postojećom konfiguracijom, a oblikovanjem terena je potrebno slijediti terasasto strukturiranje površina, uređenjem u više razina, maksimalno prilagođenih postojećem terenu.

Pri nivelaciji terena najveća visina potpornih zidova, odnosno usjeka i nasipa iznosi do 1,5 m u jednoj razini. Nužni zahvati nivelacije s većom visinskom razlikom će se prevladati izvedbom terasaste konstrukcije i sadnjom zelenila na terasama. Najmanja širina terase iznosi 1,5 m, gdje za sadnju zelenila treba osigurati najmanje 1 m širine i najmanje 1 m dubine zemlje.

Podzide treba izvoditi u kamenu na način tradicionalnog veza, izgleda kao suhozid.

Ograde građevne čestice se izvode u završnoj obradi od kamena ili kao živice visine do 1,5 m.

Pješačke površine i terase u okolišu se popločuju u pravilu prirodnim materijalima; kamenim pločama, drvom i drugim.

Vanjski bazeni se u pravilu izvode u razini okolnog terena, odnosno najviše 1,5 m iznad terena. Preporuča se završna izvedba materijalom u svijetlo sivoj boji kamena.

Na površini građevne čestice je dozvoljeno, prema pripadajućim tehničkim zahtjevima, postavljanje sunčanih kolektora, fotonaponskih panela, konstrukcija za zaštitu od sunca i slične konstrukcije.

Uvjeti uređenja parkirališnih površina

Na površini građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene potrebno je osigurati najmanje 1 parkirno/garažno mjesto na jednu smještajnu jedinicu.

Najmanje 70% parkirnih mjesta treba organizirati u garaži u sklopu podzemnih etaža građevine.

Na vanjskom parkiralištu je potrebno osigurati zaštitu od sunca izvedbom pergola s penjačicom ili sadnjom visokog zelenila tako da na 4 parkirna mjesta treba zasaditi najmanje 1 stablo.

Na prometnoj površini ili na površini građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene je potrebno osigurati najmanje jedno mjesto za zaustavljanje turističkog autobusa.

Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Građevna čestica treba biti priključena na prometnu površinu javne namjene (planiranu nerazvrstanu cestu) i elektroničku komunikacijsku i komunalnu infrastrukturu; elektroopskrbnu i vodoopskrbnu mrežu, na mrežu

odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda, odnosno treba osigurati individualni sustav odvodnje u skladu s posebnim propisima.

Priključak građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno građevne čestice trafostanice, na prometnu površinu javne namjene, planiranu nerazvrstanu cestu, osigurava se preko prometne površine (PP) formirane u svrhu osiguranja pristupa do građevnih čestica.

Priključci na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, označeni u kartografskom prikazu br. 4. "Način i uvjeti gradnje", određeni su načelno, usklađuju se s visinskim elementima prometnica i mogu se odrediti na drugoj odgovarajućoj poziciji u pravilu duž regulacijskog pravca i drugih granica građevne čestice.

3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina.

Obuhvat Plana nalazi se unutar šireg područja rijetkih i ugroženih staništa primorske šume i šikare medunca (E35) / submediteranskih i epimediteranskih suhih travnjaka (C35) koje je potrebno očuvati na način da se postojeće zelenilo i prirodni teren u što većoj mjeri sačuva i uklopi u novo uređenje površina.

Ambijentalne vrijednosti prostora u cjelini se štite uvjetima za korištenje, uređenje i zaštitu površina kao i načinom i uvjetima gradnje na području obuhvata Plana.

Smještaj na južnoj padini otvorenoj na more ima utjecaj na oblikovanje krajobraza pa se gabariti građevina tlocrtno i visinski ograničavaju uz insertiranje zelenih tampona između poteza gradnje te se preporuča terasasta gradnja kojom se slijedi postojeća konfiguracija nagnutog terena.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na zaštitu sastavnica okoliša i zaštitu od utjecaja opterećenja na okoliš i uključuju zaštitu tla, zaštitu zraka, zaštitu voda, zaštitu od buke i zaštitu od svjetlosnog onečišćenja, zaštitu od elektromagnetskog zračenja, a provode se sukladno propisima kojima se uređuju područje zaštite okoliša i odgovarajućim provedbenim propisima.

Zaštita tla

U cilju očuvanja tla potrebno je:

- tijekom gradnje provoditi iskop i uklanjanje tla na način da se sačuva gornji, biološko aktivni sloj tla i iskoristi za hortikulturno uređenje površina,
- materijal građevinskog iskopa na području obuhvata Plana potrebno je koristiti za radove nasipavanja na obuhvaćenom području i to posebno u okviru pripremljenih i zemljanih radova uređenja zelenih površina.

Preporuča se izgradnja spremnika za sakupljanje oborinskih voda s nepropusnih uređenih površina i njihovo korištenje za zalijevanje zelenih površina i slične potrebe.

Unutar obuhvata Plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda ili odlaganja otpada.

U najvećoj mogućoj mjeri treba očuvati vegetacijski vrijedna područja.

Zaštita zraka

U svrhu očuvanja ekološke stabilnosti obvezno je očuvati I. kategorije kakvoće zraka.

Unutar obuhvata Plana nije dozvoljena gradnja onih građevina u kojima se obavljaju djelatnosti koje izazivaju zagađenje zraka.

Zaštita voda

Zaštita voda će se provoditi u skladu s odredbama posebnih propisa.

Ovim planom se zaštita voda predviđa primarno pravilnim zbrinjavanjem sanitarno-potrošnih, tehnoloških i oborinskih voda.

Vode koje se upuštaju u sustav javne odvodnje, u drugi prijemnik ili u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dozvoljene koncentracije prema posebnom propisu.

Zaštita od buke

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama posebnog propisa kojim se regulira razina buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

Za planirane građevine i djelatnosti je potrebno osigurati što manju emisiju zvuka, primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, i to:

- odabirom i uporabom malobučnih uređaja i sredstava za rad i transport,
- izvedbom odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke,
- uređenjem planiranih zelenih površina u sklopu građevnih čestica,
- dislociranjem sadržaja za zabavu i drugih koji su izvor buke i pojačanog prometa izvan zona sa smještajem.

Zaštita od svjetlosnog onečišćenja

U cilju zaštite od svjetlosnog onečišćenja biljnog i životinjskog svijeta i njihovih staništa, za javnu i vanjsku rasvjetu dozvoljava se korištenje isključivo ekološke rasvjete, tj. sustava uređaja projektiranih na način da omogućavaju najviše standarde zaštite okoliša i najviše sigurnosne standarde, uz upotrebu ekološki prihvatljivih i zasjenjenih svjetiljki. Svjetiljke je potrebno postaviti na način da ne dolazi do štetnih isijavanja svjetlosti prema nebu, susjednim građevinama i površinama.

U sustavu javne i vanjske rasvjete, moraju se primjenjivati svjetiljke koje daju isti svjetlosni učinak uz manju potrošnju energije, uzimajući u obzir najučinkovitije raspoložive tehnike i tehnologije.

Zaštita od elektromagnetskog zračenja

U cilju provedbe zaštite od elektromagnetskog zračenja, može se dozvoliti postavljanje osnovne postaje pokretne elektroničke komunikacijske mreže (antenski sustav) na udaljenosti najmanje 100,0 m od područja povećane osjetljivosti za elektromagnetska polja (stambena, stambeno - poslovna i poslovno-stambena građevina u kojoj se osobe mogu zadržavati i 24 sata dnevno, hotel i dječje igralište).

Posebne mjere zaštite

Mjere posebne zaštite obuhvaćaju mjere posebne zaštite od prirodnih opasnosti, a koje uključuju: mjere zaštite od potresa, mjere zaštite od ostalih prirodnih uzroka, osobito onih koji spadaju u kategoriju ekstremnih vremenskih uvjeta (suša, toplinski val, olujno ili orkansko nevrijeme i jaki vjetar, klizišta, tuča, snježne oborine te poledica) te mjere posebne zaštite od tehničko-tehnoloških opasnosti koje uključuju

mjere zaštite od požara, mjere zaštite u gospodarskim objektima i mjere zaštite od epidemiološke i sanitarne opasnosti.

Na području obuhvata Plana mogu se očekivati sljedeći izvanredni događaji s većim posljedicama:

- potres do 7° MCS,
- olujni i orkanski vjetar (vjetar > 8 Bofora),
- požar,
- ratna djelovanja i terorizam.

Mjere zaštite od požara

Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno propisima kojima se regulira područje zaštite od požara i odgovarajućih provedbenih propisa.

Na području obuhvata Plana potrebno je provoditi sljedeće mjere zaštite od požara:

- kod projektiranja građevina, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati odredbe Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara („Narodne novine“, broj 29/13 i 87/15),
- radi sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, kod određivanja međusobne udaljenosti građevina voditi računa o požarnom opterećenju građevina, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode građevine s malim požarnim opterećenjem, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti minimalno 3,00 metra. Ako je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem, međusobna sigurnosna udaljenost određuje se proračunom. Ukoliko nije moguće postići sigurnosnu udaljenost među građevinama, potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara sukladno glavi V. Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara („Narodne novine“, broj 29/13 i 87/15),
- 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 («Narodne novine», broj 35/94, 55/94 i 142/03),
- kod projektiranja građevina, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TVRB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu,
- prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obvezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara («Narodne novine», broj 8/06),
- za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima («Narodne novine», broj 108/95 i 56/10) i propisa donesenih na temelju njega,
- potrebno je dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Grada Opatije i važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara,

- temeljem članka 28., stavka 2. Zakona o zaštiti od požara («Narodne novine», broj 92/10) potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

Mjere zaštite od potresa

Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina kao i građenjem sukladno kriterijima utvrđenim propisima, pravilnicima i normativima.

Do izrade nove seizmičke karte Županije, protupotresno projektiranje provodi se u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima, računajući na potres jačine do VII stupnja MCS ljestvice.

Na području obuhvata Plana nije obvezna izgradnja skloništa osnovne zaštite.

Kod gradnje podzemnih dijelova građevina potrebno je voditi računa o mogućnosti brze prilagodbe za potrebe sklanjanja ljudi.

U trenutku neposredne opasnosti po ljude, planira se provođenje mjera sklanjanja izradom zaklona rovovskog tipa i premještanja ljudi.

B. GRAFIČKI DIO

KARTOGRAM 1 - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – šira situacija