



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD OPATIJA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
NASELJA IKA-OPRIĆ
(UPU 3)

KNJIGA 1

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Opatija, travanj 2011.

NOSITELJ IZRADE: *Grad Opatija*

ELABORAT: *Urbanistički plan uređenja naselja Ika-Oprić (UPU3)*

IZRADA: *JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije*

Koordinator plana: Duško DOBRILA, dipl.ing.arh.

Radni tim:
(abecednim redom) Duško DOBRILA, dipl.ing.arh. – sinteza, izgrađeni sustavi, baština
Mirjana MAMIĆ, dipl.ing.građ. – promet i infrastruktura
Dr.sc. Nenad RAVLIĆ, dipl.ing.građ. – pomorska infrastruktura

Suradnici:

Marko RANDIĆ, dipl.ing.biol. – prirodne značajke, zaštita prirodne baštine
Zlatko PAVUŠEK, ing.građ. – ceste

Nino KRVAVICA, dipl.ing.građ. – pomorska infrastruktura

Milan MATAIA, ing.el. – elektroopskrba

Damir POŽGAJ, dipl.ing.stroj. – plinifikacija

Nives KLOBUČAR, dipl.ing.građ. – vodoopskrba, odvodnja

Gracija MIČETIĆ, dipl.ing.šum. – zaštita od voda

Jasna DORIČIĆ, ing. građ. – izgrađeni sustavi

Cvetko ŠPRALJA, prof. – mjere posebne zaštite

Ines TOMADIN, dipl.ing.geod. – priprema geodetskih podloga

Vrijeme izrade: travanj 2011.

Ravnatelj:

prof.dr. sc. Mladen Črnjar

Sadržaj Plana

Tekstualni dio:

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

- 1.1. Uvjeti u građevinskom području naselja Ika- Opić
 - 1.1.1. Zone i površine javnih i društvenih namjena
 - 1.1.2. Zone i površine drugih namjena
- 1.2. Uvjeti u građevinskom području sportsko – rekreacijske namjene
- 1.3. Uvjeti izvan građevinskih područja

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

- 2.1. Uvjeti smještaja poslovnih građevina
 - 2.1.1. Uvjeti smještaja u zoni mješovite namjene (M_1)
 - 2.1.2. Uvjeti smještaja u zoni mješovite namjene (M_2)
 - 2.1.3. Uvjeti smještaja u zoni mješovite namjene (M_3)
- 2.2. Uvjeti smještaja ugostiteljsko turističkih građevina
 - 2.2.1. Uvjeti smještaja u zoni ugostiteljsko- turističke namjene ($T1_1$)
 - 2.2.2. Uvjeti smještaja na površini ugostiteljsko- turističke namjene ($T1_2$)
 - 2.2.3. Uvjeti smještaja na površini ugostiteljsko- turističke namjene (UT)
 - 2.2.4. Uvjeti smještaja u zoni mješovite namjene (M_3)

3a. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

- 3a.1. Uvjeti smještaja na površini društvene namjene (D_1)
- 3a.2. Uvjeti smještaja na površini društvene namjene (D_2)
- 3a.3. Uvjeti smještaja na površini društvene namjene (D_3)

3b. Uvjeti smještaja građevina sporta i rekreacije

- 3b.1. Uvjeti smještaja na površini sportsko-rekreacijske namjene (SR_1)
- 3b.2. Uvjeti smještaja na površini sportsko-rekreacijske namjene (SR_2)
- 3b.3. Uvjeti smještaja u zoni mješovit namjene (M_3)

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

- 4.1. Uvjeti gradnje u zoni stambene namjene (S_1)
- 4.2. Uvjeti gradnje u zoni stambene namjene (S_2)
 - 4.2.1. Individualne stambene građevine
- 4.3. Uvjeti gradnje u zoni stambene namjene (S_{3-pos})
- 4.4. Uvjeti gradnje u zoni stambene namjene (S_4)
 - 4.4.1. Individualne stambene građevine
- 4.5. Uvjeti gradnje u zoni mješovite namjene - pretežito stambene (M_1)
- 4.6. Uvjeti gradnje u zoni mješovite namjene - pretežito stambene (M_3)
 - 4.6.1. Individualne stambene građevine

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

- 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Građevine cestovnog prometa
 - 5.1.2. Parkirališne površine
 - 5.1.3. Trgovi i druge pješačke površine
 - 5.1.4. Pomorski promet
- 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
- 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.3.1. Vodnogospodarski sustav
 - 5.3.2. Uvjeti gradnje energetskih sustava

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

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

6.1.1. Javni park (Z₁)

6.1.2. Dječja igrališta (Z₂)

6.1.3. Odmorište (Z₃)

6.2. Zaštitne zelene površine (Z)

7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti

7.2. Zaštita kulturno povijesnih cjelina i građevina

7.3. Zaštita ambijentalnih vrijednosti

8. Postupanje s otpadom

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

9.1. Zaštita zraka

9.2. Zaštita voda

9.3. Zaštita mora

9.4. Zaštita tla

9.5. Zaštita od buke

9.6. Zaštita od štetnog djelovanja voda

9.7. Mjere posebne zaštite

9.7.1. Sklanjanje ljudi

9.7.2. Zaštita od rušenja

9.7.3. Zaštita od potresa

9.7.4. Zaštita od požara

9.7.5. Obrana od poplava

10. Mjere provedbe plana

10.1. Obveze izrade detaljnih planova uređenja

10.1.1. Smjernice za izradu Detaljnog plana uređenja

Grafički dio:

KARTOGRAFSKI PRIKAZI U MJERILU 1:2000

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	list br. 1
2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	
2a. Promet	list br. 2a
2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	
2b. Telekomunikacije	list br. 2b
2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	
2c. Vodoopskrba i odvodnja	list br. 2c
2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	
2d. Energetski sustav	list br. 2d
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA	
3a. Područja posebnih uvjeta korištenja	list br. 3a
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA	
3b. Područja primjene planskih mjera zaštite	list br. 3b
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA	
3c. Područja primjene posebnih mjera zaštite	list br. 3c
4. NAČIN I UVJETI GRADNJE	list br. 4

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

A. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja naselja Ika-Oprić (UPU 3) (u daljnjem tekstu: Plan).

Plan se donosi za područje obuhvata, utvrđeno člankom 151. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije (SN PGŽ br. 01/07).

Planom se utvrđuje temeljna organizacija prostora, zaštita prirodnih, kulturnih i povijesnih vrijednosti te korištenje i namjena površina.

Plan sadrži namjenu i uvjete korištenja površina, režime uređivanja prostora način opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom, uvjete gradnje, smjernice za oblikovanje, uvjete i smjernice za uređenje i zaštitu prostora, mjere za unapređenje i zaštitu okoliša, te druge elemente od važnosti za područje obuhvata Plana.

Plan se provodi neposredno i posredno putem detaljnog plana uređenja (DPU).

Članak 2.

Elaborat „Urbanističkog plana uređenja naselja Ika-Oprić (UPU 3)“ sadrži tekstualni i grafički dio, te obvezne priloge.

B. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 3.

U obuhvatu Plana nalaze se slijedeća područja razgraničena Izmjenom i dopunom Prostornog plana uređenja Grada Opatije (SN PGŽ br. 07/07):

- građevinsko područje naselja Ika (GP 4),
- dio građevinskog područja naselja Oprić (GP5₁),
- građevinsko područje izdvojene namjene (R6₁₁), i
- površine izvan građevinskog područja [zaštitne šume (Š₂), ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište (PŠ) i površina mora].

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 4.

Površine javnih i drugih namjena u obuhvatu plana razgraničene su zasebno u građevinskom području naselja, u građevinskom području izdvojene namjene i izvan građevinskih područja.

Članak 5.

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su kao zone i pojedinačne površine (lokaliteti).

Zone su površine određene namjene, koje obuhvaćaju dvije ili više građevinskih čestica istih, ili međusobno sukladnih obilježja.

Pojedinačne površine su površine unutar kojih je planirana izgradnja jedne građevine planirane namjene, unutar jedne građevne čestice.

Članak 6.

Razgraničenje površina javnih od površina drugih namjena prikazano je na kartografskom prikazu broj **1. Korištenje i namjena površina** i kartografskom prikazu broj **4. Način i uvjeti gradnje**, u mjerilu 1 : 2.000. U obuhvatu Plana razgraničene su :

1. Zone i površine u građevinskom području naselja

a) javne i društvene namjene:

- površine društvenih djelatnosti (D₁, D₂, D₃)
- površine sportsko-rekreacijske namjene (SR₁, SR₂)
- zona luke (LO)
- površine građevina komunalne infrastrukture (G₁, G₂, CS₁)
- površine prometnica, pristupnih i pješачkih putova (GMU, SU, OU, KP, PP, LM₂)
- površine javnog zelenila (Z₁, Z₂, Z₃)
- površina zaštitnog zelenila (Z)

b) druge namjene:

- zone stambene namjene (S)
- zona mješovite namjene-pretežito stambena (M₁)
- zona mješovite namjene-pretežito poslovna (M₂)
- zona mješovite namjene-pretežito stambena (M₃)
- zona i površine ugostiteljsko-turističke namjene (T₁, T₂, UT)

2. Površine u građevinskom području športsko-rekreacijske namjene

- površina sportsko rekreacijske namjene-uređena plaža (SR₃)
- površina obalne šetnice (LM₃)

3. Površine izvan građevinskog područja

- površine zaštitnih šuma (Š₂)
- ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište (PŠ)
- površina infrastrukturne građevine-trafostanica (TS)
- površine prometnica i pješačkih putova (SU, KP, LM₁)
- površina komunalne građevine-parkiralište (P)
- površina sportsko rekreacijske namjene-prirodna plaža (PP)
- površina mora – ostalo more (OM)

Članak 7.

Detaljnije razgraničenje centralnog dijela naselja koji obuhvaća:

- zonu mješovite namjene-pretežito poslovne (M₂)
- zonu mješovite namjene-pretežito stambena (M₁)
- zonu ugostiteljsko-turističke namjene (T1₂)
- površinu sportsko-rekreacijske namjene u naselju (SR₂)
- površinu obalne šetnice-dio u naselju (LM₂)
- površinu sportsko rekreacijske namjene u građevinskom području sporta i rekreacije-uređena plaža (SR₃)
- površinu obalne šetnice u građevinskom području sporta i rekreacije (LM₃)
- površinu obalne šetnice-dio izvan građevinskog područja (LM₁)
- ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište (PŠ)

izvršit će se detaljnim planom uređenja.

Članak 8.

Razgraničenje površina izvan građevinskih područja izvršeno je temeljem odredbi Odluke o donošenju ID PPUG Opatija (SN PGŽ br. 01/07).

1.1. UVJETI U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA IKA-OPRIĆ

1.1.1. ZONE I POVRŠINE JAVNIH I DRUŠTVENIH NAMJENA

1.1.1.1. Površine društvenih djelatnosti

Članak 9.

Površine za društvene namjene namijenjene su izgradnji građevina visokoškolske ustanove, smještaju pratećih sadržaja u njihovoj funkciji i izgradnji dječjeg vrtića. Navedene površine razgraničene su kao:

- **Površina fakulteta (D_1)**, formirana je na postojećoj lokaciji Vrh Ike. Namijenjena je izgradnji građevina za smještaj sadržaja u funkciji obrazovnog procesa visokoškolske ustanove, izgradnji građevina i uređenju površina za smještaj pratećih sadržaja (površine za sport i rekreaciju, zelene površine, interne komunikacije, parkirališni prostor, i sl.).
- **Površina studentskog doma (D_2)**, namijenjena je izgradnji studentskog doma i pratećih sadržaja. Pod studentskim domom podrazumijeva se građevina za smještaj i prehranu studenata, odnosno smještaj i prehranu gostiju (u vrijeme školskih praznika). Kapacitet doma je max. 300 ležaja.
- **Površina dječjeg vrtića (D_3)**, namijenjena je izgradnji građevine dječjeg vrtića i uređenju površina za prateće sadržaje (vanjske površine za igru djece, slobodne zelene površine, gospodarsko dvorište, interne komunikacije, parkirališni prostor i sl.). Kapacitet vrtića je max. 90 djece.

1.1.1.2. Površine sportsko-rekreacijske namjene

Članak 10.

Površine namijenjene sportu i rekreaciji planirane su na kopnenom i priobalnom dijelu naselja, a razgraničene su kao:

- **Polivalentno igralište (SR_1)**. Površina sportsko-rekreacijske namjene namijenjena je izgradnji i uređenju polivalentnog igrališta za različite vrste sportova na kopnu (tenis, rukomet, odbojka, košarka i sl.) uređenju rekreacijskih površina (uređene površine za vježbanje i sl.) i izgradnji pratećih građevina u funkciji sportsko-rekreacijskih građevina (sanitarije, svlačionice i ugostiteljski sadržaji, trgovački i slični sadržaji).
- **Uređena plaža (SR_2)** obuhvaća kopneni dio i pripadajući dio akvatorija, a namijenjena je kupanju, sportovima i rekreaciji na vodi i u vodi i sl

1.1.1.3. Zona luke otvorene za javni promet

Članak 11.

Planom je određena morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Ika

Zona luke (lučko područje) (**LO**) obuhvaća površine kopna i mora namijenjene obavljanju linijskog pomorskog prometa, komunalnom vezu, nautičkom vezu i ribarskom vezu.

Lučko područje razgraničeno je na manje funkcionalne cjeline unutar kojih se odvija pojedina lučka djelatnost:

- „**putničku luku**“, dio luke (operativna obala) namijenjen ukrcaju i iskrcaju putnika u linijskom prometu
- „**ribarski vez**“, dio luke namijenjen vezivanju ribarskih brodova
- „**komunalni vez**“, dio luke namijenjen vezivanju brodica domicilnog stanovništva, sukladno posebnom propisu
- „**nautički vez**“, dio luke namijenjen vezivanju nautičkih plovila u tranzitu
- „**zajednički dio luke**“ - dio luke namijenjen smještaju pratećih sadržaja i zajedničkom korištenju

U sklopu pojedinih funkcionalnih cjelina planirani su slijedeći okvirni kapaciteti priveza:

- | | |
|---|-----------|
| – dio luke za privez brodica domicilnog stanovništva (KV) | 91 vez |
| – dio luke za privez ribarskih brodova (RV) | 6 vezova |
| – dio luke za privez nautičkih plovila (NV) | 14 vezova |

1.1.1.4. Površine građevina komunalne infrastrukture

Članak 12.

Na području obuhvata Plana razgraničene su slijedeće površine namijenjene izgradnji građevina komunalne infrastrukture:

- **Površina garaže (G₁)** namijenjena je izgradnji garažno-parkirne građevine min. kapaciteta 100 parkirnih mjesta,
- **Površina parkirališta/garaže (G₂)** načelno je razgraničena površina namijenjena izgradnji garažno-parkirne građevine min. kapaciteta 150 parkirnih mjesta. Detaljno razgraničenje površine izvršit će se detaljnim planom uređenja centralnog dijela naselja.
- **Površina crpne stanice (CS₁)** namijenjena je rekonstrukciji građevine u funkciji sustava odvodnje.

1.1.1.5. Površine prometnica i ostalih javnih prometnih površina

Članak 13.

Na području obuhvata Plana razgraničene su slijedeće površine prometnica i ostalih javnih prometnih površina:

- **Površine prometnica (GMU, SU, OU)** su površine na kojima se grade i rekonstruiraju javne prometnice koje su u okviru ulične mreže kategorizirane kao glavna mjesna, sabirne i ostale ulice.
- **Površine pristupnih putova** su površine na kojima se grade i rekonstruiraju kolno-pješački (**KP**) i pješački (**PP**) pristupni putovi.
- **Obalna šetnica (LM₂)** je površina namijenjena uređenju pješačkog puta.

1.1.1.6. Površine javnog zelenila

Članak 14.

Površine javnog i zaštitnog zelenila razgraničene su kao:

- **Javni park (Z₁)** je površina namijenjena uređenju parka.
- **Dječje igralište (Z₂)** je površina namijenjene uređenju dječjih igrališta za igru djece uzrasta od 0-3, 3-7 godina. i 7-15 godina.
- **Odmorište(Z₃)** je površina namijenjena uređenju odmorišta.

1.1.1.7. Površina zaštitnog zelenila (Z)

Članak 15.

- **Zaštitno zelenilo (Z)** je površina zelenila koja ima zaštitnu i oblikovnu funkciju.

1.1.2. ZONE I POVRŠINE DRUGIH NAMJENA

1.1.2.1. Zone stambene namjene (S)

Članak 16.

Stambene zone namijenjene su smještaju stambenih građevina, različitih po namjeni (stambena, stambeno poslovna), tipu (individualna, višestambena) i načinu gradnje

(slobodnostojeće, dvojne). Razgraničenje stambene, od ostalih namjena prikazano je na kartografskom prikazu **br.1 Korištenje i namjena površina**.

Ovisno o tipu stambenih građevina koje prevladavaju u pojedinom dijelu naselja i uvjetima njihova građenja, stambene zone podijeljene su na:

- **Zone stambene namjene (S₁)**, koja obuhvaća područje dijela tradicijske jezgre naselja Ika koja je u cijelosti dovršena, bez mogućnosti nove gradnje.
- **Zone stambene namjene (S₂)** u koju se smještaju individualne stambene građevine.
- **Zonu stambene namjene (S_{3-pos})**, namijenjenu izgradnji višestambenih građevina u sustavu poticane stanogradnje - POS.
- **Zonu stambene namjene (S₄)**, koja je gotovo u cijelosti izgrađena individualnim stambenim i višestambenim građevinama. Planira se dovršenje zone izgradnjom individualnih stambenih građevina.

Navedeno detaljno razgraničenje stambenih zona, sukladno uvjetima građenja u njima, prikazano je na kartografskom prikazu **br.4 Način i uvjeti gradnje**.

1.1.2.2. Zone mješovite namjene (M)

Članak 17.

Planom su razgraničene zone mješovite namjene namijenjene smještaju stambenih, različitih poslovnih, društvenih, ugostiteljsko-turističkih, sportsko-rekreacijskih, trgovačkih, uslužnih i drugih sadržaja, koje su, prema pretežitosti udjela pojedinih namjena određene kao:

- **Pretežito stambena (M₁)**. Izgrađena je i zaokružena prostorna cjelina centra naselja, namijenjena stanovanju i smještaju društvenih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, trgovačkih, uslužnih i sličnih sadržaja.
- **Pretežito poslovna (M₂)**. Zona je namijenjena smještaju različitih poslovnih sadržaja (građevine poslovne, ugostiteljsko-turističke, zabavne, sportske, rekreacijske, trgovačke, uslužne, društvene i sličnih namjena) bez (novog) stanovanja, i izgradnji javne garažne u funkciji svih sadržaja smještenih u središnjem dijelu naselja (zone M₁ i M₂, T1₂ i uređenih plaža SR₂, SR₃).
- **Pretežito stambena (M₃)** Zona je namijenjena izgradnji individualnih stambenih građevina, poslovnih građevina uslužnih i trgovačkih djelatnosti, građevina ugostiteljsko turističke djelatnosti i građevine sportsko rekreacijske namjene (boćališta) na kč.912 (913) k.o. Oprić, ((nova izmjera 387 (388) k.o. Oprić,)).

1.1.2.3. Zone i površina gospodarske namjene

Članak 18.

Od gospodarskih namjena Planom su razgraničene samo površine ugostiteljsko turističke namjene, namijenjene izgradnji ugostiteljsko turističkih građevina sa i bez smještajnih kapaciteta:

- **Zona ugostiteljsko-turističke namjene (T₁)**, namijenjena je izgradnji hotela maksimalnog kapaciteta 200 ležaja i minimalne kategorije 3*.
- **Zona ugostiteljsko-turističke namjene (T₂)**, postojeća je zona ugostiteljsko turističke namjene sa smještajnim kapacitetima.
- **Površina ugostiteljsko-turističke namjene (UT)**, namijenjena je smještaju ugostiteljsko turističkih sadržaja za pružanje usluga jela i pića, bez mogućnosti gradnje smještajnih kapaciteta.

1.2. UVJETI U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE

Članak 19.

U građevinskom području sportsko rekreacijske namjene ovim Planom razgraničene su sljedeće površine javnih namjena:

- **Površina sportsko rekreacijske namjene-uređena plaža (SR₃)**
- **Površina obalne šetnice (LM₃)**

Članak 20.

Površina sportsko-rekreacijske namjene – uređena plaža (SR₃) približne je veličine 1,3 ha, a sastoji se od kopnenog dijela i pripadajućeg akvatorija.

Površina je namijenjena plaži koja je infrastrukturno i sadržajno uređena u funkciji kupanja, rekreacije na vodi i u vodi i sl.

Način uređenja plaže odredit će se DPU-om sukladno smjernicama za njegovu izradu određenim u točki **10.1. Obaveza izrade detaljnih planova uređenja**

Članak 21.

Površina obalne šetnice (LM₃) je dio obalne šetnice unutar građevinskog područja izdvojene namjene namijenjen uređenju obalnog puta.

Uređenje površine obalne šetnice odredit će se detaljnim planom uređenja, uz uvažavanje odredbi iz točke **5.1.3. Trgovi i druge pješačke površine** ovog Plana, koje se odnose na dio obalne šetnice u naselju.

1.3. UVJETI IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

Članak 22.

U Plan su preuzete slijedeće površine, razgraničene Izmjenom i dopunom Prostornog plana uređenja Grada Opatije (SN PGŽ br. 01/07):

- Površine zaštitnih šuma (Š₂)
- Površine ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta (PŠ₁)
- Površine mora-ostalo more (OM)

Gradnja i uređenje ovih površina vrši se sukladno odredbama točke 2.3.2. *Područja i građevine izvan građevinskog područja* Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije (SN PGŽ br. 01/07).

Članak 23.

Na površini zaštitnih šuma (Š₂), sukladno odredbama plana šireg područja, ovim Planom razgraničene su:

- površina infrastrukturne građevine-trafostanica (TS)
- površina parkirališta (P)
- površine prometnica i pješačkih putova (SU, KP, LM₁)

Gradnja odnosno uređenje površina iz prethodnog stavka vrši se sukladno odredbama točke 5.3.2. *Uvjeti gradnje energetske sustava*, odnosno točke 5.1. *Uvjeti gradnje prometne mreže* ovog Plana.

Članak 24.

Na površini ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta, sukladno odredbama plana šireg područja ovim Planom razgraničene su:

- površine obalne šetnice (LM₁)
- površina prirodne plaže (PP)

Članak 25.

Površine obalne šetnice (LM₁) su dijelovi obalne šetnice izvan građevinskog područja namijenjeni uređenju obalne šetnice. Uređenje ove površine vrši se sukladno uvjetima utvrđenim za dio obalne šetnice u naselju, određenim u **Članku 83** ovog Plana.

Članak 26.

Prirodnu plažu čine infrastrukturno neopremljena površina kopna većim dijelom očuvanog zatečenog prirodnog obilježja i pripadajući akvatorij, namijenjeni kupanju, sportovima i rekreaciji na vodi i u vodi i sl.

Članak 27.

Ostalo more je površina akvatorija namijenjena plovidbi pod posebnim režimom (bez glisiranja), ribarenju i sličnim aktivnostima, sukladno posebnim propisima.



2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 28.

Zone i površine u koje se smještaju građevine gospodarskih djelatnosti razgraničene su na kartografskom prikaz **br.1 Korištenje i namjena površina**.

Grafički dio uvjeta i način gradnje građevina gospodarskih djelatnosti prikazani su na kartografskom prikazu **br. 4 Uvjeti i način gradnje**.

Članak 29.

Građevine gospodarskih djelatnosti razvrstane su na:

- poslovne građevine
- ugostiteljsko-turističke građevine

Ugostiteljsko turističke građevine dijele se na:

- ugostiteljsko-turističke građevine sa smještajnim kapacitetima
- ugostiteljsko-turističke građevine bez smještajnih kapaciteta (restorani, kavane, zabavni centri, klubovi, barovi, kockarnice i sl.)

Poslovne građevine smještaju se u zone mješovite namjene (M₁), (M₂) i (M₃).

Ugostiteljsko turističke građevine sa smještajnim kapacitetima smještaju se u zonama ugostiteljsko turističke namjene (T₁) i (T₂), i zonama mješovite namjene (M₂) i (M₃).

Ugostiteljsko turističke građevine bez smještajnih kapaciteta grade se na površini (UT) i smještaju u zone mješovite namjene (M₂) i (M₃).

Gradnja i rekonstrukcija građevina gospodarskih djelatnosti u navedenim zonama i na navedenim površinama vrši se neposrednim provođenjem odredbi ovog Plana, osim u zonama (M₁), (M₂) i (T₁) u kojima će se uvjeti smještaja i gradnje odrediti detaljnim planom uređenja, a temeljem smjernica za izradu detaljnog plana iz točke **10.1. Obveze izrade detaljnih planova uređenja** ovog Plana.

Do donošenja detaljnog plana uređenja dopuštena je samo rekonstrukcija građevina u postojećima gabaritima, u smislu osiguranja bitnih zahtjeva za građevinu (sanacija).

2.1. UVJETI SMJEŠTAJA POSLOVNIH GRAĐEVINA

2.1.1. UVJETI SMJEŠTAJA U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE (M₁)

Članak 30.

U zoni mješovite namjene (M₁) dopuštena je rekonstrukcija postojeće građevine trgovačke namjene, odnosno gradnja nove poslovne građevine po njenom uklanjanju.

Članak 31.

Uvjeti za gradnju, odnosno rekonstrukciju odredit će se detaljnim planom uređenja prema smjernicama za izradu detaljnog plana uređenja iz točke **10.1. Obveze izrade detaljnih planova uređenja** ovog Plana.

2.1.2. UVJETI SMJEŠTAJA U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE (M₂)

Članak 32.

Zona **pretežito poslovne namjene (M₂)** namijenjena je smještaju širokog spektra različitih poslovnih sadržaja (građevine poslovne, ugostiteljsko-turističke, zabavne, sportske, rekreacijske, trgovačke, uslužne, društvene i sličnih namjena). Uvjeti za gradnju, odnosno rekonstrukciju odredit će se detaljnim planom uređenja prema smjernicama za njegovu izradu iz točke **10.1. Obveze izrade detaljnih planova uređenja** ovog Plana.

2.1.3. UVJETI SMJEŠTAJA U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE (M₃)

Članak 33.

U zoni mješovite namjene (M₃) grade se i rekonstruiraju poslovne građevine uslužnih, trgovačkih i sl. djelatnosti (uredi, prodavaonice za dnevnu opskrbu, specijalizirane prodavaonice, izložbeno prodajni saloni, obrtničke i servisne radionice sl.), prema slijedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Površina građevne čestice ne smije biti manja od 400 m², niti veća od 2000 m².

2. namjena građevine

- Namjena građevine je poslovna, pretežito uslužne djelatnosti (uredsko poslovanje, trgovačka, obrt, servis, uredsko poslovanje i sl.).

- Sadržaji koji se smještaju u građevinu ne smiju generirati intenzivni promet i druge pojave koje umanjuju kvalitetu korištenja obodnih građevnih čestica.
 - U podzemnim etažama (podrum) smještaju se sadržaji u funkciji osnovne poslovne namjene, pomoćne prostorije, tehničke prostorije i garaže.
3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici
- Min. građevinska (bruto) površina građevine iznosi 60 m², a max. 600 m²
 - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) = 0,3.
 - Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) = 0,8.
 - Visina građevine iznosi 12 m.
 - Građevina može imati podrumске i najviše 3 nadzemne etaže.
 - Građevina od granice građevne čestice udaljena najmanje h/2, ali ne manje od 4,0 m.
 - Građevinski pravac je od regulacione linije udaljen min. 6,0 m.
4. oblikovanje građevine
- Oblikovanje građevine provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama.
 - Krovnište je koso, ravno ili drugog oblika nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji. Dopuštena je postava krovnih prozora, kupola i kolektora sunčeve energije.
5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu
- Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža** i **br.4. Način i uvjeti gradnje**.
 - Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** ovog Plana.
6. uređenje građevne čestice
- Parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki **5.1.2. Parkirališne površine** ovoga Plana.
 - Svi javni dijelovi građevne čestice i građevine moraju biti pristupačni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
 - najmanje 20% površine građevne čestice uređuje se u formi zaštitne zelene površine.
 - ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 1,0 m, a preostali dio kao transparentna ograda od zelenila, metalne rešetke ili mreže.
 - radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do 1,50 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine isti se gradi kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 1,5 m i visinom pojedine kaskade do 1,50 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju.

7. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

2.2. UVJETI SMJEŠTAJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKIH GRAĐEVINA

2.2.1. UVJETI SMJEŠTAJA U ZONI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE(T1₁)

Članak 34.

Zona/površina ugostiteljsko-turističke namjene (T₁) određena je na kartografskim prikazima **br.1 Korištenje i namjena površina** i **br. 4 Uvjeti i način gradnje**. Približna veličina razgraničene zone je 0,6 ha. Zona je namijenjena izgradnji hotela s pratećim sadržajima, prema slijedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Građevna čestica formira se unutar površine označene sa (T₁), na način da se česticom obuhvati cijela ili što veći dio razgraničene površine. Čestica ne smije biti manja od 5000 m².

2. namjena građevina

- Na površini označenoj kao (T₁), grade se, u sklopu jedinstvene građevne čestice, smještajni kapaciteti i prateći sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu (sportsko-rekreacijski, društveni, zabavni, uslužni sadržaji iz područja drugih djelatnosti, parkiralište, garaža i sl.)
- Smještajni kapaciteti i prateći sadržaji ove turističke građevine u funkciji su unapređenja obrazovnog procesa kadrova u području održivog razvoja turizma i ugostiteljstva (praktikumi za izvođenje teorijske i praktične nastave, pomoćne prostorije i sl.).
- Maksimalni smještajni kapacitet građevine je 200 ležajeva.
- Minimalna kategorija hotela je 3*
- U podzemnim etažama (podrum) smještaju se sadržaji u funkciji osnovne namjene (noćni klubovi, disco, kasino i sl.), pomoćne prostorije, tehničke prostorije i garaže. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

- Na građevnoj čestici smješta se jedna ili više građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu i uporabnu cjelinu.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) = 0,3.
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) = 1,5.
- Visina građevine iznosi najviše 16,0 m., a ukupna visina najviše 18,0 m.
- Građevina može imati podrumske i najviše 5 nadzemnih etaža.

- Građevina je od granice građevne čestice udaljena najmanje $h/2$, ali ne manje od 5,0 m
- Građevinski pravac je od regulacione linije udaljen min. 6,0 m.

4. oblikovanje građevina

- Oblikovanje građevine provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama.
- Krovnište je koso, ravno ili drugog oblika, nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji. Dopusštena je postava krovnih prozora, kupola i kolektora sunčeve energije i sl. Krovna ploha može se koristiti i kao krovna terasa. Oblikovanju krovne plohe potrebno je posvetiti posebnu pažnju, obzirom da je ona, zbog konfiguracije terena, saglediva sa viših kota (5. fasada).
- Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti sa posebnim uvjetima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci.

5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

- Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža** i **br.4. Način i uvjeti gradnje**.
- Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** ovoga Plana.

6. uređenje građevne čestice

- Parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki **5.1.2. Parkirališne površine** ovoga Plana.
- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkovna i zelena površina, opremljena odgovarajućom urbanom opremom (klupe i dr.),
- Građevna čestica ne mora se ograditi, osim u cilju osiguranja zaštite korisnika kompleksa, na dijelovima na kojima je to potrebno (denivelacija prema obalnoj šetnici, dijelovi uz javne prometnice i sl.). Visina ograde ne smije prelaziti 1,80 m, a može se izvesti kao zelena ili uz korištenje kamena, opeke, metalne rešetke ili mreže. Iznimno ograda može biti viša na dijelovima na kojima se nalaze površine specifičnih namjena (sportsko rekreativne površine i sl.), radi zaštite okolnog prostora od neželjenih utjecaja sa tih površina. Takva ograda mora biti transparentna (mreža i sl.).
- Svi javni dijelovi građevne čestice i građevine moraju biti pristupačni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,
- Posebnu pažnju potrebno je posvetiti oblikovanju terena oko građevine. Visinske razlike kod uređenja okolnog terena savladavati potpornim zidovima (podzidima) u formi kamenog zida ili betonskog zida obloženog kamenom visine do 2,0 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine isti se gradi kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 1,5 m i visinom pojedine kaskade do 1,50 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju.

7. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

2.2.2. UVJETI SMJEŠTAJA U ZONI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE(T1₂)

Članak 35.

Zona ugostiteljsko turističke namjene (T1₂) obuhvaća postojeće građevine ugostiteljsko turističke namjene.

Uvjeti za rekonstrukciju građevina odredit će se detaljnim planom uređenja, sukladno smjernicama iz točke **10.1. Obveze izrade detaljnih planova uređenja** ovoga Plana.

2.2.3. UVJETI SMJEŠTAJA NA POVRŠINI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE (UT)

Članak 36.

Površina ugostiteljsko-turističke namjene (UT) određena je na kartografskim prikazima **br.1 Korištenje i namjena površina** i **br. 4 Uvjeti i način gradnje**. Približna veličina razgraničene površine je 600 m². Na površini je planirana izgradnja ugostiteljsko turističke građevine bez smještajnih kapaciteta prema slijedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Građevna čestica formira se unutar površine označene sa (UT), na način da se česticom obuhvati cijela ili što veći dio razgraničene površine. Čestica ne smije biti manja od 500 m².

2. namjena građevine

- Namjena građevine je ugostiteljsko-turistička za pružanje usluga jela, pića i napitaka, zabavnih i sličnih sadržaja (restoran, klub, zabavni centar i sl.).
- Osim sadržaja osnovne namjene, u građevinu se mogu smještati sadržaji u funkciji obrazovnog procesa kadrova u turizmu i ugostiteljstvu (praktikumi za izvođenje teorijske i praktične nastave, pomoćne prostorije i sl.).

3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici

- Min. veličina bruto razvijene površine građevine iznosi 70 m²,
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) = 0,5
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) = 1,2
- Ukupna visina građevine iznosi najviše 12 m.
- Građevina može imati najviše 3 nadzemne etaže.

- Građevina se može smjestiti na sjeveroistočnoj granici građevne čestice (granica prema površini obalne šetnice), a od ostalih granica građevne čestice ne može biti udaljena manje od 3 m.
- Pomoćne građevine u sklopu su volumena osnovne građevine.

4. oblikovanje građevine

- Oblikovanje građevine provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama.
- Krovnište je koso, ravno ili drugog oblika nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji, ali ne većeg od 30°. Krovna ploha može se koristiti i kao krovna terasa.
- Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti sa posebnim uvjetima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci.

5. način priključenja zone građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

- Mjesta priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu prikazana su u kartografskom prikazu **br.4. Način i uvjeti gradnje.**
- Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** ovoga Plana i prikazani na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i br.4. Način i uvjeti gradnje.**

6. uređenje građevne čestice

- Parkiranje vozila osigurava se u parkirno-garažnoj građevini na površini (G₁).
- građevna čestica može se ograditi ogradom od zelenila, metalne rešetke ili mreže. max. visine 1,80 m. Podnožje ograde može biti puno u visini od max. 0,8 m.

7. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

2.2.4. UVJETI SMJEŠTAJA U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE (M₃)

Članak 37.

Ugostiteljsko-turističke građevine bez smještajnih kapaciteta u zoni mješovite namjene (M₃) grade se i rekonstruiraju prema uvjetima za gradnju poslovnih građevina iz **Članka 33. točke 2.1.3. Uvjeti smještaja u zoni mješovite namjene (M₃)** ovoga Plana.

Članak 38.

Ugostiteljsko turističke građevine sa smještajnim kapacitetima u zoni mješovite namjene (M₃) grade se prema slijedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 1200 m²

2. namjena građevina

- Građevina je namijenjena smještaju turista i pružanju usluga u osnovnom i pratećim sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu (sportsko-rekreacijski, društveni, zabavni, uslužni sadržaji iz područja drugih djelatnosti, i sl.)
- Maksimalni smještajni kapacitet građevine je 80 ležajeva.
- Minimalna kategorija hotela je 3*
- U podzemnim etažama (podrum) smještaju se sadržaji u funkciji osnovne namjene (noćni klubovi, disco, kasino i sl.), pomoćne prostorije, tehničke prostorije i garaže. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

- Na građevnoj čestici smješta se jedna ili više građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu i uporabnu cjelinu.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) = 0,3.
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) = 1,2.
- Visina građevine iznosi najviše 12,5 m, a ukupna visina najviše 14,5 m.
- Građevina može imati podrumske i najviše 3 nadzemne etaže.
- Građevina je od granice građevne čestice udaljena najmanje h/2, ali ne manje od 5,0 m.
- Građevinski pravac je od regulacione linije udaljen min. 6,0 m.

4. oblikovanje građevina

- Oblikovanje građevine provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama.
- Krovnište je koso, ravno ili drugog oblika, nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji. Dopuštena je postava krovnih prozora, kupola i kolektora sunčeve energije i sl.

5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

- Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i br.4. Način i uvjeti gradnje.**
- Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** ovoga Plana

6. uređenje građevne čestice

- Parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki **5.1.2. Parkirališne površine** ovoga Plana.
- Svi javni dijelovi građevne čestice i građevine moraju biti pristupačni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
- najmanje 40% površine građevne čestice upotrebno je ozeleniti.
- ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 1,0 m, a preostali dio kao transparentna ograda od zelenila, metalne rešetke ili mreže.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do 1,50 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine isti se gradi kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 1,5 m i visinom pojedine kaskade do 1,50 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju.

7. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

3a. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 39.

Zone i površine u koje se smještaju građevine društvenih djelatnosti razgraničene su na kartografskom prikaz **br.1 Korištenje i namjena prostora**.

Grafički dio uvjeta i način gradnje građevina gospodarskih djelatnosti prikazani su na kartografskom prikazu **br 4. Uvjeti i način gradnje**.

Članak 40.

Građevine društvenih djelatnosti grade se na površinama društvene namjene (D_1), (D_2), (D_3), i smještaju u zone mješovite namjene (M_1) i (M_2).

Gradnja građevina društvenih djelatnosti na svim površinama iz prethodnog stavka, osim zonama mješovite namjene (M_1) i (M_2), vrši se neposrednim provođenjem odredbi ovog Plana.

Uvjeti smještaja i gradnje građevina društvenih djelatnosti u zonama (M_1) i (M_2) odredit će se detaljnim planom uređenja koji će se izraditi za te zone.

Smjernice za smještaj građevina društvenih djelatnosti u ovoj zoni određene su u okviru smjernica za izradu detaljnog plana iz točke **10.1. Obveze izrade detaljnih planova uređenja** ovoga Plana.

3a.1. UVJETI SMJEŠTAJA NA POVRŠINI DRUŠTVENE NAMJENE (D_1)

Članak 41.

Površina društvene namjene (D_1) određena je na kartografskim prikazima **br.1 Korištenje i namjena površina** i **br. 4 Uvjeti i način gradnje**. Približna veličina razgraničene površine je 1,1 ha.

Na površini društvene namjene (D_1) grade se građevine i uređuju površine za smještaj sadržaja u funkciji visokoškolske ustanove (istraživačko-edukacijskog centra) u sklopu jedinstvene građevne čestice, prema slijedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Građevna čestica visokoškolske ustanove (istraživačko-edukacijskog centra) formira se unutar razgraničene površine (D_1), na način da se česticom obuhvati cijela ili što veći dio razgraničene površine.

2. namjena građevina

- U sklopu jedinstvene građevne čestice grade se građevine za smještaj sadržaja u funkciji obrazovnog i istraživačkog procesa visokoškolske ustanove (predavaonice, kabineti, radionice, praktikumi, knjižnice, čitaonice i sl.) i smještaj pratećih sadržaja koji upotpunjuju osnovnu namjenu (prostorije za smještaj nastavnog i nenastavnog osoblja, prostorije

za smještaj različitih vrsta servisnih sadržaja i tehničkih pogona, prostorije za sportske i rekreacijske aktivnosti i sl.). U sklopu građevine može se smjestiti i stambeni prostor nenastavnog osoblja (domar i sl.).

- U podzemnim etažama (podrum) smještaju se sadržaji u funkciji osnovne namjene, pomoćne prostorije, tehničke prostorije i garaže. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište.
- Unutar građevne čestice uređuju se grade se i uređuju površine namijenjene internim prometnim komunikacijama, parkiralištima, sportu i rekreaciji, odmoru i sl.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

- Na građevnoj čestici smješta se jedna ili više građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) = 0,3
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) = 0,8
- Visina građevina iznosi najviše 16,0 m, a ukupna visina najviše 20m.
- Građevina može imati podrumske i najviše 4 nadzemne etaže. Građevinski pravac je od regulacione linije udaljen min. 8,0 m.
- Građevina je od granice građevne čestice udaljena najmanje $h/2$, ali ne manje od 6,0 m. Najmanja udaljenost građevina od linije koja razgraničava građevnu česticu društvene namjene i građevnu česticu obalnog puta je 10 m.

4.oblikovanje građevina

- Oblikovanje građevina provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti uspostavi kompozicije građevina, odnosno načinu smještanja novih građevina na građevnoj čestici i uspostavi kvalitetnog odnosa sa postojećom građevinom koja je zaštićena (neoklasicistička građevina iz 19. stoljeća koja je prvotno bila svećenički sanatorij). Postojeća građevina može se rekonstruirati samo unutar postojećih gabarita i sa ciljem uspostave funkcionalnih (toplih) veza sa novim građevinama.
- Krovnište je koso, ravno ili drugog oblika, nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji. Dopuštena je postava krovnih prozora, kupola i kolektora sunčeve energije i sl. Krovna ploha može se koristiti i kao krovna terasa. Oblikovanju krovne plohe potrebno je posvetiti posebnu pažnju, obzirom da je ona, zbog konfiguracije terena, saglediva sa viših kota (5. fasada).
- Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti sa posebnim uvjetima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci.

5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

- Građevna čestica priključuje se na prometnicu OU 2 koja povezuje GMU sa lukom.
- Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** i prikazani na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža** i **br.4. Način i uvjeti gradnje.**

6. uređenje građevne čestice

- Vozila zaposlenika smještaju se unutar površine građevne čestice, na način da se osigura 1 parkirališno mjesto na 3 zaposlenika.
- Postojeće parkovne i zelene površine treba sačuvati u što je moguće većoj mjeri, oplemeniti ih i opremiti ih odgovarajućom urbanom opremom (klupe i dr.) u funkciji odmora studenata. Urediti nove parkovne i zelene površine. Ukupna površina zelenila i parkovno obrađenih površina ne smije biti manja od 40% površine građevne čestice centra.
- Građevna čestica ne ograđuje se, osim u cilju osiguranja zaštite korisnika kompleksa, na dijelovima na kojima je to potrebno (denivelacija prema obalnoj šetnici, dijelovi uz javne prometnice i sl.). Visina ograde ne smije prelaziti 1,20 m, a može se izvesti kao zelena ili uz korištenje kamena, opeke, metalne rešetke ili mreže. Iznimno ograda može biti viša na dijelovima na kojima se nalaze površine specifičnih namjena (sportsko rekreativne površine i sl.), radi zaštite okolnog prostora od neželjenih utjecaja sa tih površina. Takva ograda mora biti transparentna (mreža i sl.).
- Svi javni dijelovi građevne čestice i građevine moraju biti pristupačni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,
- Posebnu pažnju potrebno je posvetiti oblikovanju terena oko građevina. Visinske razlike kod uređenja okolnog terena mogu se savladavati potpornim zidovima (podzidima) u formi kamenog zida ili betonskog zida obloženog kamenom visine do 1,5 m. Prostore između kaskada ozeleniti.
- Sukladno točki **5.3.2. Uvjeti gradnje energetskih sustava** potrebno je osigurati prostor za smještaj trafostanice TS Vrh Ike 2.

7. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

3a.2. UVJETI SMJEŠTAJA NA POVRŠINI DRUŠTVENE NAMJENE (D₂)**Članak 42.**

Površina društvene namjene (D₂) određena je na kartografskim prikazima **br.1 Korištenje i namjena površina i br. 4 Uvjeti i način gradnje**. Približna veličina razgraničene površine je 1,2 ha. Površina je namijenjena izgradnji studentskog doma i pratećih sadržaja, prema slijedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Građevna čestica formira se unutar razgraničene površine (D₂), na način da se česticom obuhvati cijela ili što veći dio razgraničene površine.

2. namjena građevina

- U sklopu jedinstvene građevne čestice grade se građevine za smještaj i prehranu studenata, odnosno smještaj i prehranu gostiju u vrijeme školskih

praznika. Sadržaji vezani uz organizaciju prehrane koriste se i za izvođenje praktične nastave iz područja gastronomije, restoraterstva i enologije (gastro kabinet).

- Kapacitet doma je max.300 ležaja.
- U podzemnim etažama (podrum) smještaju se sadržaji u funkciji osnovne namjene, pomoćne prostorije, tehničke prostorije i garaže. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište.
- U sklopu građevine može se smjestiti i stambeni prostor nenastavnog osoblja (domar i sl.).

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

- Na građevnoj čestici smješta se jedna ili više građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu,
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) = 0,5
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) = 1,2
- Visina najviše točke građevine ne smije biti više od 12 m iznad najviše točke građevne čestice.
- Visina vertikalnog presjeka pojedinog volumena građevine (kaskade) ne smije prelaziti 16,0 m od najniže točke konačnog terena do vijenca,
- Pojđinačni volumen (kaskada) građevine može imati podrumske i najviše 4 nadzemne etaže.
- Građevinski pravac je od regulacione linije udaljen min. 10,0 m.
- Građevina je od granice građevne čestice udaljena najmanje $h/2$, ali ne manje od 6,0 m.

4.oblikovanje građevina

- Posebnu pažnju potrebno je posvetiti uspostavi kompozicije građevina, odnosno načinu smještanja novih građevina na građevnoj čestici. Obzirom na izuzetno strm teren građevina se gradi kaskadno, u formi terasaste izgradnje.
- Krovnište je koso, ravno ili drugog oblika, nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji. Dopuštena je postava krovnih prozora, kupola i kolektora sunčeve energije i sl. Krovna ploha može se koristiti i kao krovna terasa. Oblikovanju krovne plohe potrebno je posvetiti posebnu pažnju, obzirom da je ona, zbog konfiguracije terena, saglediva sa viših kota (5. fasada).

5. način priključenja zone građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

- Građevna čestica priključuje se na sabirnu prometnicu SU 1 i/ili prometnicu OU5.
- Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** i prikazani na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i br.4. Način i uvjeti gradnje.**

6. uređenje građevne čestice

- Vozila zaposlenika smještaju se unutar površine građevne čestice, na način da se osigura 1 parkirališno mjesto na 3 zaposlenika.
- Na 4 smještajne jedinice potrebno je osigurati 1 parkirališno mjesto.

- Parkirališni prostor za zaposlenike i korisnike doma osigurava se u podrumskim etažama građevine i na vanjskim parkirališnim površinama,
- Prostor za parkiranje vozila posjetitelja doma osigurava se na javnom parkiralištu P, koje se gradi izvan građevinskog područja.
- Unutar građevne čestice grade se i uređuju površine namijenjene internim prometnim komunikacijama, parkiralištima, rekreaciji, odmoru i sl.
- Postojeću vegetaciju treba sačuvati u što je moguće većoj mjeri, oplemeniti je, a zelene površine urediti i opremiti odgovarajućom urbanom opremom (klupe i dr.) u funkciji boravka studenata na otvorenom. Ukupna površina zelenila i parkovno obrađenih površina ne smije biti manja od 30% površine građevne čestice centra.
- Građevna čestica može se ograditi ogradom od zelenila, kamena, opeke, metalne rešetke ili mreže, visine do 1,8 m.
- Svi javni dijelovi građevne čestice i građevine moraju biti pristupačni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,
- Posebnu pažnju potrebno je posvetiti oblikovanju terena oko građevina. Visinske razlike kod uređenja okolnog terena mogu se savladavati potpornim zidovima (podzidima) u formi kamenog zida ili betonskog zida obloženog kamenom visine do 1,5 m. Iznimno, u koliko je potrebno savladati veće visinske razlike u terenu, može se izvesti i viši podzid. Takav podzid se gradi kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 1,50 m i visinom pojedine kaskade do 3,0 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju,

7. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

3a.3. UVJETI SMJEŠTAJA NA POVRŠINI DRUŠTVENE NAMJENE (D₃)

Članak 43.

Površina društvene namjene (D₃) određena je na kartografskim prikazima **br.1 Korištenje i namjena površina i br. 4 Uvjeti i način gradnje**. Približna veličina razgraničene površine je 0,22 ha. Površina je namijenjena izgradnji dječjeg vrtića, prema slijedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Građevna čestica formira se unutar razgraničene površine (D₂), na način da se česticom obuhvati cijela ili što veći dio razgraničene površine, ali ne manje od 2000 m².

2. namjena građevina

- Na građevnoj čestici gradi se građevina dječjeg vrtića i uređuju površine za prateće sadržaje (vanjske površine za igru djece, slobodne zelene površine,

gospodarsko dvorište, interne komunikacije, parkirališni prostor i sl.)
Kapacitet vrtića je max. 90 djece.

3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici

- Na građevnoj čestici smješta se jedna ili više građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu dječjeg vrtića,
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) = 0,4
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) = 1,2
- Visina građevina iznosi max. 11,0 m.
- Građevina može imati podrumске i najviše 3 nadzemne etaže. Građevinski pravac je od regulacione linije udaljen min. 8,0 m.
- Građevina je od granice građevne čestice udaljena najmanje $h/2$, ali ne manje od 6,0 m

4. oblikovanje građevina

- Oblikovanje građevina provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s specifičnim funkcionalnim i tehnološkim potrebama ove vrste građevina. Građevina mora biti tako oblikovana da se osiguraju higijensko-tehnički zahtjevi koji se odnose na: osvijetljenost, sunčevu svjetlost, prozračivanje, toplinsku zaštitu, zaštitu od buke i akustiku, grijanje i hlađenje i sl.
- Krovnište je koso, ravno ili drugog oblika, nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji. Dopuštena je postava krovnih prozora, kupola i kolektora sunčeve energije i sl. Krovna ploha može se koristiti i kao krovna terasa.

5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

- Građevna čestica priključuje se na sabirnu prometnicu SU 3.
- Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** i prikazani na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža** i **br. 4. Način i uvjeti gradnje**.

6. uređenje građevne čestice

- Na građevnoj čestici uređuju se površine gospodarskoga dvorišta, parkirališta, vanjski prostori za igru djece, slobodne zelene površine i sl. Vanjski prostori namijenjeni djeci moraju biti ograđeni i sigurni za djecu te sadržavati zelene površine, osunčane i hladovite prostore za igru. Igrališta moraju biti odgovarajuće opremljena spravama primjerenim dobi djece, pitkom vodom i vodom za igru.
- Vozila zaposlenika smještaju se unutar površine građevne čestice, na način da se osigura 1 parkirališno mjesto na 3 zaposlenika.
- Građevna čestica ograđuje se. Visina ograde je najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje izvodi kao puna ograda (kamen, opeka), do visine od 0,80 m, a preostali dio kao transparentna ograda od zelenila, metalne rešetke ili mreže.
- Posebnu pažnju potrebno je posvetiti oblikovanju terena oko građevina. Visinske razlike kod uređenja okolnog terena mogu se savladavati

potpornim zidovima (podzidima) u formi kamenog zida ili betonskog zida obloženog kamenom.

7. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.



3b. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA SPORTA I REKREACIJE**Članak 44.**

Zone i površine u koje se smještaju građevine sporta i rekreacije razgraničene su na kartografskom prikazu **br.1 Korištenje i namjena prostora**.

Grafički dio uvjeta i način gradnje građevina sporta i rekreacije prikazani su na kartografskom prikazu **br 4. Uvjeti i način gradnje**.

Članak 45.

Građevine sporta i rekreacije smještaju se na površinama sportsko-rekreacijske namjene (SR₁), (SR₂) i u zoni mješovite namjene (M₂) i (M₃).

Gradnja građevina sporta i rekreacije na svim površinama namjene iz prethodnog stavka, osim u zoni mješovite namjene (M₂), vrši se neposrednim provođenjem odredbi ovog Plana.

Uvjeti smještaja i gradnje sportsko rekreacijske namjene u zoni (M₂) odredit će se detaljnim planom uređenja koji će se izraditi za tu zonu.

Smjernice za smještaj građevina sportsko rekreacijske namjene u ovoj zoni određene su u okviru smjernica za izradu detaljnog plana iz točke **10.1. Obveze izrade detaljnih planova uređenja** ovoga Plana.

3b.1. UVJETI SMJEŠTAJA NA POVRŠINI SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE (SR₁)**Članak 46.**

Površina sportsko-rekreacijske namjene (SR₁) određena je na kartografskom prikazu **br. 4 Uvjeti i način gradnje**. Približna veličina razgraničene površine je 0,21 ha. Površina je namijenjena izgradnji polivalentnog igrališta, prema slijedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Građevna čestica formira se unutar razgraničene površine (SR₁), na način da se česticom obuhvati cijela ili što veći dio razgraničene površine, ali ne manje od 1600 m².

2. namjena građevina

- Na građevnoj čestici gradi se polivalentno igralište za različite vrste sportova (rukomet, mali nogomet, odbojka, košarka, tenis i sl.). Igralište čine površina za igru (sa ili bez tribina) i prateće građevine u funkciji igrališta u koje se smještaju pomoćne prostorije (sanitarije, svlačionice, vježbaonice, klupske prostorije, spremišta za opremu i sl.) i sadržaji drugih djelatnosti u funkciji osnovne namjene (ugostiteljski, trgovački i slični sadržaji).

3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici

- Na građevnoj čestici smješta se građevina igrališta i zgrada u funkciji igrališta, koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu (polivalentno igralište),
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) = 0,6
- Igralište se može natkriti montažnom, pneumatskom ili sličnom laganom konstrukcijom,
- Površina zgrade uz igralište može iznositi do 10 % površine građevne čestice. Zgrada se gradi kao prizemnica visine do 4,0 m.
- Građevinski pravac uz koji se smješta zgrada je od regulacione linije udaljen min. 8,0 m.
- Zgrada je od ostalih granica građevne čestice udaljene najmanje $h/2$, ali ne manje od 6,0 m.
- Građevinski pravac uz koji se smješta građevina igrališta je od regulacione linije i granica građevne čestice udaljen min. 2 m.

4. oblikovanje građevina

- Oblikovanje igrališta i zgrade provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s specifičnim funkcionalnim i tehnološkim potrebama ove vrste građevina.
- Krovnište zgrade je koso.
- Dopuštena je postava krovnih prozora, kupola i kolektora sunčeve energije i sl.

5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

- Građevna čestica priključuje se na sabirnu prometnicu SU 2 i /ili prometnicu OU4.
- Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** i prikazani na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža** i **br.4. Način i uvjeti gradnje**.

6. uređenje građevne čestice

- Na građevnoj čestici uređuju se slobodne zelene površine, površine parkirališta i sl.
- Vozila korisnika smještaju se unutar površine građevne čestice, na način da se osigura min. 1 pm/20 sjedećih mjesta (ako se grade tribine), odnosno min. 1pm na 3 korisnika. Broj korisnika je maksimalni kapacitet igrališta određen prema sportu koji angažira najveći broj igrača.
- Građevna čestica ograđuje se. Visina ograde određena je potrebom zaštite vanjskog prostora izvan igrališta, od utjecaja sa igrališta. Ograda je transparentna, od zelenila, metalne rešetke ili mreže. Podnožje može biti puno (kamen, opeka), do visine od 1,0 m.
- Posebnu pažnju potrebno je posvetiti oblikovanju terena oko građevina. Visinske razlike kod uređenja okolnog terena mogu se savladavati potpornim zidovima (podzidima) u formi kamenog zida ili betonskog zida obloženog kamenom.

7. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

3b.2. UVJETI SMJEŠTAJA NA POVRŠINI SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE (SR₂)

Članak 47.

Površina sportsko-rekreacijske namjene (SR₂) određena je na kartografskim prikazima **br.1 Korištenje i namjena površina i br. 4 Uvjeti i način gradnje**. Približna veličina razgraničene površine je 1,0 ha, a sastoji se od kopnenog dijela i pripadajućeg akvatorija.

Površina je namijenjena uređenju plaže.

Uređena plaža je nadzirana i svima pristupačna pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane, uključivo i osobama s teškoćama u kretanju.

Uvjeti za gradnju, odnosno rekonstrukciju odredit će se DPU-om sukladno smjernicama za izradu detaljnog plana uređenja iz točke **10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja**.

3b.3. UVJETI SMJEŠTAJA U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE - PRETEŽITO STAMBENE (M₃)

Članak 48.

U zoni mješovite namjene (M₃), na kč.912 (913) k.o. Oprić, ((nova izmjera 387 (388) k.o. Oprić,)) planirana je izgradnja građevine rekreacijske namjene (boćalište) za potrebe rekreacije građana. Građevina se gradi prema slijedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice
 - Najmanja veličina građevne čestice iznosi 1500 m², a najveća 2000 m².
2. namjena građevina
 - Građevina je namijenjena smještaju boćališta i njemu pratećih sadržaja (svlačionice, sanitarije, manje dvorane, teretane, klupske prostorije i sl.) i smještaju prostorija za djelovanje mjesnog odbora.
3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici
 - Na građevnoj čestici smješta se jedna ili više građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu i uporabnu cjelinu.
 - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) = 0,3.
 - Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) = 0.8
 - Visina građevine iznosi najviše 8,5 m, a ukupna visina najviše 10 m.

- Građevina može imati podrumsku i najviše 2 nadzemne etaže.
- Građevina je od granice građevne čestice udaljena najmanje $h/2$, ali ne manje od 5,0 m.
- Građevinski pravac je od regulacione linije udaljen min. 6,0 m.

4. oblikovanje građevina

- Oblikovanje građevine provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama.
- Krovnište je koso, ravno ili drugog oblika, nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji. Dopuštena je postava krovnih prozora, kupola i kolektora sunčeve energije i sl.

5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

- Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža** i **br.4. Način i uvjeti gradnje**.
- Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama**

6. uređenje građevne čestice

- Parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki **5.1.2. Parkirališne površine** ovoga Plana.
- Svi javni dijelovi građevne čestice i građevine moraju biti pristupačni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
- najmanje 40% površine građevne čestice potrebno je ozeleniti.
- ograda građevne čestice izvodi se sa visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 1,0 m, a preostali dio kao transparentna ograda od zelenila, metalne rešetke ili mreže.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do 1,50 m. Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine isti se gradi kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 1,5 m i visinom pojedine kaskade do 1,50 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju.

7. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 49.

Zone i površine u koje se smještaju stambene građevine razgraničene su na kartografskom prikazu **br.1 Korištenje i namjena prostora**.

Grafički dio uvjeta i način gradnje stambenih građevina prikazani su na kartografskom prikazu **br 4. Uvjeti i način gradnje**.

Članak 50.

Prema tipu gradnje građevine stambene namjene dijele se na:

- individualne stambene građevine,
- višestambene građevine.

Individualne stambene građevine su samostojeće i dvojne građevine stambene namjene s najviše tri stana.

Višestambene građevine su samostojeće građevine stambene namjene sa više od 3 stana.

Članak 51.

U sklopu građevine i/ili građevne čestice stambene namjene može se nalaziti poslovni prostor za obavljanje obrtničkih i uslužnih djelatnosti (krojačke, frizerske, postolarske, mehaničarske, fotografske i sl. radionice, trgovine, ugostiteljski, turističke i zdravstvene sadržaje, prostor za turističku djelatnost – kućna radinost) te drugih poslovnih djelatnosti (uredski prostori – odvjetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biroi i sl.).

Poslovna namjena u građevini iz stavka 1. ovog članka ne smije uzrokovati prekomjernu buku, promet, osvjetljenje, zračenje, neugodne mirise i sl. i ni na koji način umanjiti kvalitetu stanovanja na susjednim građevnim česticama, odnosno u naselju.

Članak 52.

U višestambenim građevinama svi poslovni sadržaji iz **Članka 69.** ovoga Plana mogu se nalaziti na prizemnoj etaži. U etažama iznad prizemlja ili ulazne etaže mogu se smještati samo uredski prostori.

Članak 53.

Na građevnoj čestici individualne stambene građevine mogu se uz osnovnu građevinu, a iznimno odvojeno, graditi pomoćne građevine u funkciji stanovanja (garaže, drvarnice i sl), prema slijedećim uvjetima:

- Udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m, a iznimno se mogu locirati i na manjoj udaljenosti, ali ne manjoj od 3,0 metra, ako je to slučaj i na susjednim građevnim česticama,
- Udaljenost od ostalih granica građevne čestice ne smije biti manja od 3 m. Iznimno, mogu se graditi na granici građevne čestice u koliko je i na susjednoj građevnoj čestici već izgrađena pomoćna građevina prislonjena uz granicu građevne čestice.
- Maksimalna visina pomoćne građevine je 4,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 5,0 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu.

Članak 54.

Individualne stambene građevine grade se i/ili rekonstruiraju u stambenim zonama S₁, S₂, S₄ i zonama mješovite namjene M₁, i M₃.

Mogućnosti i uvjeti rekonstrukcije stambenih građevina u zoni M₂ odredit će se detaljnim planom uređenja.

Višestambene građevine grade se u zoni S₃-pos, a rekonstruiraju u postojećim gabaritima u svim ostalim zonama.

Članak 55.

Rekonstrukcija postojećih individualnih stambenih građevina vrši se pod istim uvjetima kao gradnja novih, uz slijedeće iznimke:

- Postojeće građevine koje nemaju ili ne mogu imati kolni pristup rekonstruiraju se samo unutar postojećih gabarita,
- Dopuštena je rekonstrukcija postojeće građevine čija je građevna čestica manja od najmanjih dopuštenih površina građevne čestice utvrđenih ovim Planom, uz primjenu Planom utvrđenih koeficijenata izgrađenosti (k_{ig}), i iskorištenosti (k_{is}), visinu i ostale uvjete gradnje određene za izgradnju nove građevine,
- Ukoliko je udaljenost građevine od granice građevne čestice manja od propisane za novu gradnju, njena nadogradnja moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice samo prema javnim zelenim i prometnim površinama,
- Prenamjena postojećih građevina u druge namjene dozvoljena je isključivo u skladu s Planom određenom namjenom.

Članak 56.

Uvjeti i način gradnje određeni ovim Planom odnose se na gradnju novih građevina i rekonstrukciju postojećih.

4.1. UVJETI GRADNJE U ZONI STAMBENE NAMJENE (S₁)**Članak 57.**

U zoni S₁ dopuštena je samo rekonstrukcija stambenih građevina u postojećim gabaritima. Za sve zahvate na građevinama potrebno je ishoditi posebne uvjete Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci.

4.2. UVJETI GRADNJE U ZONI STAMBENE NAMJENE (S₂)**4.2.1. INDIVIDUALNE STAMBENE GRAĐEVINE****Članak 58.**

Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za individualne stambene građevine u zoni S₂:

1. oblik i veličina građevne čestice
 - Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 600 m².
 - Građevna čestica u pravilu je poligon čija je širina na građevnom pravcu min. 16 m.
2. namjena građevina
 - Namjena građevine je stambena, odnosno stambeno-poslovna. Građevina može sadržavati do 3 stambene jedinice. Površina poslovnog dijela građevine može iznositi do 30% gbp građevine.
3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici
 - Najmanja tlocrtna površina građevine iznosi 100m² za samostojeće, odnosno 60 m² za dvojne građevine
 - Najveća tlocrtna površina svih građevina na parceli je 200 m²
 - Najveća bruto građevinska površina građevine je 400 m²
 - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,3
 - Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 0,6
 - Visina građevine iznosi 10,50 m.
 - Maksimalno je dozvoljeno 4 etaže, nadzemne i/ili podzemne.
 - Građevina je od regulacijskog pravca udaljena najmanje 6 m, a od granica građevne čestice 4 m.
4. oblikovanje građevina
 - Oblikovanje građevina provodi se prema načelima suvremenog građenja, uz uspostavu kvalitetnog odnosa sa tradicijskom gradnjom i očuvanje zatečenih krajobraznih i ambijentalnih vrijednosti.
 - Preporuča se upotreba tradicionalnih materijala i boja. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, krajolikom i tradicionalnim načinom izgradnje u starim dijelovima naselja s vrijednom autohtonom arhitekturom.

- Krovnište je koso, ravno ili drugog oblika, nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji. Dopuštena je postava krovnih prozora, kupola i kolektora sunčeve energije i sl..
- preporuča se pomoćne građevine graditi kao sastavni dio volumena osnovne građevine.

5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

- Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža** i **br.4. Način i uvjeti gradnje**.
- Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** ovoga Plana

6. uređenje građevne čestice

- Parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki **5.1.2. Parkirališne površine** ovoga Plana.
- Građevnu česticu ozeleniti s min. 40 % zelenila. Stara stabla unutar parcela (posebno stara stabla pitomog kestena i hrastova medunca i cera) nastojati očuvati,
- Kamene terase zatečene na parceli nastojati očuvati gdje god je to moguće, a na mjestima novih zahvata uspostaviti novu strukturu terasa izgrađenih na tradicijski način i od tradicijskog materijala (kamena) ili betona obloženog kamenom,
- Potporni zidovi terasa ne smiju biti viši od 2,0 m. Iznimno, u koliko je potrebno savladati veće visinske razlike u terenu, mogu se izvesti i viši ali kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 1,50 m i visinom pojedine kaskade do 3,0 m. Prostore između kaskada ozeleniti,
- Duboko tlo – crvenicu, kod iskopa koristiti lokalno, kod izgradnje novih terasa ili uređenja okućnice,
- Ograde mogu biti kamene, od opeke, betona, metala, u skladu s lokalnim uvjetima, visine do 1,8 m.

4.3. UVJETI GRADNJE U ZONI STAMBENE NAMJENE (S_{3-pos})

Članak 59.

Unutar zone grade se višestambene građevine prema slijedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 1200 m². Građevna čestica u pravilu je poligon čija je širina na građevnom pravcu min. 20 m.

2. namjena građevina

- Namjena građevine je stambena. Građevina može sadržavati do 12 stambenih jedinica

3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici

- Min. veličina bruto građevinske površine građevine iznosi 600 m², a max. 1200 m²
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) = 0,3
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) = 1,5
- Visina građevine iznosi do 13,5 m.
- Dozvoljene su podrumске i max..4 nadzemne etaže,
- Građevina je od regulacijskog pravca i granica građevne čestice udaljena najmanje 8 m.

4.oblikovanje građevina

- Oblikovanje građevina provodi se prema načelima suvremenog građenja, uz uspostavu kvalitetnog odnosa sa tradicijskom gradnjom i očuvanje zatečenih krajobraznih i ambijentalnih vrijednosti.
- Preporuča se koso krovište, nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji, ali ono može biti i ravno ili drugog oblika. Na krovište se mogu postavljati krovni prozori, kupole, kolektori sunčeve energije i sl. Krovna ploha može se koristiti i kao krovna terasa.
- Preporuča se upotreba tradicionalnih materijala i boja. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, krajolikom i tradicionalnim načinom izgradnje u starim dijelovima naselja s vrijednom autohtonom arhitekturom.

5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

- Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i br.4. Način i uvjeti gradnje.**
- Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** ovoga Plana

6. uređenje građevne čestice

- Parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki **5.1.2. Parkirališne površine** ovoga Plana.
- Građevnu česticu ozeleniti s min. 20 % zelenila.
- Potporni zidovi terasa ne smiju biti viši od 2,0 m. Iznimno, u koliko je potrebno savladati veće visinske razlike u terenu, mogu se izvesti i viši ali kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 1,50 m i visinom pojedine kaskade do 3,0 m. Prostore između kaskada ozeleniti,
- U površini čestice urediti dječje igralište 0-3 i 3-7 godina.

4.4. UVJETI GRADNJE U ZONI STAMBENE NAMJENE (S₄)

4.4.1. INDIVIDUALNE STAMBENE GRAĐEVINE

Članak 60.

Individualne stambene građevine u zoni S₄ grade se prema uvjetima za individualne stambene građevine u zoni S₂, određenim u **Članku 58** ovoga Plana.

4.5. UVJETI GRADNJE U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE- PRETEŽITO STAMBENE (M₁)

Članak 61.

U zoni M₁ dopuštena je samo rekonstrukcija stambenih građevina u postojećim gabaritima. Za sve zahvate na građevinama potrebno je ishoditi posebne uvjete Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci.

4.6. UVJETI GRADNJE U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE – PRETEŽITO STAMBENE (M₃)

4.6.1. INDIVIDUALNE STAMBENE GRAĐEVINE

Članak 62.

Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za individualne stambene građevine u zoni M₃ :

1. oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 600 m².
- Građevna čestica u pravilu je poligon čija je širina na građevnom pravcu min. 16 m.

2. namjena građevina

- Namjena građevine je stambena, odnosno stambeno-poslovna. Građevina može sadržavati do 3 stambene jedinice. Površina poslovnog dijela stambene građevine može iznositi do 30%, a stambeno poslovne do 49% bruto građevinske površine građevine.

3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici

- Najmanja tlocrtna površina građevine iznosi 100m² za samostojeće, odnosno 60 m² za dvojne građevine
- Najveća tlocrtna površina svih građevina na parceli je 250 m²
- Najveća bruto razvijena površina građevine je 450 m²
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,3

- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 0,6
- Visina građevine iznosi do 10,50 m.
- Maksimalno je dozvoljeno 4 etaže, nadzemne i/ili podzemne
- Građevina je od regulacijskog pravca udaljena najmanje 6 m, a od granica građevne čestice 4 m.

4. oblikovanje građevina

- Oblikovanje građevina provodi se prema načelima suvremenog građenja, uz uspostavu kvalitetnog odnosa sa tradicijskom gradnjom i očuvanje zatečenih krajobraznih i ambijentalnih vrijednosti.
- Preporuča se upotreba tradicionalnih materijala i boja. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, krajolikom i tradicionalnim načinom izgradnje u starim dijelovima naselja s vrijednom autohtonom arhitekturom.
- Krovnište je koso, ravno ili drugog oblika, nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji. Dopuštena je postava krovnih prozora, kupola i kolektora sunčeve energije i sl..
- pomoćne građevine grade se kao sastavni dio volumena osnovne građevine, a samo iznimno odvojeno kao samostojeće građevine.

5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

- Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža** i **br.4. Način i uvjeti gradnje**.
- Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** ovoga Plana.

6. uređenje građevne čestice

- Parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki **5.1.2. Parkirališne površine** ovoga Plana.
- Građevnu česticu ozeleniti s min. 40 % zelenila. Stara stabla unutar parcela (posebno stara stabla pitomog kestena i hrastova medunca i cera) nastojati očuvati,
- Kamene terase zatečene na parceli nastojati očuvati gdje god je to moguće, a na mjestima novih zahvata uspostaviti novu strukturu terasa izgrađenih na tradicijski način i od tradicijskog materijala (kamena) ili betona obloženog kamenom,
- Potporni zidovi terasa ne smiju biti viši od 2,0 m. Iznimno, u koliko je potrebno savladati veće visinske razlike u terenu, mogu se izvesti i viši ali kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje 1,0 m i visinom pojedine kaskade do 3,0 m. Prostore između kaskada ozeleniti,
- Duboko tlo – crvenicu, kod iskopa koristiti lokalno, kod izgradnje novih terasa ili uređenja okućnice,
- Ograde mogu biti kamene, od opeke, betona, metala, u skladu s lokalnim uvjetima, visine do 2,0 m.

5. UVJETI I NAČIN GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 63.

Ovim Planom određene su površine namijenjene smještaju instalacija i građevina infrastrukturnih sustava, te uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže.

Građevine i uređaji infrastrukturnih sustava grade se, odnosno rekonstruiraju neposrednom provedbom odredbi ovoga Plana, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnih ustanova s javnim ovlastima.

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Članak 64.

Ovim Planom određena je prometna infrastrukturna mreža unutar naselja Ika-Oprić koju čine građevine cestovnog i pomorskog prometa:

- mreža ulica (glavne mjesne ulice, sabirne ulica, ostale ulice)
- pristupni putovi,
- pješačke staze,
- parkirališta i garaže,
- autobusna stajališta,
- luka otvorena za javni promet lokalnog značaja.

Javne prometne površine smještaju se u građevinskom području naselja i izvan njega.

Građevine prometne infrastrukturne mreže grade se neposrednom provedbom ovog Plana.

Uvjeti gradnje određeni su u kartografskim prikazima **br.2.a. Prometna, ulična, komunalna i infrastrukturna mreža – Promet** i **br.4. Način i uvjeti gradnje**.

5.1.1. GRAĐEVINE CESTOVNOG PROMETA

5.1.1.1. Ceste/ulice

Članak 65.

Mrežu cestovnog prometa čine postojeće i planirane ulice. Mreža ulica postavljena je prema značaju, odnosno funkcionalnosti za naselje. Prema značaju ulice su podijeljene na:

- glavnu mjesnu ulicu (GMU),
- sabirne ulice (SU1 i SU2) i
- ostale ulice (OU1 – OU15).

Gdje prostorne mogućnosti dozvoljavaju, potrebno je izvršiti rekonstrukciju i proširenje postojeće ulice do planirane širine.

Izgradnja građevina u zaštitnom pojasu ceste određenom Zakonom o javnim cestama dozvoljena je uz suglasnost nadležne uprave za ceste.

Članak 66.

Glavna mjesna ulica oznake GMU (Liburnijska ulica) dionica je državne ceste D66.

Poprečni profil ulice čini:

- kolnik, širine 2 x 3,00 m
- rubne trake, širine 2 x 0,30 m i
- obostrani pješački nogostup, širine 1,60 m.

Na mjestima gdje prostorne mogućnosti to ne dozvoljavaju, iznimno je dozvoljen jednostrani nogostup.

Na prometnici su određena 2 autobusna ugibališta za svaki smjer vožnje.

Križanja su u nivou, proširena s dodatnim trakama za prestrojavanje za lijeve skretače gdje to zahtijevaju prometna opterećenja i gdje to dozvoljavaju prostorne mogućnosti.

Sa prometnice postoje prilazi zgradama. Ne dozvoljava se novi direktan pristup građevinama.

Parkiranje nije dozvoljeno uz kolnik.

Članak 67.

Sabirna ulica SU1 povezuje više i niže zone naselja, te centar naselja Ika (GMU) sa čvorom na Liburnijskoj zaobilaznici, a čine ju dionice Ulice Braće Honovića i Ulice Borisa Zrinščaka.

Zbog prostornih ograničenja nije moguće ostvariti puni profil na cijeloj dužini ulice pa se rekonstrukcija, odnosno poboljšanje tehničkih elemenata, vrši po dionicama, prema sljedećim uvjetima:

a) na dionici od križanja sa GMU do križanja sa SU2,

- širina kolnika 2 x 2,75 m + 1 x 1,50 m, + 1 x 0,50 m

b) na dionici od križanja sa SU2 do križanja sa SU2:

- širina kolnika 4,5 m + 2 x 0,50 m
- preregulacija u jednosmjerni promet u duljini cca 850,00 m,

c) od križanja sa SU2 do granice obuhvata plana,

- širinu kolnika 2 x 2,75 m obostrani nogostup širine 1,50 m

Članak 68.

Sabirna ulica SU2 je nova jednosmjerna ulica koja djelomično koristi trase postojećih putova. Povezuje više i niže zone naselja, a u kombinaciji sa SU1 povezuje centar naselja Ika sa Liburnijskom zaobilaznicom. Planirana širina kolnika je $4,5\text{ m} + 1 \times 1,50\text{ m} + 1 \times 0,50\text{ m}$.

Članak 69.

Ostale ulice povezuju se na sabirne ulice i na glavnu mjesnu ulicu.

Za ostale ulice određena su četiri različita poprečna profila ulica:

- a) **za OU1**
 - širina kolnika $2 \times 2,75\text{ m} + 2 \times 1,50\text{ m}$
- b) **za OU2- OU7, OU9-OU14.**
 - širina kolnika $2 \times 2,75\text{ m} + 1 \times 1,50\text{ m}, + 1 \times 0,50\text{ m}$
- c) **za OU6**
 - širina kolnika $2 \times 2,75\text{ m} + 2 \times 0,5\text{ m}$
- d) **za OU8 i OU15**
 - širina kolnika $4,5\text{ m} + 1 \times 1,50\text{ m}, + 1 \times 0,50\text{ m}$.

Ostala ulica OU1 omogućava vezu od glavne mjesne ulice GMU do područja Grada Lovrana. Sa ulice planiran je ulaz/izlaz za garažno parkirni objekt G1 i pristup zoni ugostiteljsko turističke namjene T1₁.

Ostala ulica OU2 omogućava pristup površini fakulteta D1, površini ugostiteljsko turističke namjene UT i zoni luke LO.

Ostale ulice OU3, OU6, OU7, OU9, OU10, OU11, OU12 i OU13 slijepe su ulice i imaju završetke s manevarskim okretnicama.

Ostala ulica OU3 u zoni M2 definirana je načelno, a odredit će se detaljnim planom uređenja zone M₂.

Ostala ulica OU5 omogućava pristup površini studentskog doma D2.

5.1.1.2. Pristupni putovi**Članak 70.**

Planom su određene površine pristupnih putova. Pristupni putovi su kolno-pješački pristupi/ulice (KP) i pješački putovi/ulice (PP).

Površine kolno-pješačkih pristupa/ulica (KP) i površine pješačkih putova/ulica / (PP) označene su u kartografskim prikazima **1. Korištenje i namjena površina, 2.a. Prometna, ulična, komunalna i infrastrukturna mreža – Promet** i **4. Način i uvjeti gradnje**.

Ostali pristupni putovi određuju se sukladno odredbama **Članka 69.** ovoga Plana.

Članak 71.

Svaka građevna čestica mora imati riješen pristup s javne prometne površine. Minimalna širina kolnog-pješačkog pristupa za jednosmjerni promet je 4,5 m, odnosno 5,5 m za kolno-pješački pristup po kome je planiran dvosmjerni promet.

Pristupnim putem se smatra i kolni pristup minimalne širine 3,50 m i duljine 50 m.

Iznimno kod rekonstrukcije postojeće građevine, pristupni put može imati širinu 3,0 i duljinu do 50,0 m.

Prilikom rekonstrukcije postojeće građevine koja nema ili ne može imati kolni pristupni put, pristupom se smatra i pješački put ili pješačke stube najmanje dozvoljene širine 1,50 m.

Pristup s građevne čestice na prometnu površinu mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa.

5.1.1.3. Javni autobusni promet

Članak 72.

Na glavnoj mjesnoj ulici GMU određena su 2 autobusna ugibališta, na postojećim lokacijama, za svaki smjer vožnje.

U cilju povezivanja nižih i viših zona naselja na sabirnim ulicama je moguće organizirati javni prijevoz putnika mini autobusima. Lokacije autobusnih stajališta i ugibališta odredit će se projektnom dokumentacijom.

Na mjestima određenim za stajališta, sukladno *Pravilniku o autobusnim stajalištima* (»Narodne novine« broj 36/91 i 48/97), treba urediti sva autobusna ugibališta s potrebnim nadstrešnicama za putnike.

5.1.2. PARKIRALIŠNE POVRŠINE

Članak 73.

Planom su određena javna parkirališta i garaže na lokacijama označenim planskom oznakom (P) i (G) u kartografskim prikazima **br.1 Korištenje i namjena površina, br. 2.a. Prometna, ulična, komunalna i infrastrukturna mreža – Promet i br. 4. Način i uvjeti gradnje.**

Ostale garaže grade se u sklopu stambenih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, sportsko-rekreacijskih i javnih građevina.

Članak 74.

Prometni pristup u garažu sa javne prometne površine izvesti na način da isti ne ometa odvijanje i ne ugrožava sigurnost prometa.

Postojeće garaže i garažno-parkirališna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje, ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici.

Članak 75.

Gradnja i uređivanje prostora za smještaj automobila na otvorenim parkiralištima i u garažama ovisi o vrsti i namjeni prostora u građevinama za koje se grade, odnosno uređuju parkirališta ili garaže.

Za parkiranje vozila, ovisno o namjeni građevine, na građevinskoj čestici građevine potrebno je osigurati minimalan broj parkirališno-garažnih mjesta prema sljedećoj tablici:

Tablica br. 1: Kriteriji za određivanje minimalnog broja garažno-parkirališnih mjesta

NAMJENA GRAĐEVINE	KRITERIJI ZA ODREĐIVANJE P/G MJESTA	POTREBAN BROJ MJESTA P/G
Stanovanje	Površina stana do 40 m ²	1 PGM/stan
	Površina stana od 40 do 100 m ²	2 PGM/stan
	Površina stana od 100 do 200 m ²	3 PGM/stan
	Površina stana preko 200 m ²	4 PGM/stan
Trgovina	25 m ² prostora + 3 zaposlenika	1 + 1
	25-40 m ²	1
Gospodarska namjena	40 m ²	1
Banka, pošta	40 m ²	3
Hoteli, pansioni	1 smještajna jedinica	1
Restorani i kavane	4 sjedeća mjesta	1
Studentski dom	4 smještajne jedinice + 3 zaposlenika	1 + 1
	3 zaposlenika	1
Sportske dvorane	20 sjedećih mjesta + 250 sjedećih mjesta	1+ 1 BUS
	3 korisnika	1
Sportski tereni	20 sjedećih mjesta (tribine)	1
	3 zaposlena	1

Za postojeće građevine kojima se pristupa pješačkim putem ili pješačkim stubama potrebno je osigurati parking na javnom parkiralištu/garaži.

Parkiranje turističkih autobusa osigurava se u okviru terminala izvan obuhvata Plana ili na gornjoj etaži garaže oznake G2 na području Dražina na način da se za 50 smještajnih jedinica treba osigurati/zakupiti jedno parkirališno mjesto.

Članak 76.

Na površinama stambene i mješovite namjene moguća je izgradnja parkirališnog i garažnog prostora na zasebnoj građevnoj čestici uz uvjet da se površina koristi za najmanje deset parkiranih mjesta. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za

uređenje parkirališta je 0,8. Potrebno je riješiti odvodnju parkirališnih površina sukladno **Članku 118** ovoga Plana.

Članak 77.

Planom je određena površina javnog parkirališta P kapaciteta 24 parkirna mjesta za osobna vozila.

Parkiralište je u funkciji studentskog doma i dijela naselja (Oprić).

Članak 78.

Na parkiralištu se mora osigurati min. 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta za automobile osoba s teškoćama u kretanju. Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalnih veličine 3,75 x 5,00 m, vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, a smještavaju se na parkirališna mjesta najbliža pješačkoj površini ili ulazu u građevinu sukladno *Pravilniku o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprecavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera*.

Na parkiralištima koja imaju manje od 20 parkirališnih mjesta potrebno je osigurati 1 parkirališno mjesto za automobile osoba s teškoćama u kretanju.

Članak 79.

Planom su određene dvije garažno – parkirne građevine: G₁ i G₂.

Pristup u garaže sa javne prometne površine treba izvesti na način da on nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa.

Članak 80.

Površina javne garaže (G₁) određena je na kartografskim prikazima **br.1 „Korištenje i namjena površina“, br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i br. 4 „Uvjeti i način gradnje“**. Približna veličina razgraničene površine je 0,34 ha. Na površini je planirana izgradnja javne garaže prema slijedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Građevna čestica formira se unutar površine označene sa (G₁), na način da se česticom obuhvati cijela ili što veći dio razgraničene površine. Čestica ne smije biti manja od 3000 m².
- Kapacitet garaže je najmanje 100 parkirnih mjesta,

2. namjena građevine

- Namjena građevine je javna garaža. Unutar građevine može se smještati poslovni prostor. Površina krova garaže može se koristiti za smještaj sportskih i rekreacijskih sadržaja (različite vrste manjih igrališta, vježbališta i sl.).

- Sukladno točki **5.3.2. Uvjeti gradnje energetske sustava** potrebno je osigurati prostor za izgradnju trafostanice TS 2.

3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici

- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) je 1,0 u podzemnom dijelu i 0,80 u nadzemnom dijelu,
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) = 5,0
- Visina građevine iznosi do 9 m.
- Građevina može imati podzemne i najviše 3 nadzemne etaže.
- Od jugozapadne granice parcele udaljena je min. 3 m.
- Građevina se može graditi i na regulacionoj liniji.
- Podzemni dio građevine javne garaže može se izvesti i ispod prometnih i zelenih površina uz uvjet da se nakon izgradnje garaže predmetne površine ponovno stave u raniju funkciju.

4. oblikovanje građevine

- Oblikovanje građevine provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama.
- U koliko se krovna površina koristi sukladno odredbama stavka 2. ovog članka, potrebno je osigurati primjerenu zaštitu igrališta, u cilju sprečavanja njegova utjecaja na sigurno odvijanje kolnog i pješačkog prometa na susjednim ulicama (naročito glavnoj mjesnoj ulici) i korištenje susjednih prostora drugih namjena. Zaštita se može izvesti transparentnom žičanom ogradom ili ogradom od drugog materijala sličnih karakteristika (transparentnost).
- Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti sa posebnim uvjetima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci.

5. način priključenja zone građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

- Mjesta priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu prikazana su u kartografskom prikazu **br.4. Način i uvjeti gradnje**.
- Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** i prikazani na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i br.4. Način i uvjeti gradnje**.

6. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

- Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Članak 81.

Garažno-parkirana građevina (G_2), za potrebe centra naselja, planirana je u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (M_2).

Uvjeti smještaja i gradnje ove građevine odredit će se detaljnim planom uređenja, temeljem smjernica za izradu detaljnog plana uređenja iz točke **10.1. Obveze izrade detaljnih planova uređenja** ovoga Plana.

5.1.3. TRGOVI I DRUGE PJEŠAČKE POVRŠINE

Članak 82.

Središnja gradska pješačka zona formirat će se u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene M₂.

Smještaj i uvjeti za uređenje središnje gradske pješačke zone i javnog trga odredit će se detaljnim planom uređenja, temeljem smjernica iz točke **10.1. Obveze izrade detaljnih planova uređenja** ovoga Plana.

Članak 83.

Planom je određena obalna šetnica (lungomare) oznake LM kao dio kontinuirane šetnice duž cijele obale od Preluka do Lovrana. Ovisno o području kojim šetnica prolazi, određene su slijedeće površine šetnice:

- površina izvan građevinskog područja (LM₁)
- površina u građevinskom području naselja (LM₂)
- površina u građevinskom području sporta i rekreacije (LM₃).

Površine obalne šetnice opremaju se urbanom opremom: klupama, javnom rasvjetom, koševima za otpatke, kantama sa najlonima za kućne ljubimce, obavijestima o važnim sadržajima i uslugama, informacijskim točkama i sl.

Površine se mogu opločiti autohtonim prirodnim materijalima (kamen sivac, i sl.), a umjetni materijali mogu se koristiti samo u kombinaciji sa prirodnim i to na način da ne prevladavaju.

Obalnu šetnicu urediti na način da se postigne jedinstveni vizualni identitet od Preluka do Lovrana (uskладiti popločenje, oblikovno odrediti jedinstvenu zaštitnu ogradu i javnu rasvjetu i sl.).

U koliko se vrši popločenje u površini plaže, materijal popločenja uskladiti sa popločenjem šetnice.

Duž obalne šetnice, mora se na svakih 400 m omogućiti pristup moru putem jedne poprečne pješačke veze obalne šetnice s javnim površinama u njezinom zaleđu.

Prilagoditi pješačke i kolne pristupe šetnici i plažama /kupalištima za osobe smanjene pokretljivosti, te prilagoditi pristupe šetnici vozilima za redovno održavanje.

Članak 84.

Planom se kao pješačke površine utvrđuju trase pješačkih staza, putova i stubišta, a njihovo uređenje određuje se idejnim projektom.

Pješačke površine planirane su minimalne širine 1,5 m i sa uzdužnim nagibom do 8%, gdje god to prostorne mogućnosti dozvoljavaju.

Pješačke površine treba prilagoditi potrebama osoba sa poteškoćama u kretanju sukladno *Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti*, gdje god to prostorne mogućnosti dozvoljavaju.

Članak 85.

U sklopu javnih zelenih površina dozvoljeno je uređenje pješačkih šetnica.

5.1.4. POMORSKI PROMET

Članak 86.

Planom je određena luka otvorena za javni promet lokalnog značaja (LO).

Zona luke, te granice i raspored funkcionalnih cjelina unutar nje, prikazane su na kartografskim prikazima **br.1 Korištenje i namjena površina, br. 2.a. Prometna, ulična, komunalna i infrastrukturna mreža – Promet i br. 4. Način i uvjeti gradnje.**

Članak 87.

Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki 5. Uvjeti gradnje komunalne i ostale infrastrukturne mreže i prikazani na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i br.4. Način i uvjeti gradnje.**

Parkiranje vozila za potrebe svih sadržaja smještenih u zoni luke, osigurava se u parkirno-garažnoj građevini na površini (G₁).

Članak 88.

Zonu luke čini lučko područje (LO) koje obuhvaća površine kopna i mora namijenjene djelatnostima priveza i odveza brodova, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodica.

U akvatoriju luke rekonstruiraju se, grade i uređuju lukobrani, plutajući gatovi, zaštitna obala i obala za privez.

Na kopnenom dijelu luke rekonstruiraju se, grade i uređuju građevine i uređaji u funkciji luke i ostali prateći sadržaji.

Ostali prateći sadržaji luke su: objekti sigurnosti plovidbe, objekti za prihvat tekućih i krutih otpadaka s plovila, privezna oprema, dizalica nosivosti do 5,0 t, spremište opreme za sprječavanje širenja onečišćenja i uklanjanje krutih i tekućih otpadaka s vodenog područja luke te protupožarna oprema.

Ostalim pratećim sadržajima smatraju se i poslovni sadržaji (ugostiteljstvo, trgovina, usluge), sadržaji namijenjeni edukaciji i osposobljavanju kadrova u prometu, pomorstvu i turizmu, te sadržaji namijenjeni održavanju specijalističkih tečajeva vezanih uz promet i pomorstvo (npr. tečaj za vođitelja brodice, tečaj ronjenja i sl.). Navedeni sadržaji mogu se planirati uz uvjet da ne remete odvijanje osnovnih lučkih djelatnosti (privez i odvez).

Članak 89.

Kopneni dio luke otvorene za javi promet (LO), uz obalni šetnicu (LM₂), potrebno je urediti na način da se postigne minimalni osovinski pritisak od 100 kN, u minimalnoj širini od 3m, kako bi se osigurala interventna komunikacija do sadržaja uz obalu. U koliko se na ovoj dionici izvode stepenice, ne smiju imati veću visinu od 8 cm i međusobno moraju biti udaljene najmanje 10 m.

Članak 90.

Lučko područje razgraničeno je na:

- „putničku luku -operativnu obalu“ (OO) - dio luke namijenjen ukrcaju i iskrcaju putnika u linijskom prometu,
- „ribarski vez“ (RV) - dio luke namijenjen vezivanju ribarskih brodova,
- „komunalni vez“ (KV)- dio luke namijenjen vezivanju brodica domicilnog stanovništva i
- „nautički vez „ (NV) - dio luke namijenjen vezivanju nautičkih plovila u tranzitu i
- „zajednički dio luke“ (ZD)- dio luke namijenjen smještaju pratećih sadržaja i zajedničkom korištenju

Raspored i veličina razgraničenih funkcionalnih cjelina načelan je. Konačni raspored i veličina funkcionalnih cjelina utvrdit će se u postupku ishoda lokacijske dozvole.

Okvirni kapaciteti priveza unutar funkcionalnih cjelina, utvrđeni temeljem idejnog rješenja izrađenog u postupku izrade Plana su:

razgraničeni dio luke	dimenzije plovila (m)	dimenzije veza (m)	širina uvlake (m)	broj vezova
KOMUNALNI VEZ (KV)	4-5	6,0 x 2,35	10	46
	5-8	12,0 x 3,75	15	45
	ukupno komunalnih vezova			91
NAUTIČKI VEZ (NV)	8-11	16,0 x 4,5	19,0	10
	11-15	20,0 x 6,0		4
	ukupno nautičkih vezova			14
RIBARSKI VEZ (RV)	15-18	23,0 x 6,5		6
	ukupno ribarskih vezova			6

Maksimalni kapacitet luke je 200 vezova.

Članak 91.

U cilju zaštite luke od nepovoljnog utjecaja vjetra i valova planirana je izgradnja lukobrana.

Preporuča se izgradnja lukobrana koji se sastoji od kamenog nasipa (kamenometa) i rasčlanjene AB ili neke slične konstrukcije, koja ne zahtijeva nasipavanje mora.

Članak 92.

Prateći sadržaji luke iz stavka 5, **Članka 88** smještaju se unutar zajedničkog dijela luke (ZD).

Za potrebe njihova smještanja može se izgraditi građevina ili postaviti jednostavne građevine, kao što su kiosci i druge građevine gotove konstrukcije.

Građevina za smještaj predmetnih sadržaja gradi se prema slijedećim uvjetima:

- Namjena građevine je poslovna, namijenjena smještaju ugostiteljskih, trgovačkih, i uslužnih sadržaja, sadržaja namijenjenih edukaciji i osposobljavanju kadrova u prometu, pomorstvu i turizmu, sadržaja namijenjenih održavanju specijalističkih tečajeva vezanih uz promet i pomorstvo (npr. tečaj za vođitelja brodice, tečaj ronjenja i sl.) i drugih sličnih sadržaja kompatibilnih osnovnoj namjeni,
- Najveća tlocrtna površina građevine je 350 m²,
- Najveća građevinska bruto površina građevine je 700 m²,
- Visina građevine iznosi do 7,50 m,
- Ukupna visina građevine ne smije prelaziti kotu 10,5 m nadmorske visine,
- Maksimalno je dozvoljeno 2 nadzemne etaže,
- Građevina se smješta na način da njeno funkcioniranje ne ometa odvijanje osnovnih lučkih djelatnosti,
- Udaljenost građevine od obalnog ruba je minimalno 6 m,
- Građevina mora biti priključena na komunalnu i drugu infrastrukturu,
- Oblikovanje građevine provodi se prema načelima suvremenog građenja, uz uspostavu kvalitetnog odnosa sa tradicijskom gradnjom i očuvanje zatečenih krajobraznih i ambijentalnih vrijednosti,
- Građevina može imati i nekoliko odvojenih volumena, međusobno povezanih toplom vezom.
- Preporuča se upotreba tradicionalnih materijala i boja.
- Krovšte je koso, ravno ili drugog oblika, nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji,
- Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti sa posebnim uvjetima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci.

Jednostavne građevine postavljaju se uz slijedeće uvjete:

- izvode se kao tipske građevine urbane opreme određene za čitavo područje Grada, tlocrtna površine do 25 m² i visine najviše 3,0 m,
- moraju imati priključke na komunalnu infrastrukturu ovisno o namjeni,
- njihov smještaj i postava u prostoru luke ne smije ometati i predstavljati opasnost za kretanje pješaka i interventnih vozila ili ometati odvijanje osnovne djelatnosti

- za njihov smještaj potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

Izbor tipa jednostavne građevine te vremenski rok korištenja pojedine građevine na području Grada Opatije utvrđuje se odlukom nadležnog izvršnog ili predstavničkog tijela.

5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 93.

Telekomunikacijska mreža podrazumijeva pripadajuću infrastrukturu i opremu povezanu s elektroničkom komunikacijskom mrežom što osobito obuhvaća kabelsku kanalizaciju, antenske stupove, zgrade i druge pripadajuće građevine i opremu.

Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže određeni su u grafičkom prikazu **br. 2.b. Prometna, ulična, komunalna i infrastrukturna mreža - Telekomunikacije** i vrše se neposrednom provedbom ovog Plana.

Članak 94.

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

Planirano je povećanje kapaciteta telekomunikacijske mreže i osiguranje dovoljnog broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika i najveći mogući broj spojnih veza.

Članak 95.

U sklopu transmisijskog sustava koncentracije elektroničke komunikacijske mreže - komutacija treba biti u prostoru većem od 9 m², koji se gradi kao samostojeći objekt ili u prizemlju drugih građevina, sa posebnim ulazom i neograničenim pristupom.

Članak 96.

Infrastrukturu za elektroničke komunikacije treba graditi isključivo kao kabelsku kanalizaciju duž cijelog zahvata Plana u koju će se po potrebi uvlačiti žični odnosno svjetlosni komunikacijski vodovi i sagledati mjesta supstitucije postojeće komunikacijske mreže.

Članak 97.

Sve magistralne i korisničke komunikacijske veze: korisnički vodovi, žični i svjetlosni, polažu se u koridorima postojećih i planiranih prometnica u pravilu izvan kolnika.

Gradnja građevina ili postavljanje samostojećih ormara aktivnih elemenata nepokretne komunikacijske mreže moguća je unutar građevinskog područja naselja. Oblik građevine i samostojećih priključnih ormarića komunikacijske mreže potrebno je oblikom uklopiti u ambijent naselja.

Članak 98.

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.

Članak 99.

Građenje samostojećih antenskih stupova građevina elektroničkih pokretnih komunikacija nije dozvoljeno u građevinskim područjima.

Pri određivanju detaljne lokacije samostojećeg antenskog stupa elektroničke pokretne komunikacije treba primijeniti slijedeće mjere očuvanja krajobraznih vrijednosti:

- gdje god visina stupa, u vizualnom smislu ne predstavlja problem preporuča se koristiti jedan antenski stup za više korisnika
- postavom antenskih stupova ne mijenjati konfiguraciju terena i zadržati tradicionalan način korištenja krajobraza
- prirodnu šumsku vegetaciju zaštititi i koristiti za vizualnu barijeru antenskog stupa,
- izgled i boja antenskog stupa mora biti takva da se što bolje uklapa u postojeći ambijent,
- tipске objekte za smještaj telekomunikacijske opreme treba projektirati na način da se materijali i boje prilagode prostornim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE**5.3.1. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV****Članak 100.**

Vodnogospodarski sustav čine građevine i uređaji za vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda.

5.3.1.1. Vodoopskrba

Članak 101.

Trase cjevovoda i lokacije vodoopskrbnih građevina i uređaja na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu **br. 2.c. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav – Vodoopskrba i odvodnja.**

Građevina u funkciji vodoopskrbe je vodosprema VS „Oprić“, V= 90 m³, k.g.v. +90,0 m n.m.

Postojeća prekidna komora PK „Oprić“, V=20 m³ se u novom sustavu vodoopskrbe ukida kao nepotrebna.

Članak 102.

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

Profili opskrbnih cjevovoda moraju biti takvi da zadovoljavaju tehnički i higijenski pravilnu vodoopskrbu područja. Istovremeno, moraju zadovoljavati zahtjevima za protupožanu zaštitu naselja prema *Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06)*.

Članak 103.

Konačne trase cjevovoda i položaji vodoopskrbnih građevina i uređaja na području obuhvata Plana utvrdit će se lokacijskom dozvolom, na temelju projektne dokumentacije izrađene sukladno odredbama ovog Plana.

Članak 104.

Cjevovode, građevine i uređaje vodoopskrbnog sustava potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima prometnica.

Iznimno, vodoopskrbne cjevovode moguće je graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena, te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

Članak 105.

Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s važećim propisima izvesti vanjske nadzemne hidrante kojim će biti zadovoljeni propisani parametri tlaka i protoka, a udaljenost između hidranta treba biti manja od 150 m. Hidranti će se postaviti u zeleni pojas prometnice ili na vanjski rub pješačkog hodnika.

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

5.3.1.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 106.

Planom je planiran razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Odvojenim sustavima cjevovodima potrebno je prikupljati zasebno sanitarne (potrošne) otpadne vode i zasebno oborinske vode.

Planirani sustav temelji se na „Idejnom rješenju sanitarne kanalizacije Liburnijske rivijere i zaleđa“ (IGH d.d. PC Rijeka, br.proj. 01500302-1-516550), izrađenom 1999. godine.

Trase cjevovoda i lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu **br 2.c. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav-Vodoopskrba i odvodnja.**

Članak 107.

Građevine u funkciji sustava odvodnje otpadnih voda su dvije glavne crpne stanice CS 1 „Vrh Ike“ i CS 2 „Ika“ i tri lokalne: CS „Školarevo“, CS „Oprić“, i CS „Banina“.

Crpne stanice CS 1 „Vrh Ike“ i CS 2 „Ika“ potrebno je rekonstruirati na način kojim će se umanjiti posljedice neprimjerenog smještaja na najkvalitetnijem dijelu obalnog prostora naselja.

Članak 108.

Za crpnu stanicu CS 1 „Vrh Ike“ u trenutku potpune izgradnje UPOV „Opatija“, neće više biti potrebno fino sito, te se nadzemni objekt može ukloniti i izvršiti adaptacija crpne stanice u planirano prostorno uređenje.

CS 2 „Ika“ planirana je u potpunosti kao podzemni objekt s nadzemnim bio-filterom za uklanjanje neugodnih mirisa. Potrebno je iznaći odgovarajuće tehničko rješenje za smještaj bio filtera u podzemno okno ili izmještanje na neutralnu lokaciju.

Izgrađeni sigurnosni ispust za CS 1 „Vrh Ika“ i postojeći ispust taložnice na mjestu buduće CS 2 „Ika“ ostat će u upotrebi samo kao sigurnosni ispusti crpnih stanica.

Članak 109.

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

Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

Trase kolektora određene su po javnim površinama rekonstruiranih i novih prometnica.

Mrežu postojećih kolektora treba dopuniti uz izgradnju ili rekonstrukciju prometnica ili instalacija, odnosno postupno uz širenje izgrađenih područja.

Trasu postojećeg kolektora kroz područje T1₁ iz pravca Lovrana je po potrebi moguće izmjestiti uz uvjet da je zadovoljena njegova funkcionalnost.

Konačne trase cjevovoda i lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata konačno će se utvrditi lokacijskom dozvolom, na temelju projektne dokumentacije izrađene sukladno odredbama ovog Plana.

Članak 110.

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

Članak 111.

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

Članak 112.

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

Do uspostave planiranog sustava odvodnje otpadne vode, iznimno se u izgrađenom dijelu građevinskih područja naselja mogu primijeniti privremena rješenja priključka na: septičku taložnicu s minimalno 2 komore i upojnom građevinom za stambene građevine do kapaciteta od najviše 10 ekvivalentnih stanovnika ili lokalni uređaj za biološko pročišćavanje s upojnom građevinom za građevine kapaciteta većeg od 10 ekvivalentnih stanovnika, sve u skladu s *Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Liburnije i zaleđa* (SN PGŽ 42/08.) i uvjetima Hrvatskih voda.

U području zaštite vodotoka dozvoljeno je prikupljanje sanitarno potrošnih voda isključivo u sabirne jame s ugovorenim odvozom cjelokupnog sadržaja, od strane ovlaštene pravne osobe, na uređaj.

Članak 113.

Septičke taložnice moraju biti vodonepropusne, s preljevom pročišćene vode u upojnu građevinu. Septičku taložnicu treba proračunati i izvesti prema pravilima struke. Obavezno moraju imati barem dvije komore, odzračivanje i kontrolno okno na izlazu prije upoja.

Pražnjenje i čišćenje septika može izvoditi samo ovlaštena pravna osoba uz odvoz sakupljenog sadržaja na UPOV opremljen odgovarajućom prihvatnom stanicom.

Članak 114.

Oborinske vode (s krovnih i sličnih površina) se prikupljaju i upuštaju u podzemlje upojnim građevinama u sklopu pojedine građevne čestice, na način da se spriječi prelijevanje na javne površine ili susjedne građevne čestice.

Članak 115.

Oborinsku odvodnju prometnica treba, u pravilu, predvidjeti kao raspršeni sustav odvodnje čime je omogućeno prirodno prihranjivanje cijelog područja atmosferskom vodom.

Ovaj sustav se može primjenjivati na cijelom obuhvatu Plana, osim u dijelu uz bujicu Banina.

Članak 116.

U smislu zaštite od plavljenja nižih dijelova naselja predviđena je izgradnja oborinskih kolektora s dispozicijom pročišćenih voda u more.

Članak 117.

Dio oborinskih voda koje nije moguće upustiti u tlo raspršenim sustavom odvodnje već se usmjeravaju u upojne građevine ili oborinski kolektor, potrebno je opremiti elementima za kontrolirano prikupljanje oborinske vode i za taloženje krutih čestica i raznih otpadaka s javnih prometnih površina kao što su razni taložnici, pjeskolovi, rešetke i sl. čime se sprečava nekontrolirano zapunjavanje upoja i kolektora materijalom.

Članak 118.

S obzirom da je područje izvan zone sanitarne zaštite, oborinske vode s prometnica nije potrebno pročišćavati na separatorima zauljenih voda.

U svrhu zaštite podzemlja i plažnog pojasa, na nižim dijelovima područja Plana predviđeni su separatori za naftne derivate na novim i dva na postojećim kolektorima.

Vode s parkirnih i drugih površina zagađenih naftnim derivatima, obavezno je pročititi preko separatora prije upuštanja u sustav javne odvodnje odnosno prijemnik..

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

Upojne građevine s pripadajućim separatorima treba predvidjeti i na mjestima depresija prometnica radi osiguranja od plavljenja tih područja

Članak 119.

Ovim Planom, na početku uređene dionice bujice Banina, planirana je izgradnja prihvatne građevinu sa stepenicom za kontrolirano zaustavljanje nanosa i sprečavanje stvaranja nanosa na utoku Banine u more.

Građevina mora imati omogućen pristup za čišćenje.

Nadsvođenje dijela bujičnog toka Banina dozvoljeno je uz suglasnost nadležne uprave.

5.3.2. UVJETI GRADNJE ENERGETSKIH SUSTAVA**Članak 120.**

Uvjeti gradnje određeni su u grafičkom prikazu **br. 2.d. Prometna, ulična, komunalna i infrastrukturna mreža – Energetski sustav** i vrše se neposrednom provedbom ovog Plana.

5.3.2.1. Elektroopskrba**Članak 121.**

Planom su definirane građevine u funkciji energetike - transformacija i prijenosa energenata:

- trafostanica – TS 110/20 kV Lovran;
- trafostanice 20/04, kV: Ika, Vrh Ike, Vrh Ike 2, Oprić 1, Oprić 2, TS1 i TS2; TS3 i TS4.
- dalekovodi 110 kV i 20 kV i kabel 20 kV.

Članak 122.

Postojeće trafostanice 20/0,4 kV: Ika, Vrh Ike, Oprić 1 i Oprić 2 mogu se po potrebi rekonstruirati ili zamijeniti na istoj lokaciji novom trafostanicom 20/0,4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta.

Postojeća trafostanica Vrh Ike 2 može se po potrebi izmjestiti i izgraditi nova kao samostojeća građevina ili u sklopu građevine osnovne namjene u zoni D₁.

Za trafostanicu 20/0,4 kV, koja se gradi kao samostojeća u vlasništvu HEP-a, potrebno je osigurati zasebnu parcelu na način da trafostanica bude minimalno udaljena 1 m od granice parcele i da ima nesmetan pristup na kolno-pješačku površinu.

Članak 123.

Nove TS 20/0,4 kV mogu se graditi kao samostojeće građevine ili u sastavu drugih građevina.

Planirana trafostanica TS1 može se izgraditi u zoni M₃ u sklopu građevine osnovne namjene ili kao samostojeća građevina.

Planirana trafostanica TS2 može se izgraditi u zoni G₁ u sklopu građevine osnovne namjene ili kao samostojeća građevina.

Planirana trafostanica TS3 može se izgraditi u zoni D₂ u sklopu građevine osnovne namjene ili kao samostojeća građevina.

Planirana trafostanica TS4 može se izgraditi u zoni M₂ u sklopu građevine osnovne namjene ili kao samostojeća građevina.

Za nove potrošače električne energije koji imaju potrebu za velikom vršnom snagom koja premašuje broj i kapacitete planiranih TS-ica, lokacija za nove dodatne TS-ice osiguravat će se kao samostojeća građevina ili kao ugradbena u građevini, unutar zahvata u prostoru.

Članak 124.

Konačne lokacije ovim Planom određenih trafostanica 20/0,4 kV odredit će se lokacijskom dozvolom i projektnom dokumentacijom izrađenom sukladno odredbama ovog Plana, na temelju stvarnih potreba potrošača.

Trase 20 kV kabela određuju se projektnom dokumentacijom nakon određivanja konačne lokacije trafostanice.

Priključni kablovi 20 kV vode se po javnim površinama gdje god za to postoje prostorne mogućnosti.

Iznimno, odstupanje u položaju objekata i vođenju trasa planiranih elektroopskrbnih vodova u odnosu na položaje i trase utvrđene ovim Planom, dozvoljava se ukoliko se projektnom dokumentacijom pronađe kvalitetnije rješenje.

Članak 125.

Postojeći dalekovodi zadržavaju se u funkciji koju imaju i danas. Dozvoljena je zamjena dalekovoda podzemnim kabliranjem u sklopu postojećih i planiranih prometnih površina.

Članak 126.

Zaštitni koridor 20 kV dalekovoda iznosi ukupno 16 m. Unutar koridora ograničena je gradnja i korištenje, sukladno posebnim propisima.

Članak 127.

Vodovi 20 kV naponskog nivoa izvoditi će se u trasama postojećih i planiranih ulica.

Iznimno, podzemnu elektroenergetsku mrežu je moguće graditi i na površinama ostalih namjena uz uvjet da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena, te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m, a uz suglasnost vlasnika parcele.

5.3.2.2. Javna rasvjeta**Članak 128.**

Javna rasvjeta izvodi se u sklopu nadzemne niskonaponske mreže ili kao samostalna, na samostojećim stupovima. Događuje se u sklopu postojeće i buduće niskonaponske mreže.

5.3.2.3. Plinoopskrba**Članak 129.**

Priključak visokotlačnog plinovoda izvršiti će se iz MRS Viškovo koja je izvan granica obuhvata plana.

Redukcijska stanica kojom se napaja područje Plana izgraditi će se izvan granica obuhvata UPU naselja Ika – Oprić.

Članak 130.

Planom je određena mreža plinoopskrbe.

Visokotlačni plinovod planiran je u trupu glavne mjesne ulice GMU.

Trase srednje tlačnog plinovoda su planirane u trasama postojećih i planiranih ulica.

Članak 131.

Minimalni radni tlak u plinovodu ispred kućnog priključka, ne smije biti manji od 50 mbar, odnosno mora u potpunosti zadovoljavati potrebe potrošača.

Članak 132.

Udaljenost između plinske cijevi i ostalih građevina komunalne infrastrukture (instalacija) određene su sigurnosnim zahtjevima distributera plina.

Prijelazi plinovoda ispod ceste, vodotoka izvode se obavezno u zaštitnim cijevima.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 133.

Javne zelene površine i zaštitne zelene površine razgraničene su u grafičkom prilogu **1. Korištenje i namjena površina i 4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.**

6.1. JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z₁, Z₂, Z₃)

Članak 134.

Javne zelene površine uređuju se kao: javni park (Z₁), dječja igrališta (Z₂) i odmorište uz autobusno stajalište (Z₃). Javne zelene površine koriste se za rekreaciju, odmor i igru djece.

6.1.1. JAVNI PARK (Z₁)

Članak 135.

Javni park je komunalna površina koja se oblikuje uređenjem postojeće vegetacije i oprema urbanom opremom koja omogućava odmor i rekreaciju građana. Park je potrebno oblikovati sukladno prirodnim obilježjima prostora i kontaktnim namjenama. Pri uređenju parka potrebno je očuvati prirodnu šumsku vegetaciju primorskih hrastova i bijelog graba uklopljenu u strukturu antropogenog krajobraza.

6.1.2. DJEČJA IGRALIŠTA (Z₂)

Članak 136.

Dječja igrališta su javne komunalne površine namijenjene igri djece različitih uzrasta. Opremaju se različitim spravama za igru djece i drugim elementima urbane opreme. Na površinama određenim za Dječja igrališta uređuju se prema uzrastu djece (za dob 0-3 godine, dob 3-6 godina, te za školsku djecu). Na površinama dječjih igrališta moguće je urediti igrališta za sve uzraste.

6.1.3. ODMORIŠTE (Z₃)

Članak 137.

Odmorište je javna zelena površina uz autobusno stajalište, namijenjena odmoru šetača i korisnika javnog gradskog prijevoza. Oblikuje se uređenjem postojeće i sadnjom nove

vegetacije, u formi manjeg parka. Oprema se urbanom opremom u funkciji osnovne namjene (klupe, koševi za otpatke, rasvjeta i sl.).

6.2. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Članak 138.

Zaštitne zelene površine su neizgrađene komunalne površine u naselju, koje imaju zaštitnu i oblikovnu funkciju, a održavaju se sezonskim uređenjem autohtone postojeće vegetacije.

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

7.1. ZAŠTITA PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 139.

Ovim Planom štite se:

Vrulja u uvali Ika :

- Lokalitet je dio Nacionalne ekološke mreže, klasificiran kao stanišni tip NKS šifra: G.4.3.4., vrulje i podliježe mjerama zaštite propisanim za ovaj stanišni tip.
- Lokalitet se štiti kao spomenik prirode.
- Radi očuvanja bioloških vrsta značajne za stanišni tip NKS šifra: G.4.3.4., vrulje, nisu dopušteni nikakvi radovi, niti intervencije na morskome dnu u granicama površine označene na kartografskom prikazu **br.3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.**
- Radi očuvanja povoljnih fizikalnih i kemijskih svojstava morske vode pri odabiru zaštitnih građevina i sustava za privez u luci otvorenoj za javni promet Ika, potrebno je voditi računa o obvezi osiguranja prirodne cirkulaciju morske vode u uvali.

Bujična udolina potoka Banina:

- Iako se većim dijelom nalazi izvan obuhvata Planom se osobito naglašava posebna vrijednost bujične udoline potoka Banina. Lokalitet se štiti kao spomenik prirode.
- Pri izvođenju radova na izgradnji prometnice OU3, posebnu pažnju potrebno je posvetiti očuvanju vrijednih mikrocjelina bujične udoline potoka Banine, kao što su kanjonsko dno bujice usječeno u vapnenačke stijene i biološki vrlo vrijedna submediteranska mezofilna šuma s običnim grabom i lovorom na padinama kanjona, koja dopire otprilike do visine oko 25 metara od kanjonskog dna udoline.

7.2. ZAŠTITA KULTURNO POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 140.

Povijesno gradsko naselje Ika, štiti se kao **registrirana cjelina**, za koju je određen drugi stupanj zaštite, te je za sve intervencije u zoni zaštite potrebno prethodno ishoditi sve zakonom propisane akte kod nadležnog Konzervatorskog odjela i postupiti u skladu s njima.

Granice ove cjeline prikazane su u kartografskom prikazu **br.3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.**

Područje unutar granica nalazi se u „zoni B“, zoni u kojoj je, sukladno rješenju iz stavka 1. ovog članka, propisana djelomična zaštita povijesnih struktura.

Temeljem *Konzervatorske podloge za Prostorni plan uređenja Grada Opatije* iz 2001. godine, određene su slijedeće smjernice za zahvate u predmetnoj zoni.

- vile, građanske i kapetanske kuće treba obnavljati na način da se zadrže izvorni elementi (*historicističke profilacije fasada, krovne kućice, ...*),
- kao krovni pokrov obavezna je kupa, fasade moraju biti glatko žbukane, izvornog kolorita,
- potrebno je očuvati izvornu stolariju i bravariju. Upotreba aluminijske bravarije nije prihvatljiva,
- na području „Vrh Ike“, u svrhu zaštite vizure prihvatljivi su samo uklopljeni jednokatni objekti (P+1), okruženi zelenilom (33% izgrađenosti parcele).

Sa posebnom pažnjom potrebno je provoditi zahvate u svrhu očuvanja izvornog stanja slijedećih vrijednih objekata na području zaštite:

- vile: Primorska 10 (vila Roza), Primorska 43 (vila Libuša), Primorska 44 (vila Carolina), Primorska 45
- građanske kuće: Primorska 17, 22, 29, 37, 38, 39
- kapetanske kuće : Primorsaj 2, 28, 31 i 32,
- zgrada Hotelijerskog fakulteta,
- zgrada tvornice leda kao primjer kvalitetno oblikovane industrijske arhitekture.

Izvan područja zaštićene cjeline nalaze se slijedeće vile, koje imaju svojstvo kulturnog dobra, te se propisuje mogućnost izvođenja zahvata sanacije uz obavezno poštivanje izvornog stanja građevine, ishoda konzervatorskih uvjeta i postupanje u skladu s istima:

- B. Zrinščaka 4 (vila Angiolina)
- B. Zrinščaka 6 (vila Grazija)
- A. Brubnjaka 4 (vila Anna)

Članak 141.

Sukladno odredbama članka 126. Odluke o donošenju *Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije* (SN PGŽ br. 01/07) ovim Planom kao evidentirano kulturno dobro štiti se graditeljski sklop obalne šetnica Franza Josepha (lungomare) u granicama obuhvata Plana.

Evidentirano kulturno dobro (graditeljski sklop) predlaže se za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, 2. kategorija.

Dopušteno je prilagođavanje funkcija i sadržaja suvremenim potrebama, uz minimalne izmjene povijesnih struktura.

7.3. ZAŠTITA AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 142.

Pri izgradnji i uređenju površina sporta i rekreacije (SR₂, SR₃) i luke otvorene za javni promet (LO) potrebno je očuvati vrijedne vizure s obale i padina na Riječki zaljev i otoke. Planom se posebno čuvaju vizure s Obalne šetnice F. Jozefa I. i okoliša plaže u uvali Ika.

Članak 143.

Pri izgradnji i uređenju površina sporta i rekreacije (SR₂, SR₃) sačuvati ambijentalne vrijednosti mjesta utjecanja prirodnih slatkovodnih izvora u more.

Članak 144.

Prirodne dijelove hridinaste obale izvan građevinskog područja očuvati u izvornom stanju.

Članak 145.

Kamenite terase (izvan i unutar okućnica) nastojati očuvati gdje god je to moguće. Na mjestima novih zahvata uspostaviti nove strukture terasa izgrađenih na tradicijski način i po mogućnosti od tradicijskih materijala (kamena). Duboko tlo – crvenicu, kod iskopa koristiti lokalno, kod izgradnje novih terasa ili okućnica.

Stare pješačke putove koji vijugaju u terasastom krajobrazu između parcela osposobiti za pješački promet. Markirati stari tradicijski pješački put koji iz Ike vodi prema vrhu Učke.

Članak 146.

Evidentirati stara stabla unutar naselja (posebno stara stabla pitomog kestena i hrastova medunca i cera) te ih adekvatno štititi u cilju očuvanja mrežaste i mozaičke strukture krajobraza i očuvanja bioloških funkcija staništa.

Članak 147.

Krajobrazno i biološki vrijedne autohtone fragmente šuma uklopljenih unutar područja obuhvata Plana rezervirati za oblikovanje parkovnih površina s prirodnom strukturom raslinja. Preporuča se sadnja autohtonih te tradicionalno udomaćenih egzota u hortikulture svrhe (osobito pitomi kesten, lovranska trešnja, oskoruša, japanska oskoruša, lovor, razne vrste voćaka, palme u nižim predjelima područja Plana i dr.).

8. POSTUPANJE SA OTPADOM

Članak 148.

Sustav za gospodarenje otpadom Primorsko-goranske županije sačinjava centralna zona za gospodarenje otpadom, reciklažna dvorišta i transfer stanice.

Na području obuhvata Plana nije planirana gradnja reciklažnog dvorišta, pa će se do uspostave sustava otpad odvoziti na lokaciju "Osojnica".

Članak 149.

Planom se utvrđuju sljedeći temeljni principi postupanja s komunalnim otpadom na području obuhvata:

- smanjenje količine otpada,
- reciklaža (odvojeno skupljanje i prerada otpada),
- zbrinjavanje ostatka otpada (preostali otpad tretira se odgovarajućim fizikalnim, kemijskim i termičkim postupcima).

Sustav gospodarenja komunalnim otpadom biti će organiziran na temelju odvojenog skupljanja pojedinih korisnih komponenti komunalnog otpada koje se mogu korisno upotrijebiti u postojećim tehnološkim procesima, odnosno razgraditi za potrebe daljeg iskorištavanja.

Planom se odvojeno prikupljanje (primarna reciklaža) korisnog dijela komunalnog otpada predviđa putem:

- tipiziranih posuda, odnosno spremnika za otpad ili metalnih kontejnera s poklopcem postavljenih na javnim površinama za prikupljanje pojedinih potencijalno iskoristivih vrsta otpada (npr.: papir i karton, bijelo i obojeno staklo, PET, metalni ambalažni otpad, istrošene baterije i sl.),
- tipiziranih spremnika postavljenih u domaćinstvima za prikupljanje organskog i biološkog otpada.

Na javnim površinama osigurava se odgovarajući prostor za smještaj većih spremnika za skupljanje komunalnog otpada i spremnika za odvojeno skupljanje komunalnog otpada (EKO OTOCI). Prostor se uređuje na način da ne ometa kolni i pješački promet te na bilo koji drugi način ne narušava standard stanovanja (buka, neugodni mirisi i sl.)

Na svakoj građevnoj čestici osigurava se odgovarajući prostor za smještaj manjih spremnika za skupljanje komunalnog otpada.

Članak 150.

Postupanje s opasnim tehnološkim otpadom, do uspostave cjelovitog sustava gospodarenja otpadom, odvija se u skladu s važećim propisima.

Svi proizvođači otpada na području obuhvata Plana dužni su se pridržavati principa ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom, a oni se svode na:

- izbjegavanje ili smanjenje količina otpada na mjestu nastajanja
- razvrstavanje otpada po vrstama na mjestu nastanka
- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe
- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom
- odlaganje otpada na postojeće odlagalište
- saniranje otpadom onečišćenih površina.

Svi poslovni i gospodarski pogoni moraju osigurati prostor za privremeno skladištenje vlastitog tehnološkog otpada koji mora biti osiguran od utjecaja atmosferilija te bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode.

Postojeći i novootvoreni prostori za privremeno skladištenje tehnološkog otpada moraju biti jasno obilježeni, a korisnici moraju voditi evidenciju o vrstama i količinama privremeno uskladištenog otpada.



9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 151.

Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša i unaprjeđenje stanja okoliša. Planom se određuju mjere zaštite okoliša koje obuhvaćaju zaštitu zraka, voda, zaštitu od voda i zaštitu od prekomjerne buke.

Na području naselja nisu dozvoljene gospodarske namjene čije djelatnosti i tehnologije mogu štetnim i prekomjernim emisijama nepovoljno utjecati na okoliš.

9.1. ZAŠTITA ZRAKA

Članak 152.

Osnovni izvori onečišćenja zraka na području naselja su cestovne prometnice i ložišta stacionarnih objekata. Sa svrhom očuvanja prve kategorije kakvoće zraka na području naselja i njegovog unaprjeđenja potrebno je poduzimati sljedeće mjere:

- održavanje i uređivanje zaštitnih zelenih i ostalih površina unutar naselja
- održavanje šumskih područja u obuhvatu Plana
- smanjivanje emisija iz stacionarnih izvora (korištenjem plina, kontroliranim vođenjem izgaranja goriva, praćenjem emisija i dostavom podataka za katastar emisija itd.).

Namjena i način korištenja u Planu određeni su na način da se očuva I kategorija kakvoće zraka na području obuhvata.

U cilju očuvanja stanja i zaštite zraka propisuju se sljedeće mjere:

- ograničavanje emisije i propisivanje tehničkih standarda u skladu sa stanjem tehnike (BAT), te prema *Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora*.
- visinu dimnjaka zahvata za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, do donošenja propisa treba određivati u skladu s pravilima struke (npr. TALLUFT standardima),
- povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora,
- stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnoški postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema *Zakonu o zaštiti zraka* (NN 178/2004.) i *Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora*.
- vlasnici odnosno korisnici stacionarnih izvora dužni su:
 - prijaviti izvor onečišćavanja zraka te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,
 - osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik te redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša,

- uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetravanje i obnavljanje zraka.

9.2. ZAŠTITA VODA

Članak 153.

Područje obuhvata Plana nalazi se izvan zona sanitarne zaštite izvorišta pitke vode određenih "Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Liburnije i zaleđa" (Odluka Županijske skupštine, SN PGŽ 19/2000.).

Sprečavanje i smanjivanje onečišćenja voda provodi se u prvom redu izgradnjom sustava za odvodnju i provođenjem slijedećih mjera za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda:

- zabrana pranja automobila te drugih vozila i strojeva, odlijevanja vode onečišćene deterdžentima te odlaganja tehnološkog i drugog otpada na zelenim površinama i uz vodotok,
- briga o zaštiti i održavanju kanalizacijske, vodovodne i hidrantske mreže te drugih vodovodnih uređaja,
- opasne i druge tvari u vodama koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema *Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, otpadnih i drugih tvari i otpadnim vodama* (NN 40/1999.).

9.3. ZAŠTITA MORA

Članak 154.

Građevine lučke podgradnje izvesti na način da se ne remeti prirodna cirkulacija mora u uvali Ika. Radi zaštite od djelovanja mora sugerira se uporaba plutajućih valobrana, kako bi se izbjegao negativan utjecaj nasipavanja na morsko dno, naročito u neposrednoj blizini vrulja.

U koliko se nasipavanje i radovi na morskom dnu ne mogu izbjeći (rekonstrukcija/uređenje postojećeg lukobrana) potrebno ih je izvoditi pažljivo i uz provođenje mjera zaštite iz SUO, koje su sastavni dio lokacijske dozvole.

Članak 155.

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

- u luci osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja te prihvat otpada sa brodica
- po potrebi osigurati i postavljanje uređaja za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodica te kontejnera za odlaganje istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda
- pri pranju brodica koristiti biorazgradive detergente

9.4. ZAŠTITA TLA**Članak 156.**

Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu povoljnih geotehničkih karakteristika.

Uređenjem prostora obuhvata, izvođenjem građevinskih i drugih zahvata ne smije se povećati vodna erozija, niti se smiju stvarati uvjeti dodatne nekontrolirane koncentracije površinskih voda. Sve zahvate u prostoru treba provoditi na način da uključuju i antierozijsku zaštitu kako tijekom trajanja zahvata, tako i po njegovom okončanju.

Posredno, zaštitu tla treba provoditi ozelenjavanjem javnih i zelenih površina, te ograničenjem sječe kako površina ne bi ostala ogoljena i podložna eroziji.

U cilju zaštite postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama potrebno je za svaku sječu stabala na građevnoj čestici ishoditi suglasnost Grada Opatije.

9.5. ZAŠTITA OD BUKE**Članak 157.**

Najveće dopuštena razina buke za pojedine namjene u planu utvrđuje se svrstavanjem prostora u sljedeće zone prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave:

Zona	Namjena prostora	Najviše dopuštene razine vanjske buke u dBA*	
		dan	noć
1	Zone namijenjene samo stanovanju i boravku	55	40
2	Zone mješovite namjene	55	45

*Vrijednosti se odnose na ukupnu razinu buke imisije od svih postojećih i planiranih izvora buke zajedno

9.6. ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA

Članak 158.

Bujčni vodotok Banina dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama slivnog područje "Kvarnersko primorje i otoci".

Širina koridora vodotoka – bujice obuhvaća prirodno korito s obostranim pojasom širine 20,0 m mjereno od gornjeg ruba korita, odnosno izgrađeno korito s obostranim pojasom širine 6,00 m mjereno od gornjeg vanjskog ruba uređajne građevine.

Unutar navedenog koridora planira se dogradnja i uređenje vodotoka njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina, te korištenje prostora kod nadzora i obrane od poplava.

Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama, što se precizira Vodopravnim uvjetima.

Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava planira se utvrđivanje inundacijskog pojasa, te javnog vodnog dobra i vodnog dobra.

Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra, kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni iz kartografskog prikaza **br. 3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora, na kojoj je prikazan i vodotok Banina.**

9.7. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

9.7.1. SKLANJANJE LJUDI

Članak 159.

Temeljem odredbi o mjerama sklanjanja ljudi u Prostornom planu Primorsko-goranske županije i Prostornom planu uređenja grada Opatije, *Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta* u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu, te *Procjene ugroženosti grada Opatije*, područje grada Opatije podijeljeno je u zone obvezne izgradnje skloništa, uključujući i građevine od značaja za Republiku Hrvatsku u tim zonama za koje se lokacija i posebni uvjeti građenja utvrđuju na razini Republike Hrvatske prema posebnim planovima, dok je zona obuhvata UPU-a naselja Ika-Oprić van obveze izgradnje skloništa.

Opremanje eventualno planiranih porodičnih skloništa po izvedbenom projektu funkcionalnom sklonišnom pomičnom opremom, ležaljka, namještajem, posudama za vodu, sanitarnim posudama i sl., treba odgoditi do vremena proglašenja eventualne ratne opasnosti.

Sklanjanje ljudi se osigurava i izgradnjom zaklona, privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina i prostora za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje *Planom zaštite i spašavanja grada Opatije*, odnosno posebnim planovima sklanjanja i izgradnje zaklona, planovima privremenog izmještanja stanovništva, prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

Skloništa osnovne i dopunske zaštite, u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku, ukoliko se za njih utvrde posebni uvjeti građenja, projektiraju se kao dvonamjenske građevine s prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine,

s otpornošću od 100 kPa za osnovnu i 50 kPa za dopunsku zaštitu i kapacitetom sklanjanja preme tehničkim normativima za takva skloništa.

Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250 metara od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način.

9.7.2 ZAŠTITA OD RUŠENJA

Članak 160.

Građevine unutar novih dijelova naselja moraju se projektirati na taj način, da razmak građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zaprječavaju prometnicu radi omogućavanja evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.

Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju eventualnih potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema seizmičkoj mikrorajonizaciji Primorsko-goranske županije.

U obuhvatu planom određenog Detaljnog plana uređenja, prilikom rekonstrukcije građevina koje nisu građene po protupotresnim propisima gradnje, mora se analizirati njihova otpornost na rušenje uslijed potresa i predvidjeti detaljne mjere zaštite ljudi od rušenja.

9.7.3. ZAŠTITA OD POTRESA

Članak 161.

Protupotresno projektiranje građevina, kao i građenje, treba provoditi sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji i postojećim tehničkim propisima.

Odredbama Prostornog plana Primorsko-goranske županije određuje se nužnim novo seizmotektonsko zoniranje cijelog područja Županije u mjerilu 1:100000 koje mora biti usklađeno sa seizmičkim zoniranjem Republike Hrvatske. Do izrade nove seizmičke karte Županije i karata užih područja, protivpotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećom seizmičkim mikrorajonizacijom, te postojećim zakonima i propisima.

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

U sustavu komunalnih službi neophodno je za stare jezgre naselja izraditi katastar građevina i komunalne infrastrukture izgrađene prije primjene parametara iz seizmičkih rajonizacija i propisa iz protupotresnog inženjerstva, uz informatičku obradu stanja i softverske aplikacije i simulacije mogućih posljedica potresa po danas postojećim seizmičkim mikrorajonizacijama na GIS osnovi.

Mjere zaštite od potresa podrazumijevaju i primjenu posebnih mjera zaštite od rušenja.

Mjere posebne zaštite od potresa u ovom planu, Prostornom planu uređenja grada Opatije i Prostornom planu Primorsko-goranske županije, primjenjuju se zbirno i istovremeno.

9.7.4. ZAŠTITA OD POŽARA**Članak 162.**

Zaštita od požara na području Grada Opatije provodi se prema *Procjeni ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Grada Opatije*. Kartografski prikaz vatrogasnih sektora, zona i vatrobranih pojaseva postojećeg stanja u prostoru nalazi se u posebnom grafičkom prilogu navedene *Procjene ugroženosti*.

Zaštita od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se tijekom projektiranja sukladno pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima, kao i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara i pravilima struke.

Rekonstrukcije postojećih građevina u gradskim naseljima potrebno je projektirati na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.

Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcija građevina građenih kao stambeni ili stambeno-poslovni blok, potrebno je pristupiti promjeni namjene poslovnih prostora s požarno opasnim sadržajima, odnosno zamijeniti ih požarno neopasnim ili manje opasnim sadržajima.

Kod projektiranja planiranih građevina na području obuhvata Plana radi veće kvalitativne unificiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti građevine od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu izvedbene projektne dokumentacije, potrebno je primjenjivati sljedeće proračunske metode, odnosno norme:

- TRVB – za stambene građevine do 25 metara visine i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama u svom sastavu i bez podzemnih etaža ako nisu odvojene vatrootpornom konstrukcijom,
- GREENER – za visoke građevine i ostale stambene građevine,
- TRVB ili GREENER ili DIN 18230 ili EUROALARM – za poslovne i pretežito poslovne građevine razne namjene i veličine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi,
- DIN 18230 ili TRVB ili GREENER ili EUROALARM – za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine,

Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski stambeni objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6 m. Međusobni razmak kod stambeno poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovišta višeg objekta. U koliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima, potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.

Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naseljima se obvezno planira hidrantski razvod i postava nadzemnih hidranata nazivnog promjera kojim će biti zadovoljeni propisani parametri tlaka i protoka, a udaljenost između hidranata treba biti manja od 150 m.

Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila.

Nove ceste i rekonstrukcije postojećih cesta s dva vozna traka (dvosmjerne) treba projektirati minimalne širine kolnika od 5,5 metara, odnosno obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse, a kada to nije sasvim moguće u postojećim dijelovima naselja, u planskim rješenjima moraju se poštovati posebni uvjeti i zahtjevi vatrogasnih službi.

Kod projektiranja zamjene stare plinovodne mreže, posebno u područjima izgrađenih prije primjene propisa iz protupotresnog građenja, neophodno je redukcione stanice i glavne zaporne ventile dijelova plinske mreže, locirati izvan dosega eventualnih ruševina koje mogu nastati uslijed jačeg potresa.

Za izvedbenu projektnu dokumentaciju za izgradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obveza je investitora ishoditi suglasnost od nadležnih državnih upravnih tijela.

Za zaštitu šuma od požara treba predvidjeti i održavati šumske prosjeke i vatrogasne putove na temelju uvjeta Hrvatskih šuma.

Lokacija sirene za uzbunjivanje i obavješćivanje, pravci evakuacije i površine za evakuaciju, te površina za privremeno deponiranje uklonjenih ruševina, prikazani su u kartografskom prikazu br. **3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – 3c. Područja primjene mjera posebne zaštite.**

Mjere posebne zaštite od požara u ovom planu, Prostornom planu uređenja grada Opatije i Prostornom planu Primorsko-goranske županije, primjenjuju se zbirno i istovremeno.

9.7.5. OBRANA OD POPLAVA

Članak 163.

Obrana od poplava bujičnim vodama provodi se temeljem Plana obrane od poplava županije Primorsko - Goranske, preventivnim mjerama, dogradnjom, rekonstrukcijom sanacijom i održavanjem vodotoka – bujice Banina i uređajnih građevina, te njihovim nadzorom.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

10.1. OBVEZE IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

Članak 164.

Obveza izrade detaljnog plana uređenja utvrđuje se za centralni dio naselja. Granica obuhvata Detaljnog plana uređenja centra naselja Ika-Oprić, određena je u kartografskom prikazu **br. 3.Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - 3b. Područje primjene planskih mjera zaštite.**

Detaljnim planom obuhvaćene su slijedeće zone i površine razgraničene ovim Planom:

- zona mješovite namjene-pretežito stambena (M₁)
- zona mješovite namjene-pretežito poslovne (M₂)
- zona ugostiteljsko-turističke namjene (T1₂)
- površina sportsko-rekreacijske namjene u naselju (SR₂)
- površina obalne šetnice-dio u naselju (LM₂)
- površina sportsko rekreacijske namjene u građevinskom području sporta i rekreacije-uređena plaža (SR₃)
- površina obalne šetnice u građevinskom području sporta i rekreacije (LM₃)
- površina obalne šetnice-dio izvan građevinskog područja (LM₁)
- ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište (PŠ)

10.1.1. SMJERNICE ZA IZRADU DETALJNOG PLANA UREĐENJA

Članak 165.

Za potrebe izrade Detaljnog plana uređenja centra naselja Ika-Oprić utvrđuju se slijedeće smjernice:

a) Smjernice za zonu (M₁)

Zona (M₁) izgrađena je i zaokružena prostorna cjelina centra naselja, namijenjena stanovanju i smještaju društvenih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, trgovačkih, uslužnih i sličnih sadržaja u postojeće građevine. Eventualnu rekonstrukciju građevina planirati u suradnji s nadležnim Konzervatorskim odjelom, a sukladno smjernicama iz točke **7.2. Zaštita kulturno povijesnih cjelina i građevina**, ovoga Plana.

Ovim planom planirana je samo rekonstrukcija postojeće građevine trgovačke namjene (montažna građevina „marketa“), odnosno gradnja nove poslovne građevine po njenom uklanjanju. Uvjete za gradnju, odnosno rekonstrukciju potrebno je odrediti sukladno slijedećim smjernicama:

- Namjena građevine je poslovna, pretežito uslužne djelatnosti (trgovačka, uredsko poslovanje i sl.). Poželjno je u građevini smjestiti i sadržaje javne namjene (usluge, zdravstvo, kultura i sl.).
- Površina građevne čestice ne smije biti manja od 450 m².

- Minimalna tlocrtna površina građevine iznosi 100 m²
- Građevinski pravac uz glavnu mjesnu ulicu minimalno je udaljen 2,5 m .
- Prizemna etaža građevine mora biti uvučena i udaljena od regulacione linije glavne mjesne, odnosno sabirne ulice min. 3,5 m, radi osiguranja javnog pješačkog prolaza.
- Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti sa posebnim uvjetima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci.

b) Smjernice za zonu (M₂)

Ovim Planom pretežito poslovna zona (M₂) namijenjena je smještaju širokog spektra različitih poslovnih sadržaja (građevine poslovne, ugostiteljsko-turističke, zabavne, sportske, rekreacijske, trgovačke, uslužne, društvene i sličnih namjena).

Po jasnijem artikuliranju interesa na predmetnom području i definiranju preciznijeg programa izgradnje pristupit će se izradi detaljnog plana uređenja, prema slijedećim smjernicama:

Vrsta i struktura sadržaja

U granicama zone planom je potrebno artikulirati višenamjensku središnju zonu naselja sa sadržajima poslovne i javne namjene, garažnim prostorom i javnim pješačkim površinama, bez novog stanovanja.

Preferiraju se sadržaji zabave, sporta, rekreacije i usluga u funkciji osnovne turističke ponude liburnijske rivijere.

U zoni je obavezno osigurati smještaj slijedećih javnih sadržaja u funkciji naselja Ika-Oprić:

- društveni dom,
- ambulanta, apoteka,
- poštanski ured,
- usluge i trgovina u funkciji gravitacijskog područja
- kulturni sadržaji tipa muzeja i/ili galerije (muzej turizma ili sl.)
- sportski sadržaji (manja višenamjenska dvorana, dvorana za boćanje i sl.)
- garaža

Tipologija građevina

Planirani sadržaji mogu se smještati u postojeće poslovne (proizvodne) građevine tvornice za preradu ribe i/ili nove građevine.

Postojeće građevine tvornice koje nisu zaštićene kao kulturno dobro mogu se ukloniti.

Građevina tvornice leda ne smije se ukloniti. Planom je potrebno odrediti novu namjenu primjerenu povijesnom značaju i vrijednosti građevine (sugerira se društvena, u prvom redu kulturna namjena).

Uređenje

Urbanistički koncept prostora, naročito u slučaju uklanjanja postojećih građevina treba bazirati na naglašenim javno-pješačkim površinama (centralni trg ili više manjih

trgova) na kojima je moguće organizirati događanja na otvorenom, različita okupljanja i sl. Dimenzioniranje takvih javnih prostora izvršiti sukladno procijenjenom broju korisnika uzimajući u obzir strukturu sadržaja planiranih unutar obuhvata DPU-a i njihov gravitacijski doseg.

Prostore predviđene za odvijanje manifestacija na otvorenom pozicionirati na način da se ne smanjuje standard korištenja obodnih prostora, naročito standard stanovanja.

Pri razgraničenju površine obuhvata, odnosno određivanju prostornog rasporeda pojedinih namjena, voditi računa o rasporedu obodnih, naročito društvenih namjena.

Unutar obuhvata detaljnog plana uređenja obvezno definirati smještaj prometnice OU3 i smještaj javne garaže G2. Pristup garaži ostvariti sa ostale ulice OU3. Kapacitet garaže je minimalno 150 parkirnih mjesta.

Za sve korisnike planiranih sadržaja osigurati kvalitetan pristup, te planirati pristup interventnim vozilima i dostavi.

Posebni uvjeti i kriteriji

Posebnost prostora je bujični potok Banina. On se može nadsvoditi, ali samo pod uvjetima određenim u točki **9.6. Zaštita od štetnog djelovanja voda** ovoga Plana.

Ne dopušta se smještaj novih zgrada stambene namjene. Postojeće zgrade mogu se zadržati kao stambene ili prenamijeniti sukladno odredbama koje će se utvrditi planom.

c) Smjernice za zonu (T₁₂)

Zona ugostiteljsko turističke namjene (T₁₂) obuhvaća postojeće građevine ugostiteljsko turističke namjene.

Građevine se mogu rekonstruirati ili prenamijeniti u građevine javne ili poslovne namjene u koje se smještaju sadržaji koji imaju manje zahtjeve u pogledu osiguranja parkirališta, manipulativnih površina, koji ne generiraju povećan promet i sl.

U koliko se građevine rekonstruiraju u okviru postojeće namjene, poželjna je rekonstrukcija u cilju povećanja standarda, odnosno kategorije, a ne povećanja kapaciteta, obzirom na nedostatak prostora u zoni unutar kojeg bi se mogli osigurati kvalitetne manipulativne površine, parkirališta, pomoćni i prateći prostori i površine i sl.

Povećanje kapaciteta može se ostvariti samo uz uvjet da se na području obuhvata DPU-a osigura prostor za tražene površine iz prethodne alineje, kako bi se osiguralo funkcioniranje građevina ugostiteljsko-turističke namjene na način da se ne umanjuje standard korištenja okolnih sadržaja i prometnih površina.

d) Smjernice za površine (LM₁), (LM₂), (LM₃)

Planom je određena obalna šetnica (lungomare) oznake LM kao dio kontinuirane šetnice duž cijele obale od Preluka do Lovrana. Ovisno o području kojim šetnica prolazi, u obuhvatu DPU-a nalaze se slijedeće površine šetnice:

- površina izvan građevinskog područja (LM₁)
- dio površine u građevinskom području naselja (LM₂)
- površina u građevinskom području sporta i rekreacije (LM₃).

Površina obalne šetnice uređuje se sukladno odredbama **Članka 83.** točke **5.1.3. Trgovi i druge pješačke površine.**

e) Smjernice za površinu (SR₂)

Površina sportsko-rekreacijske namjene (SR₂) namijenjena je uređenju plaže koja mora biti nadzirana i svima pristupačna pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane, uključivo i osobama s teškoćama u kretanju.

DPU-om treba odrediti uvjete za uređenje sukladno slijedećim smjernicama:

- Plaža se oprema infrastrukturom, označava i štiti s morske strane. Može se opremiti sanitarnim uređajima, tuševima, kabinama za presvlačenje i sl. uređajima u funkciji osnovne namjene,
- Kopneni dio plaže je prirodno žalo ili betonska konstrukcija. U koliko se, u cilju povećanja površine za prihvat kupaca, kopneni dio izvodi kao betonska konstrukcija (sunčalište), ona mora biti izvedena kao betonska ploča na stupovima, kako se ne bi prekinuli tokovi podzemnih voda i cirkulacija mora u zaljevu,
- Sunčalište se može opločiti kamenim pločama i opremiti montažnom komunalnom opremom (klupe, stolovi, koševi za otpatke, informativne ploče i sl.), koja se može ukloniti, kako bi se površina sunčališta mogla koristiti za druge namjene (manje priredbe, turističke manifestacije i sl.). Na sunčalištu se mogu postavljati privremene (montažne) građevine -kiosci, sukladno Odluci Grada Opatije,
- Obalni dio površine sportsko-rekreacijske namjene (SR₂), koji se proteže od luke otvorene za javi promet (LO), do zone ugostiteljsko turističke namjene (T1₂) potrebno je urediti na način da se postigne minimalni osovinski pritisak od 100 kN, u minimalnoj širini od 3m, kako bi se osigurala interventna komunikacija do sadržaja uz obalu. U koliko se na ovoj dionici izvode stepenice, ne smiju imati veću visinu od 8 cm i međusobno moraju biti udaljene najmanje 10 m,
- U dijelu akvatorija na kojem se u podmorju nalaze vrulje (označen na kartografskom prikazu **br.3.**) nisu dopušteni nikakvi zahvati,
- Za zahvate kojima se mijenja obalna crta obavezna je provedba postupka ocjene o potrebi procjene utjecaja na okoliš,
- U akvatoriju plaže mogu se postavljati pontoni za kupaće i signalizacija.

f) Smjernice za površinu (SR₃)

Površina sportsko-rekreacijske namjene (SR₃) uređena je plaža u građevinskom području sportsko rekreacijske namjene R6₁₁. Približne je veličine 1,3 ha, a sastoji se od kopnenog dijela i pripadajućeg akvatorija. Površina je namijenjena plaži koja je infrastrukturno i sadržajno uređena u funkciji kupanja, sporta i rekreacije na vodi i u vodi. Korištenje površina i razmještaj opreme i uređaja potrebnih za odvijanje aktivnosti kupanja, sporta i rekreacije potrebno je odrediti sa posebnim oprezom, na način da se odvijanjem jedne ne ometa odvijanje druge aktivnosti, te da se ne ugrožava sigurnost korisnika prostora

Iako je ova površina određena kao zasebna, iz razloga što je planom šireg područja planirana unutar izdvojenog građevinskog područja, ona u funkcionalnom, pejzažnom i svakom drugom pogledu čini jedinstvenu cjelinu sa dijelom plaže u građevinskom području naselja (SR₂), pa je detaljnim planom tako treba i tretirati.

Smjernice za njeno uređenje stoga su identične onima za površinu (SR₂) s tom razlikom što bi kopneni dio plaže trebao ostati u formi prirodnog žala.

U koliko se DPU-o utvrdi potreba povećanja kopnenog dijela, odnosno potreba za povećanjem kapaciteta kupališta, to treba učiniti na način da plaža zadrži osnovni oblik i obilježje, na način da se izvede u formi prirodnog žala.

**KARTOGRAFSKI PRIKAZI
U MJERILU 1:2000**

