



GRAD OPATIJA



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

Odranska 2
10 000 Zagreb



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA DOBREĆ (UKLJUČIVO NAMJENE T2 I R7) I NASELJA KRASA, GRŽANIĆI, KRUŽIĆI, ANTIĆI, KOKIĆI, KONJARIĆI I DRAŽICA (UPU 5)

Zagreb, prosinac 2012. godine.



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA DOBREĆ (UKLJUČIVO NAMJENE T2 I R7) I NASELJA KRASA, GRŽANIĆI, KRUŽIĆI, ANTIĆI, KOKIĆI, KONJARIĆI I DRAŽICA (UPU 5)

Nositelj izrade plana:

GRAD OPATIJA

Ulica M. Tita 3, Opatija

Koordinacija u ime Grada Opatije:

Upravni odjel za prostorno uređenje

Pročelnik:

Zdenko TUPANJAC, dipl.ing.građ.

Izrađivač plana:



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

Odranska 2
10 000 Zagreb

Direktor CPA d.o.o.:

Odgovorni planer :

Tomislav DOLEČKI, dipl.ing.arh.

Tomislav DOLEČKI, dipl.ing.arh.
ovlašteni arhitekt

Zagreb, prosinac 2012. godine

PRIMORSKO – GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD OPATIJA

Naziv prostornog plana:

**Urbanistički plan uređenja naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7)
i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (UPU 5)**

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (UPU 5), "Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 10/09

Odluka Gradskog vijeća Grada Opatije o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (UPU 5), "Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 50/12

Javna rasprava objavljena je 19.02.2011.
Ponovna javna rasprava objavljena je 07.02.2012.

Javni uvid održan od 01.03.2011. do 30.03.2011. godine
Ponovni javni uvid održan od 15.02.2012. do 15.03.2012. godine

Pečat Upravnog odjela za prostorno uređenje:

M.P.

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

.....
Zdenko Tupanjac, dipl.ing.građ.

Suglasnost na Plan:

Župan Primorsko-goranske županije sukladno članku 98. stavak 4. i 5. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12),
klasa: 350-03/12-01/33, urbroj: 2170/1-03-01/1-12-2 od 20.11.2012. godine

Pravna osoba koja je izradila plan:



Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o.
Zagreb, Odranska 2

Pečat odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga
Urbanističkog plana uređenja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7)
i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (UPU 5):

M.P.

Odgovorni voditelj izrade Nacrta prijedloga
Urbanističkog plana uređenja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i
naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica
(UPU 5):

.....
Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh.

Pečat pravne osobe koja je izradila plan:

M.P.

Odgovorna osoba:

.....
Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh.

Stručni tim CPA d.o.o. u izradi plana:

1. Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh.
2. Neda Kaminski-Kirš, dipl.ing.arh.
3. Zrinka Tadić, dipl.ing.arh.
4. Maša Mujakić Ojvan, dipl.ing.arh.

5. Dora Dolečki Glasinović, dipl.ing.arh.
6. Petra Igrc, dipl.ing.arh.
7. Ankica Tomić, dipl.ing.građ.
8. mr.sc. Vladimir Žanić, dipl.ing.prom.

Pečat Gradskog vijeća:

M.P.

Predsjednik Gradskog vijeća:

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

Istovjetnost prostornog plana s
izvornikom ovjerava:

.....

Pečat nadležnog tijela:

M.P.

SADRŽAJ ELABORATA

Dokumentacija o tvrtki CPA d.o.o.

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

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

Rješenje o imenovanju odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga Urbanističkog plana uređenja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (UPU 5)

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

Izjava odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga Urbanističkog plana uređenja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (UPU 5)

Urbanistički plan uređenja naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (UPU 5)

I. Tekstualni dio:

- Odredbe za provođenje Plana

II. Grafički dio u mj. 1 : 2.000:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
2. PROMETNA, ULIČNA, KOMUNALNA I DRUGA INFRASTRUKTURNA MREŽA
 - 2.A. Cestovni promet
 - 2.B. Elektronička komunikacijska infrastruktura, energetski sustav i plinifikacija
 - 2.D. Vodnogospodarski sustav
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
 - 3.A. Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite
 - 3.B. Oblici korištenja
 - 3.C. Mjere posebne zaštite
4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

III. Obvezni prilozi:

- Obrazloženje
- Izvod iz PPUG-a Opatije (SGP-GŽ broj 8/01, 14/03, 12/04 i 01/07)
- Stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja
- Popis sektorskih dokumenata i propisa koje je bilo potrebno poštivati u izradi Plana te sažetak dijelova tih dokumenata, koji se odnose na sadržaj Plana
- Zahtjevi i mišljenja iz članka 79. i članka 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- Izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi
- Evidencija postupka izrade i donošenja Plana
- Sažetak za javnost.

DOKUMENTACIJA O TVRTKI CPA d.o.o.

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

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

Rješenje o imenovanju odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga Urbanističkog plana uređenja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (UPU 5)

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

Izjava odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga Urbanističkog plana uređenja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (UPU 5)

SUBJEKT UPISA

MBS:

080012259

OIB:

93952250728

TVRTKA/NAZIV:

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

SKRAĆENA TVRTKA/NAZIV:

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

SJEDIŠTE:

- 1 Zagreb, Odranska 2

PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI:

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

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:

- 1 Tomislav Dolečki, rođen/a 11.12.1951
Zagreb, Trpanjska 22
- 1 - direktor
- 1 - zastupa pojedinačno i samostalno

- 1 Neda Kaminski-Kirš, rođen/a 20.01.1953
Zagreb, Ivana Kukuljevića 10
- 1 - direktor
- 1 - zastupa pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

- 2 20,000.00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Pravni oblik:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

Temeljni akt:

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

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Temeljni akt:

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

Promjene temeljnog kapitala:

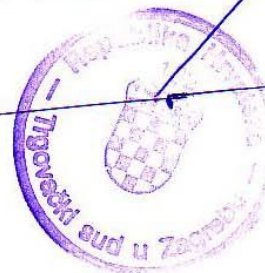
- 2 Odlukom članova društva od 20. studenog 2008. godine povećava se temeljni kapital društva sa iznosa od 18.200,00 kn za iznos od 1.800,00 kn uplatom u novcu na iznos od 20.000,00 kn. Temeljni kapital je unešen u cijelosti.

Upise u glavnu knjigu proveli su:

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

U Zagrebu, 04. veljače 2009.

Ovlaštena osoba:





REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA,
PROSTORNOG UREĐENJA I
GRADITELJSTVA

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

Uprava za prostorno uređenje

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

Urbr.: 531-06-06-2

Zagreb, 27. studenog, 2006.

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

RJEŠENJE

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

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

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

Obrazloženje

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

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

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

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

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

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

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

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

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

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



Dostaviti:

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



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

Zagreb, 01.06.2009.

RJEŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG VODITELJA IZRADE

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

NACRTA PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA DOBREĆ (UKLJUČIVO NAMJENE T2 I R7) I NASELJA KRASA, GRŽANIĆI, KRUŽIĆI, ANTIĆI, KOKIĆI, KONJARIĆI I DRAŽICA (UPU 5)

imenuje se:

Tomislav DOLEČKI, dipl.ing.arh.
ovlašteni arhitekt

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

Direktor CPA d.o.o.:
Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh.



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA
I INŽENJERA U GRADITELJSTVU

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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

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

Pouka o pravnom lijeku

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



Dostaviti:

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



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

Zagreb, 01.06.2009.

Temeljem članka 40. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07 i 38/09) izdaje se

**IZJAVA ODGOVORNOG VODITELJA IZRADE
NACRTA PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
NASELJA DOBREĆ (UKLJUČIVO NAMJENE T2 I R7) I NASELJA KRASA,
GRŽANIĆI, KRUŽIĆI, ANTIĆI, KOKIĆI, KONJARIĆI I DRAŽICA (UPU 5)**

kojom se potvrđuje da je:

- svaki dio Nacrta prijedloga Urbanističkog plana uređenja naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (UPU 5) izrađen u skladu sa člankom 40. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09), kao i da su propisane dijelove, odnosno sadržaj tog dokumenta izradili stručnjaci odgovarajućih struka;
- svaki dio Nacrta prijedloga Urbanističkog plana uređenja naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (UPU 5) izrađen u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09) i propisima donesenim na temelju navedenog Zakona.

Odgovorni voditelj Nacrta prijedloga UPU-a naselja
naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa,
Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (UPU 5):

Tomislav DOLEČKI, dipl.ing.arh.
ovlašteni arhitekt



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

Suglasnost na Plan:

Župan Primorsko-goranske županije, sukladno članku 98. stavak 4. i 5. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), klasa: 350-03/12-01/33, urbroj: 2170/1-03-01/1-12-2 od 30.11.2012. godine

Mišljenje:

Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, sukladno članku 98. stavak 4. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), klasa: 35-02/11-05/25, urbroj: 69-03/5-12-14 od 29.11.2012. godine

Župan

KLASA: 350-03/12-01/33
URBROJ: 2170/1-03-01/1-12-2

Rijeka, 30. studenog 2012.

REPUBLIKA HRVATSKA
OPATIJA

2107-21-9-
350-01/08-01/85 01/00
2170/1-03/12-

GRAD OPATIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje
51410 Opatija
Maršala Tita 3

PREDMET: Suglasnost na Konačni prijedlog UPU 5 naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica, – daje se

Veza - Vaša KLASA: 350-01/08-01/85

Temeljem odredbe članka 98. stavka 4. i 5. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) te mišljenja Javne ustanove „Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije“ KLASA: 350-02/12-05/25, URBROJ: 69-03/5-12-14 od 29. studenog 2012. godine, da je Konačni prijedlog UPU 5 Urbanistički plan uređenja naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica, **usklađen** sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, propisima donesenim temeljem toga Zakona i drugim dokumentima prostornog uređenja od utjecaja šireg područja, obnašatelj dužnosti Župana, zamjenik Župana Primorsko-goranske županije izdaje

SUGLASNOST

na Konačni prijedlog UPU 5 Urbanističkog plana uređenja naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica.



Obnašatelj dužnosti Župana
zamjenik Župana

prof.dr.sc. Vidoje Vujić

- Dostaviti:
1. Naslovu,
 2. U spis

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



JAVNA USTANOVA

ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE

51000 Rijeka, Splitska 2, p.p. 283, OIB 08444936466
tel.: ++385 51 351 772; fax: ++385 51 212 436
e-mail: zavod@pgz.hr; internet: www.zavod.pgz.hr



Klasa: 350-02/11-05/25

Ur. broj: 69-03/5-12-14

Rijeka, 29.11.2012. godine

GRAD OPATIJA

51 410 Opatija,
Maršala Tita 3.

PREDMET: UPU 5 naselja Dobreć i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica - Konačni prijedlog plana

— postupak davanja mišljenja temeljem članka 98. Zakona o prostornom uređenju i gradnji

Postupajući po zahtjevu Naslova klasa: 350-01/08-01/85 ur. broj: 2156/01-07/15-10-52 a temeljem članka 98. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), daje se

MIŠLJENJE

da je Konačni prijedlog UPU 5 Urbanistički plan uređenja naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (u daljnjem tekstu: Plan), izrađen od strane CPA d.o.o, Zagreb, studeni 2012 godine usklađen sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), propisima donesenim temeljem tog Zakona i dokumentima prostornog uređenja šireg područja.

Dostavljeni elaborat Konačnog prijedloga plana ostaje u pismohrani Zavoda.

Ravnatelj:
prof. dr. sc. Mladen Črnjar

Dostaviti:

1. Naslovu
2. Elvira Liguori, Služba za prostorno uređenje
3. Pismohrana, ovdje
- ovdje

I. TEKSTUALNI DIO

Odredbe za provođenje Plana

1.	Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena	1
1.1.	Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena u građevinskim područjima naselja	1
1.1.1.	Površine (zone) mješovite namjene - pretežito stambene (M ₁ i M ₁ ₂)	1
1.1.2.	Javna i društvena namjena / škola (D5)	2
1.1.3.	Športsko – rekreacijska namjena / igrališta (R1)	2
1.1.4.	Zaštitne zelene površine (Z)	3
1.1.5.	Površine i građevine infrastrukturnih sustava (IS)	3
1.2.	Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena u građevinskim područjima za izdvojene namjene	3
1.2.1.	Ugostiteljsko – turistička namjena / turističko naselje (T2)	3
1.2.2.	Športsko – rekreacijska namjena (R7 ₂)	3
1.2.3.	Površine i građevine infrastrukturnih sustava (IS)	4
1.3.	Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena izvan građevinskih područja	4
1.3.1.	Gospodarske šume (Š1)	4
1.3.2.	Zaštitne šume (Š2)	4
1.3.3.	Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ ₁)	4
1.3.4.	Ostala obradiva tla (P ₃)	4
1.3.5.	Površine i građevine infrastrukturnih sustava (IS)	4
2.	Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti	5
2.1.	Građevine proizvodne namjene (pretežito zanatske djelatnosti)	5
2.2.	Građevine poslovne namjene (pretežito uslužne i pretežito trgovačke djelatnosti)	6
2.3.	Građevine gospodarske ugostiteljsko – turističke namjene	6
2.3.1.	Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko – turističke namjene sa smještajnim kapacitetima u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M ₁ i M ₁ ₂)	7
2.3.2.	Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko – turističke namjene bez smještajnih kapaciteta u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M ₁ i M ₁ ₂)	8
2.4.	Uvjeti i način gradnje građevina u zonama ugostiteljsko – turističke namjene / turistička naselja (T2) u izdvojenom građevinskom području	8
3.	Uvjeti smještaja građevina društvenih (javnih) i sportsko – rekreacijskih djelatnosti	9
3.1.	Uvjeti i način gradnje građevina društvenih (javnih) djelatnosti	9
3.2.	Uvjeti i način gradnje građevina u zoni sportsko – rekreacijske namjene Dobreć (R7 ₂) u izdvojenom građevinskom području	11
4.	Uvjeti i način gradnje stambenih građevina	12
5.	Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama	17
5.1.	Uvjeti gradnje prometne mreže	18
5.1.1.	Ceste / ulice	18
5.1.2.	Prometne površine	18
5.1.3.	Kolno – pješačke i pješačke površine	19
5.1.4.	Javni autobusni promet i stajališta	19
5.1.5.	Uvjeti za parkiranje	19
5.1.6.	Javna parkirališta	20
5.1.7.	Pješačke površine	20

5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture	21
5.3. Uvjeti gradnje komunalne i ostale infrastrukturne mreže	21
5.3.1. Energetski sustav	21
5.3.2. Vodnogospodarski sustav	23
5.3.3. Postavljanje jednostavnih građevina u građevinskom području naselja	25
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina	26
6.1. Javne zelene površine u građevinskom području	25
6.1.1. Zaštitne zelene površine (Z)	25
6.2. Javne zelene površine izvan građevinskog područja	26
6.2.1. Šumske površine (Š1 i Š2)	26
6.2.2. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ ₁)	26
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno - povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti	26
7.1. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti	26
7.2. Mjere zaštite kulturno – povijesnih cjelina i građevina	27
8. Postupanje s otpadom	27
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš	28
9.1. Zaštita tla	28
9.2. Zaštita zraka	28
9.3. Zaštita od buke	29
9.4. Zaštita voda	29
9.4.1. Zaštita od štetnog djelovanja voda	30
9.5. Zaštita od požara i eksplozije	30
9.6. Mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja i potresa)	31
9.6.1. Sklanjanje ljudi	31
9.6.2. Zaštita od rušenja	31
9.6.3. Zaštita od potresa	32
10. Mjere provedbe plana	32
10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja	33
10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni	33

II. GRAFIČKI DIO

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	mj. 1 : 2.000
2. PROMETNA, ULIČNA, KOMUNALNA I DRUGA INFRASTRUKTURNA MREŽA	
2.A. Cestovni promet	mj. 1 : 2.000
2.B. Elektronička komunikacijska infrastruktura, energetski sustav i plinifikacija	mj. 1 : 2.000
2.C. Vodnogospodarski sustav	mj. 1 : 2.000
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	mj. 1 : 2.000
3.A. Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite	mj. 1 : 2.000
3.B. Oblici korištenja	mj. 1 : 2.000
3.C. Mjere posebne zaštite	mj. 1 : 2.000
4. NAČIN I UVJETI GRADNJE	mj. 1 : 2.000

III. OBVEZNI PRILOZI PLANA

Obrazloženje

U V O D	1
1. POLAZIŠTA	5
1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (UPU 5) u prostoru Grada Opatije	5
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	5
1.1.1.1. Klima	7
1.1.1.2. Reljef i tlo	7
1.1.2. Prostorno – razvojne i resursne značajke	8
1.1.2.1. Gospodarski potencijal	9
1.1.2.2. Društvena infrastruktura	9
1.1.2.3. Postojeća namjena površina	9
1.1.2.4. Kapaciteti prostornih jedinica	9
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost	10
1.1.3.1. Prometni sustav	10
1.1.3.2. Vodoopskrba	11
1.1.3.3. Odvodnja	12
1.1.3.4. Vodnogospodarski sustav – zaštita od voda	12
1.1.3.5. Elektronička komunikacijska infrastruktura	12
1.1.3.6. Elektroopskrba	12
1.1.3.7. Opskrba plinom	13
1.1.4. Zbrinjavanje otpada	13
1.1.5. Zaštićene prirodne, kulturno – povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	13
1.1.5.1. Zaštita prirodnih vrijednosti	13
1.1.5.2. Zaštita kulturne baštine	14
1.1.6. Obveze iz planova šireg područja	14
1.1.7. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	26
1.1.7.1. Ograničenja razvoja	26
1.1.7.2. Ocjena mogućnosti nove gradnje	26
1.1.7.3. Demografski podaci	26
1.1.7.4. Gospodarstvo	26
2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA UREĐENJA	27
2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja	27
2.1.1. Demografski razvoj	27
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture	27
2.1.3. Prometna, komunalna i druga infrastruktura	27
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja	28
2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja	29
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti i krajobraza, prirodnih, kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina	29
2.2.1.1. Ciljevi razvoja društvene infrastrukture	29
2.2.1.2. Ciljevi razvoja gospodarskih sadržaja	29
2.2.1.3. Ciljevi razvoja prostornog uređenja s obzirom na vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih, kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina	30
2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne i druge infrastrukture	30

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	31
3.1. Program gradnje i uređenja prostora	31
3.1.1. Program gradnje i uređenja naselja	31
3.2. Osnovna namjena prostora	32
3.2.1. Izgradnja unutar građevinskog područja naselja	32
3.2.1.1. Mješovita namjena – pretežito stambena (M1 ₁ i M1 ₂)	32
3.2.1.2. Javna i društvena namjena / škola (D5)	33
3.2.1.3. Športsko – rekreacijska namjena / igrališta (R1)	33
3.2.1.4. Zaštitne zelene površine (Z)	33
3.2.1.5. Površine i građevine infrastrukturnih sustava (IS)	33
3.2.2. Izgradnja u izdvojenim građevinskim područjima	34
3.2.2.1. Ugostiteljsko – turistička namjena / turističko naselje (T2)	34
3.2.2.2. Športsko – rekreacijska namjena (R7 ₂)	34
3.2.2.3. Površine i građevine infrastrukturnih sustava (IS)	35
3.2.3. Izgradnja izvan građevinskog područja	35
3.2.3.1. Gospodarske šume (Š1)	35
3.2.3.2. Zaštitne šume (Š2)	35
3.2.3.3. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ ₁)	35
3.2.3.4. Ostala obradiva tla (P ₃)	35
3.2.3.5. Površine i građevine infrastrukturnih sustava (IS)	35
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	36
3.4. Prometna i ulična mreža	36
3.4.1. Ulična mreža naselja	36
3.4.2. Promet u mirovanju	38
3.4.3. Pješačke površine	39
3.4.4. Javni promet	40
3.5. Komunalna i druga infrastrukturna mreža	40
3.5.1. Elektronička komunikacijska infrastruktura	40
3.5.1.1. Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema	40
3.5.1.2. Elektronička komunikacijska infrastruktura bez korištenja vodova	41
3.5.2. Vodoopskrba	41
3.5.3. Odvodnja	42
3.5.3.1. Odvodnja sanitarnih otpadnih voda	42
3.5.3.2. Odvodnja oborinskih otpadnih voda	43
3.5.3.3. Zaštita od voda	43
3.5.4. Elektroopskrba	43
3.5.4.1. Naponski nivo 110 kV	43
3.5.4.2. Naponski nivo 10 i 20 kV	43
3.5.4.3. Javna rasvjeta	44
3.5.5. Opskrba plinom	44
3.5.6. Obnovljivi izvori energije	45
3.5.7. Komunalni sustav	45
3.5.7.1. Komunalni otpad	45
3.5.7.2. Tehnološki otpad	46
3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	46
3.6.1. Uvjeti i način gradnje	47
3.6.1.1. Uvjeti i način gradnje unutar građevinskog područja naselja	47
3.6.1.2. Uvjeti i način gradnje u izdvojenim građevinskim područjima	58
3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno – povijesnih cjelina	59
3.6.2.1. Mjere zaštite prirodne baštine	59
3.6.2.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti	60
3.6.2.3. Mjere zaštite graditeljske baštine	61
3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš	61
3.7.1. Zaštita tla	61
3.7.2. Zaštita zraka	61
3.7.3. Zaštita voda	62

3.7.4.	Uređenje voda i zaštita od štetnog djelovanja voda	62
3.7.5.	Zaštita od poplava i bujičnih voda	62
3.7.6.	Zaštita od buke	62
3.7.7.	Posebne mjere zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja, poplava, požara i potresa)	63
3.7.7.1.	Gradnja građevina za zaštitu stanovništva	63
3.7.7.2.	Zaštita od rušenja	63
3.7.7.3.	Zaštita od poplava i erozije	63
3.7.7.4.	Zaštita od požara	64
3.7.7.5.	Zaštita od potresa	64

Izvod iz PPUG-a Opatije (SNP-GŽ broj 8/01, 14/03, 12/04 i 01/07)

- Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Opatije (SNP-GŽ broj 8/01, 14/03, 12/04 i 01/07)

Stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja

- Katastarska karta područja obuhvata UPU-a naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (UPU 5) sa visinskim prikazom terena
- Ortofoto područja obuhvata UPU-a aselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (UPU 5)

Popis sektorskih dokumenata i propisa koje je bilo potrebno poštivati u izradi Plana te sažetak dijelova tih dokumenata, koji se odnose na sadržaj Plana

- Zakon o prostornom uređenju i gradnji, NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, NN 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak i 163/04
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, NN 151/05 i 61/07
- Zakon o zaštiti prirode, NN 70/05, 139/08 i 57/11
- Uredba o proglašenju ekološke mreže, NN 109/07
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10 i 61/11
- Zakon o zaštiti okoliša, NN 110/07
- Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš, NN 64/08 i 67/09
- Uredba o strateškoj procjeni utjecaja plana i programa na okoliš, NN 64/08
- Uredba o informiranju i sudjelovanju zainteresirane javnosti u pitanjima zaštite okoliša, NN 64/08
- Zakon o cestama, NN 8411
- Odluka o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste, NN 54/08, 122/08, 13/09, 104/09, 123/09 i 17/10
- Zakon o komunalnom gospodarstvu, NN 36/95, 109/95 - uredba, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03 - pročišćeni tekst, 82/04, 110/04 - uredba, 178/04, 38/09 i 79/09
- Zakon o elektroničkim komunikacijama, NN 73/08 i 90/11
- Pravilnik o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture, NN 88/01
- Zakon o zaštiti od neionizirajućih zračenja, NN 105/99
- Pravilnik o ograničenjima jakosti elektromagnetskih polja za radijsku opremu i telekomunikacijsku terminalnu opremu, NN 183/04
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu, NN 152/08, 21/10 i 63/11
- Zakon o vodama, NN 153/09 i 130/11
- Uredba o klasifikaciji voda, NN 77/98 i 137/08
- Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda, NN 87/10
- Zakon o zaštiti od buke, NN 30/09
- Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave, NN 145/04
- Pravilnik o načinu izrade i sadržaju karata buke i akcijskih planova, NN 05/07
- Zakon o zaštiti zraka, NN 130/11

- Zakon o otpadu, NN 178/04, 111/06, 110/07, 60/08 i 87/09
- Pravilnik o gospodarenju otpadom, NN 23/07 i 111/07
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima, NN 21/09
- Zakon o zaštiti i spašavanju, NN 174/04, 79/07 i 38/09
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora, SL 29/83, 36/85 i 42/86 koji se primjenjuje temeljem članka 349. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11
- Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu, NN 02/91
- Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa, SL 55/83 koji se primjenjuje temeljem članka 53. stavak 3. Zakona o standardizaciji, NN 53/91
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju zaklona, SL 31/75 koji se primjenjuje temeljem članka 53. stavak 3. Zakona o standardizaciji, NN 53/91
- Pravilnik o uvjetima pod kojima se u miru skloništa mogu davati u zakup, NN 98/01
- Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva, NN 47/06
- Zakon o zaštiti od požara, NN 58/93, 100/99, 33/05, 107/07 i 38/09
- Zakon o eksplozivnim tvarima, NN 178/04
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima, NN 108/95
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama, NN 54/99
- Pravilnik o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara, NN 25/94
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe, NN 35/94, 55/94 i 142/03
- Pravilnik o projektiranju i izvedbi sigurnih puteva i izlaza za evakuaciju osoba iz zgrada i objekata (smjernice NFPA 101)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara, NN 08/06
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata, NN 100/99
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija, SL 24/87
- Pravilnik o izradi procjene ugroženosti od požara i tehnološke eksplozije, NN 35/94 i 110/05
- Pravilnik o posebnim uvjetima za proizvodnju, smještaj i promet oružja i streljiva, popravlanje i prepravlanje oružja te vođenje civilnih strelišta, NN 69/08
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama, NN 54/94
- Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom, NN 93/98
- Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu, NN 117/07
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tekući naftni plin i o uskladištenju i pretakanju tekućeg naftnog plina, SL 24/71, koji se primjenjuje temeljem članka 26. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima, NN 108/95
- Tehnički propis za dimnjake u građevinama, NN 03/07
- Tehnički propis o sustavima ventilacije, djelomične ventilacije i klimatizacije zgrada, NN 03/07
- Državni zavod za normizaciju i mjeriteljstvo, norme HRN DIN 4102 (broj 1 do 4 iz 1996. godine) za otpornost nosivih konstrukcija i građevinskih elemenata prema požaru

Zahtjevi i mišljenja iz članka 79. i članka 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji

- Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije, Jurišićeva 13, 10000 ZAGREB
klasa: 350-05/09-01/2350, urbroj: 376-10/ŽO-02-2 od 07.04.2009. godine
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu prirode, Runjaninova 2, 10000 ZAGREB
klasa: 612-07/09-49/0288, urbroj: 532-08-03-01/2-09-2 od 10.04.2009. godine
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Primorsko – goranska, Sektor upravnih, inspekcijских i poslova civilne zaštite
broj: 511-09-21/1-184/145-2009.DR od 09.04.2009.
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodne područje primorsko – istarskih slivova, Đ. Šporera 3, 21000 RIJEKA
klasa: 350-02/09-01/0000291, urbroj: 374-23-2-09-05 od 05.05.2009. godine i klasa: 350-02/09-01/0000291, urbroj: 374-23-2-09-04 od 04.05.2009. godine

- HEP – Operator prijenosnog sustava d.o.o., Prijenosno područje Rijeka, M. Tita 166, 51410 OPATIJA
broj: 3/22-48/09-RŠ od 28.04.2009. godine
- HEP – Operator prijenosnog sustava d.o.o., ELEKTROPRIMORJE Rijeka, Pogon Opatija, M. Tita 73,
51410 OPATIJA
broj: 401203-1555-09/RM od 05.05.2009. godine
- Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za studije i projektiranje, Odjel za studije i zakonsku i tehničku
regulativu, Vončinina 3, 10000 ZAGREB
broj: 300/2009-913/1-TZ od 22.04.2009. godine
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Rijeka, Đ. Šporera 4,
10000 RIJEKA
klasa: 011-01/09-01/01, urbroj: 543-12-01-09-2 od 14.04.2009. godine
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, Užarska 26,
51000 RIJEKA
klasa: 612-08/09-10/0428, urbroj: 532-04-15/16-09-2 od 15.04.2009. godine
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernog Jadrana Đ. Šporera 3, 21000 RIJEKA
klasa: 350-02/11-01/0000427, urbroj: 374-23-2-11-2 od 01.08.2011.
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Primorsko – goranska, Sektor upravnih,
inspekcijskih i poslova civilne zaštite
broj: 511-09-21/1-184/145/4-2009.DR od 25.07.2011.
- Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za studije i projektiranje, Odjel za studije i zakonsku i tehničku
regulativu, Vončinina 3, 10000 ZAGREB
broj: 300/2011-1919/1-JB od 03.08.2011. godine
- HEP – Operator prijenosnog sustava d.o.o., Prijenosno područje Rijeka, M. Tita 166, 51410 OPATIJA
broj: 3/22-80/11-RŠ/1783 od 26.07.2011. godine
- Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije, Jurišićeva 13, 10000 ZAGREB
klasa: 350-05/10-01/629, urbroj: 376-10/SP-11-5 od 27.07.2011. godine
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Rijeka, Đ. Šporera 4,
10000 RIJEKA
klasa: 350-01/10-01/08, urbroj: 543-12-01-11-4 od 22.08.2011. godine
- Ministarstvo regionalnog razvoja, šumarstva i vodnog gospodarstva, Trg kralja P. Krešimira IV br. 1,
10000 ZAGREB
klasa: 350-05/11-01/429, urbroj: 538-07-1/0140-11-2 od 09.08.2011.
klasa: 325-01/11-01/795, urbroj: 538-10-1/0208-11-3 od 18.08.2011.
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu prirode, Runjaninova 2, 10000 ZAGREB
klasa: 612-07/09-49/0288, urbroj: 532-08-03-02/2-11-06 od 04.08.2011. godine
- Grad Opatija, MO Dobreć, 08.08.2011.

PONOVNI JAVNI UVID

- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Primorsko – goranska, Sektor upravnih,
inspekcijskih i poslova civilne zaštite
broj: 511-09-21/1-184/145/6-2009.DR od 30.05.2012.
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernog Jadrana Đ. Šporera 3, 21000 RIJEKA
klasa: 350-02/12-01/0000318, urbroj: 374-23-2-12-2 od 30.05.2012.
- Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije, Jurišićeva 13, 10000 ZAGREB
klasa: 350-05/10-01/629, urbroj: 376-10/SP-12-8 od 31.05.2012. godine
- HEP – ODS d.o.o., ELEKTROPRIMORJE Rijeka
broj: 401200401-11214/12-GG od 30.05.2012.
- HRVATSKE CESTE d.o.o., Sektor za studije i projektiranje, Odjel za projektiranje
klasa: 350-02/2012-1/338, urbroj: 345-322/408-2012-2/JB od 04.06.2012.

- MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA I PRIRODE, Uprava za zaštitu prirode
klasa: 612-07/09-49/0288, urbroj: 517-07-2-2-12-9 od 04.06.2012.
- Nastavni zavod za javno zdravstvo Primorsko-goranske županije
broj: 02-200-27/32-12 od 05.06.2012.
- Primjedbe MO Dobreć na Nacrt konačnog prijedloga UPU-a 5 od 20.06.2012.
- Zapisnik 56. sjednice Odbora za prostorno uređenje, planiranje i zaštitu okoliša Gradskog vijeća Grada Opatije od 26.06.2012.

Izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi

Evidencija postupka izrade i donošenja Plana

Sažetak za javnost

I. TEKSTUALNI DIO

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Napomena: Ove Odredbe za provođenje započinju člankom 5. zbog usklađenja s numeracijom Odredbi za provođenje u Odluci o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica (UPU 5).

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena u građevinskim područjima naselja

Članak 5.

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

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

- površine u građevinskim područjima naselja
 - građevinska područja naselja GP₆₁ do GP₆₁₀
 - površine (zone) mješovite namjene - pretežito stambene (M₁₁ i M₁₂)
 - javna i društvena namjena / škola (D5)
 - športsko – rekreacijska namjena / igrališta (R1)
 - zaštitne zelene površine (Z)
 - površine i građevine infrastrukturnih sustava (IS)
- površine u građevinskim područjima za izdvojene namjene
 - ugostiteljsko – turistička namjena / turističko naselje (uz naselje Dobreć) - T₂₂ i T₂₉
 - športsko – rekreacijska namjena Dobreć - R₇₂
 - površine i građevine infrastrukturnih sustava (IS)
- površine izvan građevinskog područja
 - gospodarske šume (Š₁)
 - zaštitne šume (Š₂)
 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ₁)
 - ostala obradiva tla (P₃)
 - površine i građevine infrastrukturnih sustava (IS).

Članak 6.

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

(2) 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.

1.1.1. Površine (zone) mješovite namjene - pretežito stambene (M₁₁ i M₁₂)

Članak 7.

(1) Planom su određene površine (zone) mješovite namjene - pretežito stambene (M₁₁ i M₁₂) na kojima se grade, rekonstruiraju, održavaju i uređuju individualne stambene (stambene, stambeno - poslovne i poslovno – stambene) samostojeće, dvojne ili skupne građevine, kao osnovne građevine na građevnoj čestici.

(2) Površine (zone) mješovite namjene - pretežito stambene (M₁₁) planirane su u naseljima ili dijelovima naselja Dobreć, Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokići, Konjarići i Dražica, a površine (zone) mješovite namjene - pretežito stambene (M₁₂) u naseljima ili dijelovima povijesnih seoskih naselja Antići, Dobreć, Kružići, Konjarići i Pići.

(3) Na površinama (zonama) mješovite namjene - pretežito stambene (M₁₁ i M₁₂) najmanje 50% površine površine (zone) mora imati stambenu, stambeno - poslovnu i poslovno – stambenu namjenu.

(4) Individualne stambene građevine obuhvaćaju slobodnostojeće, dvojne i skupne građevine sa najviše 3 stana koje nemaju više od podruma i tri nadzemne etaže namijenjene stanovanju, a mogu sadržavati i poslovni prostor.

(5) Uz osnovne građevine iz stavka (1), na građevnoj čestici osnovne građevine dozvoljena je izgradnja manjih proizvodnih građevina (pretežito zanatskih), poslovnih građevina (pretežito uslužnih i pretežito trgovačkih), pomoćnih i jednostavnih građevina.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

(6) Na površinama iz stavka (1) ovog članka dozvoljena izgradnja i uređenje zelenih površina, dječjih i sportskih igrališta te infrastrukturnih građevina i uređaja.

(7) Garaže se mogu uređivati u sklopu svih građevina na građevnoj čestici ili se mogu graditi kao samostalne (pomoćne) građevine na građevnoj čestici.

(8) Na površinama (zonama) mješovite namjene - pretežito stambene (M_{1_1} i M_{1_2}) mogu se rekonstruirati postojeće individualne stambene dvojne građevine prema uvjetima koji vrijede za samostojeće građevine (pri čemu se građevina može jednim svojim pročeljem bez otvora graditi i na susjednoj međi), dok se višestambene građevine mogu rekonstruirati samo u postojećim gabaritima.

Članak 8.

(1) Unutar zona mješovite namjene - pretežito stambene (M_{1_1} i M_{1_2}) dozvoljena je izgradnja gospodarskih građevina na zasebnim građevnim česticama, i to:

- građevina društvene (javne) namjene
- građevina proizvodne namjene (pretežito zanatske djelatnosti)
- građevina poslovne namjene (pretežito uslužne i pretežito trgovačke djelatnosti)
- građevina gospodarske namjene (ugostiteljsko - turističke djelatnosti).

(2) Unutar zona mješovite namjene - pretežito stambene (M_{1_1} i M_{1_2}) dozvoljena je izgradnja turističko - ugostiteljskih građevina (sa smještajnim kapacitetima i bez smještajnih kapaciteta), i to na zasebnim građevnim česticama ili kao pratećih sadržaja u sklopu građevnih čestica stambenih građevina.

(3) Na građevnim česticama u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M_{1_1} i M_{1_2}) mogu se u sklopu jedinstvene građevne čestice, graditi smještajni kapaciteti i sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu - parkiralište, garaža, sportski tereni, uslužni sadržaji, zelene površine i slično.

(4) Parkirališna mjesta potrebno je osigurati unutar čestice a prema normativima ovog Plana. Iznimno, za građevine koje se rekonstruiraju, parkirališta se mogu osigurati najmom ili zakupom na lokaciji javnih parkirališta ili na građevnoj čestici udaljenoj najviše 300 m od građevine koja se rekonstruira.

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

Članak 9.

(1) Za naselja ili dijelove povijesnih seoskih naselja Antići, Dobreć, Kružići, Konjarići i Pići određena zona mješovite namjene - pretežito stambene (M_{1_2}).

(2) Za izgradnju građevina unutar građevinskog područja povijesnih seoskih naselja Antići, Dobreć, Kružići, Konjarići i Pići (M_{1_2}), koja su označena na kartografskom prikazu broj 3. - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, 3.A. - Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite (2. i 3. kategorija zaštite) ovim se Planom utvrđuju posebni uvjeti građenja.

1.1.2. Javna i društvena namjena / škola (D5)

Članak 10.

(1) Planom se zadržava postojeća javna i društvena namjena u obuhvatu Plana – Područna škola Dobreć (D5).

(2) Uz školsku namjenu, dozvoljeno je korištenje građevine i za potrebe drugih javnih i društvenih namjena, sukladno potrebama građana.

1.1.3. Športsko – rekreacijska namjena / igrališta (R1)

Članak 11.

(1) Planom se zadržava postojeća lokacija sportskog igrališta (boćalište) s pomoćnom građevinom u naselju Dobreć (južno od osnovne škole).

(2) Na lokaciji iz prethodnog stavka dozvoljena je izgradnja i drugih sportsko-rekreacijskih sadržaja, proširenje boćališta za 2 joga, kao i rekonstrukcija i/ili dogradnja postojeće pomoćne građevine uz boćalište.

(3) Pomoćna građevina uz boćalište se može dograditi i/ili rekonstruirati prema sljedećim uvjetima:

- najveća tlocrtna površina građevine iznosi 100 m^2
- najveći broj etaža iznosi 1 etaža (prizemlje)
- visina građevine (v) iznosi najviše 3,0 m
- ukupna visina građevine (V) iznosi najviše 5,0 m.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1.1.4. Zaštitne zelene površine (Z)

Članak 12.

(1) Zaštitne zelene površine (Z) obuhvaćaju veće površine postojećeg zelenila u tkivu naselja, uz prometne trase i zaštitne pojaseve između građevinskih zona istih i različitih uvjeta korištenja te na kontaktnim dijelovima nove gradnje i terena nepovoljnog za izgradnju. Korištenje tih površina podređuje se zaštitnoj (nestabilne padine, erozija, voda, tradicionalni krajolici, zaštita od buke, zaštita zraka i dr), rekreacijskoj i oblikovnoj funkciji.

(2) Zaštitne zelene površine uređuju se sadnjom pretežito visoke vegetacije te kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom, a u njima se mogu graditi građevine komunalne infrastrukture. U sklopu zaštitnih zelenih površina dozvoljeno je uređenje pristupnih puteva širine do najviše 5,0 m do građevnih čestica druge namjene kako bi se najkraćim putem ostvario pristup na prometnu površinu.

1.1.5. Površine i građevine infrastrukturnih sustava (IS)

Članak 13.

(1) Površine infrastrukturnih sustava u građevinskom području naselja razgraničavaju se na infrastrukturne građevine i infrastrukturne trase kako slijedi:

- površine za građevine prometa:
 - trase sabirnih i ostalih prometnica
 - kolno – pješačke prometnice
 - pješačke prometnice
 - javno parkiralište (P1)
- infrastrukturne površine (vodovod i odvodnja)
- površine za energetska infrastrukturu - transformacija i prijenos energenata.

(2) Svi infrastrukturni sustavi (trase i uređaji) u obuhvatu Plana detaljno su prikazani na kartografskim prikazima broj 1. - Korištenje i namjena površina i broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža.

1.2. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena u građevinskim područjima za izdvojene namjene

1.2.1. Ugostiteljsko – turistička namjena / turističko naselje (T2)

Članak 14.

(1) Planom su određene dvije zone ugostiteljsko – turističke namjene / turističko naselje (T2) u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja (uz naselje Dobreć) - T₂ i T₂₉.

(2) Uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene tipologije turističko naselje (T₂ i T₂₉):

- ugostiteljsko - turističke djelatnosti ne smiju imati negativan utjecaj na okoliš
- prometni pristup osiguran prema odredbama ovog Plana
- kao prateći sadržaji zone mogu se planirati sportski, rekreacijski, zabavni i uslužni sadržaji te građevine i parkovne površine koje upotpunjuju i obogaćuju osnovne sadržaje
- u zoni nije dozvoljena izgradnja stambenog prostora.

1.2.2. Športsko – rekreacijska namjena (R7₂)

Članak 15.

(1) Planom je određena zona športsko – rekreacijske namjene Dobreć (R7₂) u izdvojenom građevinskom području izvan naselja.

(2) U zoni športsko – rekreacijske namjene planirano je uređenje prostora i izgradnja građevina namijenjenih športu i rekreaciji građana. Unutar te zone mogu se graditi građevine športsko - rekreacijske namjene i uređivati površine za sportska igrališta (sa ili bez gledališta) te staze za rekreaciju uključivo prateće sadržaje (klubovi, sanitarne prostorije, spremišta, ugostiteljstvo i slično).

(3) Prateći sadržaji iz stavka (2) se uređuju unutar športsko - rekreacijskih građevina, a samo iznimno se grade kao zasebne građevine.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1.2.3. Površine i građevine infrastrukturnih sustava (IS)

Članak 16.

(1) Površine infrastrukturnih sustava u građevinskim područjima za izdvojene namjene izvan naselja razgraničavaju se na infrastrukturne građevine kako slijedi:

- površine za građevine prometa:
 - javno parkiralište (P2).

(2) Svi infrastrukturni iz stavka (1) ovog članka su prikazani na kartografskim prikazima broj 1. - Korištenje i namjena površina i broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža.

1.3. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena izvan građevinskih područja

1.3.1. Gospodarske šume (Š1)

Članak 17.

(1) U obuhvatu Plana su određene površine s namjenom gospodarske šume (Š1), koje su namijenjene za proizvodnju drva i drugih šumskih proizvoda, a u skladu s programom nadležnog javnog poduzeća.

(2) Šumske površine gospodarske namjene (Š1) štite se od svake izgradnje koja nije u funkciji obavljanja šumarskih djelatnosti, osim infrastrukturnih građevina.

(3) Na području namjene gospodarske šume (Š1) moguće je korištenje za potrebe građevina infrastrukture u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje i sustava energetike.

1.3.2. Zaštitne šume (Š2)

Članak 18.

Zaštitne šume (Š2) su površine pod šumama u kojima je zabranjena izgradnja koja nije u funkciji obavljanja šumarskih djelatnosti, osim infrastrukturnih građevina.

1.3.3. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ₁)

Članak 19.

Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ₁) izvan građevinskih područja čine neobrađena tla, travnjaci i šikare.

1.3.4. Ostala obradiva tla (P₃)

Članak 20.

Ostala obradiva tla (P₃) mogu se koristiti za izgradnju građevina infrastrukture u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje i sustava energetike, smještenih u infrastrukturne koridore

1.3.5. Površine i građevine infrastrukturnih sustava (IS)

Članak 21.

(1) Površine infrastrukturnih sustava izvan građevinskih područja razgraničavaju se na infrastrukturne građevine kako slijedi:

- površine za građevine prometa (kolne, kolno – pješačke i pješačke prometnice)
- infrastrukturne površine (vodovod i odvodnja)
- površine za energetsku infrastrukturu - transformacija i prijenos energenata.

(2) Infrastrukturni sustavi iz stavka (1) ovog članka su prikazani na kartografskim prikazima broj 1. - Korištenje i namjena površina i broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 22.

(1) Gospodarske građevine na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi unutar zona mješovite namjene - pretežito stambene (M1₁ i M1₂). Pod gospodarskim građevinama smatraju se:

- građevine proizvodne namjene (pretežito zanatske djelatnosti)
- građevine poslovne namjene (pretežito uslužne i pretežito trgovačke djelatnosti)
- građevina ugostiteljsko - turističke namjene.

(2) Djelatnosti iz stavka (1) ovog članka ne smiju imati negativan utjecaj na okoliš, moraju imati osiguran prometni pristup sukladno odredbama Plana te parkiranje vozila riješeno unutar građevne čestice primjenom kriterija iz odredbi ovog Plana.

(3) Način i uvjeti priključenja građevnih čestica za izgradnju građevina iz stavka (1) ovog članka na prometnu površinu:

- građevne čestice moraju imati neposredni pristup na izgrađenu prometnu površinu ili za čiju je izgradnju izdana pravomoćna građevna dozvola
- prometnom površinom smatra se površina koja služi za promet vozila minimalne širine kolnika 5,5 m (iznimno širina kolnika 4,5 m za jednosmjerni promet), uz koju je izveden ili se planira jednostrani pješački pločnika širine najmanje 1,50 m (iznimno najmanje 1,0 m)
- neposrednim pristupom smatra se i kolni pristup minimalne širine 3,5 m (iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće građevine 3,0 m) i dužine do 50 m.

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

(5) Parkirališno - garažna mjesta za potrebe gospodarskih građevina moraju se osigurati unutar čestice prema normativima iz članka 55. ovih odredbi.

(6) Uređenje građevne čestice gospodarskih građevina provodi se temeljem sljedećih smjernica:

- najmanje 30% površine građevne čestice uređuje se kao prirodni teren, od čega najmanje 2/3 treba bit zasađeno visokom vegetacijom (kao zaštitni zeleni tampon prema susjednim parcelama)
- 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 0,80 m, a preostali dio kao "prozračna" ograda od zelenila, drveta, 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) Smjernice za arhitektonsko oblikovanje:

- građevina se prilagođava okolnom urbanom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojanih materijala
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili bačvasta
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori, kupole za prirodno osvjetljenje i postaviti kolektori sunčeve energije.
- svi javni dijelovi građevne čestice i građevine moraju biti pristupačni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

(8) 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.

2.1. Građevine proizvodne namjene (pretežito zanatske djelatnosti)

Članak 23.

Građevine proizvodne namjene (pretežito zanatske djelatnosti) mogu se graditi unutar zona mješovite namjene - pretežito stambene (M1₁ i M1₂) na zasebnim parcelama.

Članak 24.

Planom se propisuju uvjeti gradnje građevina proizvodne namjene (pretežito zanatske djelatnosti) na zasebnim parcelama unutar zona mješovite namjene - pretežito stambene (M1₁ i M1₂):

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- građevna čestice treba imati oblik koji omogućuje njeno racionalno korištenje za potrebe planiranog zahvata u prostoru
- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 600 m²
- najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica (k_{ig}) iznosi 0,30
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevnih čestica (k_{is}) iznosi 0,60
- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi podrum (podzemna etaža) i dvije nadzemne etaže
- najveća dozvoljena visina građevine (v) iznosi 8,0 m
- najveća dozvoljena ukupna visina građevine (V) iznosi 11,0 m
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m
- najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi najmanje $h/2$ ali ne manje od 5,0 m
- uvjeti za oblikovanje građevine propisani su člankom 22. ovih odredbi
- planom se propisuje obveza osiguranja nesmetanog pristupa, kretanja, boravka i rada osoba smanjene pokretljivosti
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu propisan je Odredbama ovog Plana i kartografskim prikazima Plana broj 2. Prometna, ulična, komunalna i druga infrastrukturna mreža.

2.2. Građevine poslovne namjene (pretežito uslužne i pretežito trgovačke djelatnosti)

Članak 25.

Građevine poslovne namjene (pretežito uslužne i pretežito trgovačke djelatnosti) mogu se graditi unutar zona mješovite namjene - pretežito stambene (M_{1_1} i M_{1_2}) na zasebnim parcelama.

Članak 26.

Planom se propisuju uvjeti gradnje građevina poslovne namjene (pretežito uslužne i pretežito trgovačke djelatnosti) na zasebnim građevnim česticama unutar zona mješovite namjene - pretežito stambene (M_{1_1}):

- građevna čestice treba imati oblik koji omogućuje njeno racionalno korištenje za potrebe planiranog zahvata u prostoru
- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 400 m²
- najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica (k_{ig}) iznosi 0,30
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevnih čestica (k_{is}) iznosi 0,60
- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi podrum (podzemna etaža) i dvije nadzemne etaže
- najveća dozvoljena visina građevine (v) iznosi 8,0 m
- najveća dozvoljena ukupna visina građevine (V) iznosi 11,0 m
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m
- najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi najmanje $h/2$ ali ne manje od 3,0 m.
- uvjeti za oblikovanje građevine propisani su člankom 22. ovih odredbi
- planom se propisuje obveza osiguranja nesmetanog pristupa, kretanja, boravka i rada osoba smanjene pokretljivosti
- potrebni broj parkirališnih mjesta potrebno je osigurati na građevnoj čestici
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu propisan je Odredbama ovog Plana i kartografskim prikazima Plana broj 2. Prometna, ulična, komunalna i druga infrastrukturna mreža
- mjere zaštite okoliša odnosno način sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš propisani su člankom 22. ovih Odredbi.

2.3. Građevine ugostiteljsko – turističke namjene

Članak 27.

(1) Građevine ugostiteljsko - turističke namjene mogu se graditi unutar zona mješovite namjene - pretežito stambene (M_{1_1}) na zasebnim parcelama.

(2) Građevine ugostiteljsko – turističke namjene koje se mogu graditi u sklopu zona mješovite namjene (M_{1_1}) - pretežito stambene su:

- građevine sa smještajnim kapacitetima:
 - hoteli s pratećim sadržajima

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- građevine bez smještajnih kapaciteta:
 - restorani, kavane i slično.

(3) Najveći kapacitet hotela određuje se Planom na 80 ležaja, uz uvjet da se najmanje 70% smještajnog kapaciteta (56 ležaja) nalazi u hotelu a najviše 30% smještajnog kapaciteta (24 ležaja) u apartmanima.

Članak 28.

Građevne čestice građevina ugostiteljsko - turističke namjene uređuju se prema sljedećim uvjetima:

- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkirna i zelena površina, opremljena odgovarajućom urbanom opremom (klupe i dr.)
- oko građevne čestice može se izvesti ograda visine do 1,80 m pri čemu se podnožje visine do 0,80 m izvodi kao puna ograda (kamen, opeka), a preostali dio kao prozirna ograda od zelenila, drveta i metalne rešetke ili mreže.

Članak 29.

Smjernice za arhitektonsko oblikovanje građevina ugostiteljsko – turističke namjene:

- građevina se prilagođava okolnom urbanom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojanih materijala
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili bačvasta, uz preporuku da se kao autohtoni oblik koristi kosi krov
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori, kupole za prirodno osvjetljenje, postaviti kolektori sunčeve energije, a može se koristiti i kao krovna terasa.

2.3.1. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko – turističke namjene sa smještajnim kapacitetima u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M₁ i M₂)

Članak 30.

Uvjeti gradnje građevina ugostiteljsko - turističke namjene sa smještajnim kapacitetim iz skupine hoteli prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M₁ i M₂), utvrđuju se prema sljedećim uvjetima:

- građevna čestice treba imati oblik koji omogućuje njeno racionalno korištenje za potrebe planiranog zahvata u prostoru
- građevine su 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 može koristiti i kao sklonište
- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 1.200 m²
- najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica (k_{ig}) iznosi 0,30
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevnih čestica (k_{is}) iznosi 1,50
- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi podrum (podzemna etaža) i tri nadzemne etaže
- najveća dozvoljena visina građevine (v) iznosi 11,0 m
- najveća dozvoljena ukupna visina građevine (V) iznosi 13,0 m
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m
- najmanja udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi najmanje h/2, ali ne manje od 5,0 m
- hotel mora imati najmanje 70% smještajnog kapaciteta u hotelu a najviše 30% smještajnog kapaciteta u apartmanima
- hotelske građevine su jedinstvene uporabne cjeline i ne mogu se etažirati.
- 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.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima broj 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i broj 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, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih odredbi
- parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki 5.1.5. Uvjeti za parkiranje ovih odredbi
- 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
- 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.

2.3.2. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko – turističke namjene bez smještajnih kapaciteta u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M₁ i M₂)

Članak 31.

Uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene bez smještajnih kapaciteta u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M₁ i M₂) - restorani, kavane i slični sadržaji, utvrđuju se temeljem kriterija koji vrijede i za građevine poslovne namjene (pretežito uslužne i pretežito trgovačke djelatnosti), a koji su propisani člancima 26., 27., 28. i 29. ovih Odredbi.

2.4. Uvjeti i način gradnje građevina u zonama ugostiteljsko – turističke namjene / turistička naselja (T2) u izdvojenom građevinskom području

Članak 32.

Utvrdju se granične vrijednosti za izgradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene tipologije turističko naselje u zonama T₂ i T₉:

- građevna čestica formira se unutar površine označene sa T₂ i T₉ i treba imati oblik koji omogućuje njeno racionalno korištenje za potrebe planiranog zahvata u prostoru
- na površinama označenim kao T₂ i T₉ 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.)
- maksimalni kapacitet smještajnih građevina nije ograničen
- turističko naselje treba imati minimalnu kategoriju 3*
- u podzemne etaže (podrum) mogu se smjestiti sadržaji u funkciji osnovne namjene (noćni klubovi, disco, kasino i sl.), pomoćne prostorije, tehničke prostorije i garaže te dvonamjenski prostor koji se može koristiti kao sklonište
- na građevnoj čestici smješta se jedna ili više građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu i uporabnu cjelinu
- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2.000 m²
- najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,25
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 0,75
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi h/2, ali ne manje od 5 m

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz, tj. oni moraju biti tipološki usklađeni s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za područje u kojem se izgrađuju
- turističko naselje treba imati najmanje 30% smještajnog kapaciteta u hotelima i najviše 70% smještajnog kapaciteta u vilama
- nemaju više od podruma (podzemna etaža) i tri nadzemne etaže, pri čemu podrum može obuhvatiti jednu ili više podzemnih etaža u funkciji pratećih sadržaja, pomoćnih i tehničkih prostorija te garaže, a može se koristiti i kao dvonamjenski prostor za potrebe skloništa
- najveća dozvoljena visina građevine (v) iznosi 9,0 m
- najveća dozvoljena ukupna visina građevine (V) iznosi 11,0 m
- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkovna i zelena površina
- najmanja kategorija je tri zvjezdice
- ugostiteljsko – turističke građevine su jedinstvene uporabne cjeline i ne mogu se etažirati.
- oblikovanje građevine provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama
- krovšte 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
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu propisan je Odredbama ovog Plana i kartografskim prikazima Plana broj 2. Prometna, ulična, komunalna i druga infrastrukturna mreža
- 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, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ove Odluke
- parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki 5.1.5. Uvjeti za parkiranje ovih odredbi
- 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 (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
- 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.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH (JAVNIH) I SPORTSKO-REKREACIJSKIH DJELATNOSTI

3.1. Uvjeti i način gradnje građevina društvenih (javnih) djelatnosti

Članak 33.

(1) Unutar zona mješovite namjene - pretežito stambene (M1₁ i M1₂) dozvoljena je izgradnja građevina društvene (javne) namjene na zasebnim građevnim česticama.

(2) Pod građevinama društvene (javne) namjene podrazumijevaju se predškolske ustanove, škole, građevine zdravstvene i socijalne namjene, građevine kulturne namjene i vjerske građevine (jednonamjenske ili višenamjenske građevine).

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

(3) Propisuju se sljedeći uvjeti za izgradnju građevina društvene (javne) u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1₁):

- u sklopu jedinstvene građevne čestice mogu se graditi građevine za smještaj svih sadržaja društvenih (javnih) djelatnosti s pratećim sadržajima koji upotpunjuju osnovnu namjenu.
- u podzemnim etažama (podrum) mogu se smjestiti sadržaji u funkciji osnovne namjene, pomoćne prostorije, tehničke prostorije i garaže., a dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se može koristiti kao sklonište
- unutar građevne čestice uređuju se grade se i uređuju površine namijenjene internim prometnim komunikacijama, parkiralištima, sportu i rekreaciji, odmoru i sl.
- na građevnoj čestici smješta se jedna ili više građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu
- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 1.000 m²
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,0 m
- udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje pola visine (h/2) građevine, ali ne manje od 6,0 m
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) znosi 0,50
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 1,0
- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi podrum (podzemna etaža) i dvije nadzemne etaže
- podrum može obuhvatiti i više podzemnih etaža u funkciji osnovne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija i garaža
- najveća visina građevine (v) iznosi 6,0 m
- najveća ukupna visina (V) iznosi 9,0 m (navedene visine ne odnose se na crkve i sl. građevine)
- najmanje 30% površine građevne čestice uređuje se kao parkovna i zelena površina opremljena odgovarajućom urbanom opremom (klupe, i dr.)
- ograda se u pravilu ne izvodi, a u slučaju izgradnje ograde visina iste ograničava se sa najviše 1,20 m, a može se izvesti kao zelena ili uz korištenje kamena, opeke, drveta, metalne rešetke ili mreže
- iznimno prilikom ograđivanja površina specifične namjene (sportsko rekreativne površine i sl.) visina ograde može imati maksimalnu visinu 3,0 m.

(4) Arhitektonsko oblikovanje građevina provodi se prilagođavanjem građevine okolnom izvornom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora.

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) Iznimno od odredbi stavka (3) ovog članka, u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, označenom na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, 3B. – Oblici korištenja kao održavanje i manji zahvati sanacije građevina, dozvoljeni su sljedeći uvjeti za izgradnju novih građevina društvene (javne) namjene u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1₂):

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) znosi 0,8
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 1,6
- najveća visina (v) građevine iznosi 7,0 m
- najveća ukupna visina (V) iznosi 10,0 m (navedene visine ne odnose se na crkve i sl. građevine)
- udaljenost od međa i regulacijskog pravca određuje se prema lokalnim uvjetima.

(6) 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, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama i prikazani na kartografskim prikazima broj 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i broj 4. Način i uvjeti gradnje.

(7) Građevna čestica ne ograđuje se, osim u cilju osiguranja zaštite korisnika kompleksa, na dijelovima na kojima je to potrebno (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.).

(8) Svi javni dijelovi građevne čestice i građevine moraju biti pristupačni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,

(9) 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.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

(10) 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.

Članak 34.

Postojeća građevina javne (društvene) namjene - Područna škola Dobreć (D5) može se rekonstruirati u skladu sa sljedećim uvjetima:

- minimalna udaljenost od međe iznosi 5,0 m
- minimalna udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,40
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 0,80
- najveći broj iznosi dvije etaže (P+1) i ne može se povećavati
- visina građevine (v) iznosi 8,0 m i ne može se povećavati
- ukupna visina građevine (V) iznosi 10,0 i ne može se povećavati
- najmanje 20% površine građevne čestice uređuje se kao parkovna i zelena površina
- ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja te da su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora.

3.2. Uvjeti i način gradnje građevina u zoni sportsko – rekreacijske namjene Dobreć (R7₂) u izdvojenom građevinskom području

Članak 35.

Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju i uređenje prostora u zoni sportsko - rekreacijske namjene Dobreć (R7₂):

- građevna čestica formira se unutar razgraničene površine (R7₂), na način da se česticom obuhvati cijela ili što veći dio razgraničene površine, ali ne manje od 5.000 m²
- na građevnoj čestici se mogu graditi polivalentna igrališta za različite vrste sportova (rukomet, mali nogomet, odbojka, košarka, tenis i sl.) sa ili bez tribina, višenamjenska športska dvorana 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)
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,50
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 0,50
- najveća građevinska (bruto) površina građevine – GBP iznosi 1.000 m²
- uvjeti za izgradnju športske dvorane:
 - dvorana je planirana kao višenamjenska (športska, školska, održavanje društvenih skupova, zabavnih i drugih manifestacija)
 - veličina borilišta treba biti prema standardu za rukomet
 - kapacitet dvorane iznosi najviše 500 gledatelja (preporučaju se teleskopske tribine)
 - najveća dozvoljena visina građevine (v) iznosi 20,0 m
 - najveća dozvoljena ukupna visina građevine (V) iznosi 25,0 m
 - dvorana moru imati eventualni utjevaj na okoliš u zakonom propisanim granicama
 - građevina treba biti priključena na komunalnu infrastrukturu sukladno uvjetima iz Plana
 - treba osigurati pristup osoba smanjene pokretljivosti u dvoranu
- uvjeti za izgradnju pratećih građevina
 - najveća dopuštena građevinska (bruto) površina iznosi 150 m²
 - najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi jednu nadzemnu etažu
 - najveća dozvoljena visina građevine (v) iznosi 4,0 m
 - najveća dozvoljena ukupna visina građevine (V) iznosi 6,0 m
- dozvoljena je izgradnja gledališta (tribina) visine do 4,0 m
- sportsko - rekreacijske građevine mogu imati podrum u funkciji sportsko - rekreacijskih, društvenih, poslovnih ili pomoćnih pratećih sadržaja, a može se koristiti i kao garaža
- udaljenost građevina ili uređene površine za sport i rekreaciju (igrališta) od regulacijskog pravca i granice građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m
- građevna čestica mora imati riješen kolni pristup
- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkovna i zelena površina

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- oblikovanje igrališta i višenamjenske športske dvorane provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s specifičnim funkcionalnim i tehnološkim potrebama ove vrste građevina
- 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, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama i prikazani na kartografskim prikazima broj 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i broj 4. Način i uvjeti gradnje
- 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. 1 PM na 3 korisnika (broj korisnika je maksimalni kapacitet igrališta određen prema sportu koji angažira najveći broj igrača)
- građevna čestica se ograđuje se, a 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, a visinske razlike kod uređenja okolnog terena mogu se savladavati potpornim zidovima (podzidima) u formi kamenog zida ili betonskog zida obloženog kamenom
- 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 36.

- (1) Planom je utvrđen smještaj građevina namijenjenih stanovanju na površinama prikazanim na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina na površinama (zonama) mješovite namjene - pretežito stambene (M₁ i M₂).
- (2) Planom je utvrđena gradnja i rekonstrukcija građevina namijenjenih stanovanju u zonama prikazanim na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje.
- (3) Pod građevinama namijenjenim stanovanju u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M₁ i M₂) podrazumijevaju se individualne stambene (stambene, stambeno – poslovne i poslovno – stambene) građevine.
- (4) Planom je dozvoljena samo rekonstrukcija i održavanje dvojnih ili skupnih (stambenih, stambeno - poslovnih i poslovno - stambenih) ali ne i izgradnja novih dvojnih ili skupnih građevina.
- (5) Ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja, te da su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora.
- (6) Individualne stambene građevine mogu na svim etažama imati poslovne prostore (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, trgovine, ugostiteljske, turističke i zdravstvene sadržaje, prostor za turističku djelatnost - kućna radinost, te drugi poslovni sadržaji (uredski prostori - odvjatničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biroi i sl.), a svojim oblikovanjem i funkcijom ne smiju narušavati izgled građevine i uvjete stanovanja.

Članak 37.

- (1) Propisuju se sljedeći uvjeti za izgradnju individualnih stambenih građevina u zonama stambene namjene u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M₁):
 - građevna čestice treba imati oblik koji omogućuje njeno racionalno korištenje za potrebe planiranog zahvata u prostoru i u pravilu je poligon čija je širina na građevnom pravcu iznosi najmanje 14,0 m
 - namjena građevine je stambena
 - najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 600 m²
 - najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena
 - najmanja tlocrtna površina nove građevine iznosi 80 m²
 - najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica (k_{ig}) iznosi 0,30 pri čemu najveća tlocrtna površina svih građevina na parceli, ovisno o tipu građevine, ne može biti veća od 200 m²
 - najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevnih čestica (k_{is}) iznosi 0,90
 - najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi podrum (podzemna etaža) i tri nadzemne etaže
 - najveća dozvoljena visina građevine (v) iznosi 10,0 m
 - najveća dozvoljena ukupna visina građevine (V) iznosi 12,0 m

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m
- najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi 4,0 m
- 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
- način priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima broj 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i broj 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 ovih odredbi
- parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki 5.1.5. Uvjeti za parkiranje ovih odredbi
- građevnu česticu ozeleniti s min. 40 % zelenila, a 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, a prostore između kaskada ozeleniti.
- duboko tlo – crvenicu treba 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.

Članak 38.

(1) Propisuju se sljedeći uvjeti za izgradnju individualnih stambeno – poslovnih građevina u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1₁):

- građevna čestice treba imati oblik koji omogućuje njeno racionalno korištenje za potrebe planiranog zahvata u prostoru i u pravilu je poligon čija je širina na građevnom pravcu iznosi najmanje 14,0 m
- namjena građevine je stambeno - poslovna
- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 800 m²
- najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena
- najmanja tlocrtna površina nove građevine iznosi 80 m²
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica (k_{ig}) iznosi 0,30 pri čemu najveća tlocrtna površina svih građevina na parceli, ovisno o tipu građevine, ne može biti veća od 250 m²
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevnih čestica (k_{is}) iznosi 0,90
- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi podrum (podzemna etaža) i tri nadzemne etaže
- najveća dozvoljena visina građevine (v) iznosi 10,0 m
- najveća dozvoljena ukupna visina građevine (V) iznosi 12,0 m
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m
- najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi 4,0 m
- 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

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- način priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima broj 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i broj 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 ovih odredbi
- parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki 5.1.5. Uvjeti za parkiranje ovih odredbi
- građevnu česticu ozeleniti s min. 40 % zelenila, a 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, a prostore između kaskada ozeleniti.
- duboko tlo – crvenicu treba 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.

Članak 39.

(1) Propisuju se sljedeći uvjeti za izgradnju individualnih poslovno – stambenih građevina u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1₁):

- građevna čestice treba imati oblik koji omogućuje njeno racionalno korištenje za potrebe planiranog zahvata u prostoru i u pravilu je poligon čija je širina na građevnom pravcu iznosi najmanje 14,0 m
- namjena građevine je poslovno - stambena
- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 1.000 m²
- najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena
- najmanja tlocrtna površina nove građevine iznosi 80 m²
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica (k_{ig}) iznosi 0,30 pri čemu najveća tlocrtna površina svih građevina na parceli, ovisno o tipu građevine, ne može biti veća od 300 m²
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevnih čestica (k_{is}) iznosi 0,90
- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi podrum (podzemna etaža) i tri nadzemne etaže
- najveća dozvoljena visina građevine (v) iznosi 10,0 m
- najveća dozvoljena ukupna visina građevine (V) iznosi 12,0 m
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m
- najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi 4,0 m
- način priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima broj 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i broj 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 ovih odredbi
- parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki 5.1.5. Uvjeti za parkiranje odredbi
- građevnu česticu ozeleniti s min. 40 % zelenila, a 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, a prostore između kaskada ozeleniti.
- duboko tlo – crvenicu treba 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.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 40.

(1) Za izgradnju individualnih stambenih, stambeno – poslovnih ili i poslovno – stambenih samostojećih građevina unutar građevinskog područja povijesnih seoskih naselja Antići, Dobreć, Kružići, Konjarići i Pići (M1₂), koja su označena na kartografskom prikazu broj 3. - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, 3.A. - Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite (2. i 3. kategorija zaštite) ovim se Planom utvrđuju sljedeći uvjeti građenja:

- građevna čestice treba imati oblik koji omogućuje njeno racionalno korištenje za potrebe planiranog zahvata u prostoru
- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 600 m²
- najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,30
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 0,90
- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi podrum (podzemna etaža) i dvije nadzemne etaže
- najveća dozvoljena visina (v) građevine iznosi 7,0 m
- najveća dozvoljena ukupna visina građevine (V) iznosi 9,0 m
- najmanja udaljenost do međe iznosi 3,0 m
- najmanja udaljenost od regulacijskog pravca utvrđuje se sukladno lokalnim uvjetima
- 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
- planom se propisuje obveza osiguranja nesmetanog pristup, kretanja, boravka i rada osoba smanjene pokretljivosti
- način priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima broj 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i broj 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 ovih odredbi
- parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki 5.1.5. Uvjeti za parkiranje ovih odredbi
- građevnu česticu ozeleniti s min. 40 % zelenila, a 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 (kamen) 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, a prostore između kaskada ozeleniti.
- duboko tlo – crvenicu treba 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.

(2) Unutar građevinskog područja povijesnih seoskih naselja Antići, Dobreć, Kružići, Konjarići i Pići uređenje građevne čestice provodi se prema obveznim posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela, koji će biti utvrđeni u postupku ishođenja lokacijskih uvjeta.

(3) Prostornim planom uređenja Grada Opatija propisani su osnovni uvjeti zaštite, koje uz uvjete propisane stavkom (1) ovog članka treba poštivati prilikom izgradnje i rekonstrukcije građevina građevinskog područja povijesnih seoskih naselja Antići, Dobreć, Kružići, Konjarići i Pići:

- oblikovanje građevina i korištenje materijala usklađuje se sa tradicijskom arhitekturom, uz primjenu jednostavnih pravokutnih tlocrta građevine
- preporuča se primjena manjih otvora uz obradu pročelja kamenom ili glatkom žbukom primjerenih boja sa kamenim okvirima oko otvora

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- izgradnja treba slijediti terasastu konfiguraciju terena, poštivati poljoprivredne površine i sačuvati kamene podzide.

Članak 41.

(1) Uz individualne stambene, stambeno – poslovne i poslovno – stambene građevine u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1₁ i M1₂) dozvoljava se izgradnja pomoćnih građevina prema sljedećim uvjetima:

- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m, a iznimno se mogu locirati i na manjoj udaljenosti sukladno lokalnim uvjetima
- ako se grade kao dvojne građevine, treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.), uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici
- najmanja udaljenost do međe iznosi 3,0 m
- ukoliko se građevina nalazi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od ruba građevne čestice nije moguće planirati otvore prema susjednoj čestici
- najveća dozvoljena visina (v) građevine iznosi 4,0 m
- najveća dozvoljena ukupna visina (V) građevine iznosi 5,0 m.

(2) Izgradnja pomoćnih građevina izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata k_{ig} -a i k_{is} -a utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici.

Članak 42.

Građevne čestice individualnih stambenih građevina u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1₁ i M1₂) uređuju se prema sljedećim uvjetima:

- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao prirodni teren (zelena površina)
- oko građevne čestice može se izvesti ograda visine do 1,80 m, pri čemu se podnožje visine do 0,80 m izvodi kao puna ograda (kamen, opeka), a preostali dio kao prozirna ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže.

Članak 43.

Način i uvjeti priključenja građevnih čestica za izgradnju građevina mješovite namjene - pretežito stambene (M1₁ i M1₂) na prometnu površinu:

- građevne čestice moraju imati neposredni pristup na izgrađenu prometnu površinu ili za čiju je izgradnju izdana pravomoćna građevna dozvola
- prometnom površinom smatra se površina koja služi za promet vozila minimalne širine kolnika 5,5 m (iznimno širina kolnika 4,5 m za jednosmjerni promet), uz koju je izveden ili se planira izvesti jednostrani pješački pločnika širine najmanje 1,50 m (iznimno najmanje 1,0 m)
- neposrednim pristupom smatra se i kolni pristup minimalne širine 3,5 m (iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće građevine i širine 3,0 m), a kod postojećih građevina koje nemaju ili ne mogu imati kolni pristupni put, neposrednim pristupom smatra se pješački put ili stube širine najmanje 1,5 m.

Članak 44.

(1) Smjernice za arhitektonsko oblikovanje stambenih, stambeno – poslovnih i poslovno – stambenih građevina u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1₁ i M1₂):

- građevina se prilagođava okolnom izvornom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojanih materijala
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili bačvasta, uz preporuku da se kao autohtoni oblik koristi kosi krov
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i kupole uz prirodno osvjjetljenje, postaviti kolektori sunčeve energije ili istu izvesti dijelom kao ravnu terasu.

(2) Iznimno, za naselja ili dijelove naselja Antići, Dobreć, Kružići, Konjarići i Pići, koja su označena na kartografskom prikazu broj 3. - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, 3.A. - Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite (2. i 3. kategorija zaštite) vrijede sljedeće smjernice za arhitektonsko oblikovanje stambenih, stambeno – poslovnih i poslovno – stambenih građevina u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1₂):

- oblikovanje građevina i korištenje materijala usklađuje se sa tradicijskom arhitekturom, uz primjenu jednostavnih pravokutnih tlocrta građevine

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- preporuča se primjena manjih otvora uz obradu pročelja kamenom ili glatkom žbukom primjerenih boja sa kamenim okvirima oko otvora
- izgradnja treba slijediti terasastu konfiguraciju terena, poštivati poljoprivredne površine i sačuvati kamene podzide.

Članak 45.

(1) Postojeća građevina, čija je građevna čestica manja od Planom utvrđene, rekonstruira se uz primjenu ostalih uvjeta koji se odnose na najveću dopuštenu izgrađenost i iskorištenost čestice (k_{ig} i k_{is}), visinu i udaljenosti od regulacijskog pravca i međa.

(2) Ukoliko se postojeća građevina nalazi na manjoj udaljenosti od regulacijskog pravca od one propisane Planom, građevina se ne može dograđivati prema regulacijskom pravcu ili drugoj javnoj površini.

(3) Ukoliko se postojeća građevina nalazi na manjoj udaljenosti od susjedne građevne čestice u odnosu na Planom propisanu udaljenost za novu izgradnju, nadogradnja iste moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice.

(4) Ukoliko u okviru građevne čestice nije moguće osigurati Planom utvrđen minimalni broj parkirališnih mjesta, ista se mogu osigurati najmom ili zakupom GPM na lokacijama javnih parkirališta označenih na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična, komunalna i druga infrastrukturna mreža, 2.A. – Cestovni promet, ili na građevnoj čestici udaljenoj najviše 300 m od građevine koja se rekonstruira.

(5) Rekonstrukcija postojećih višestambenih građevina dozvoljena je isključivo unutar postojećeg volumena, bez mogućnosti dogradnje ili nadogradnje. Postojeće stanje izgrađenosti višestambene građevine dokazuje se temeljem važeće građevne dozvole, potvrde o izvedenom stanju ili drugom dokumentacijom propisanom posebnim propisom.

(6) Rekonstrukcija postojećih dvojnih stambenih, stambeno - poslovnih i poslovno – stambenih građevina u zonama (površinama) mješovite namjene – pretežito stambene ($M1_1$ i $M1_2$) dozvoljena je prema uvjetima koji vrijede za rekonstrukciju postojećih samostojećih individualnih stambenih, stambeno - poslovnih i poslovno – stambenih građevina u zonama stambene namjene $M1_1$ i $M1_2$. pri čemu se građevina može jednim svojim pročeljem bez otvora graditi i na susjednoj međi.

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

Članak 46.

(1) Građenje je moguće na uređenoj građevnoj čestici (pristup s prometne površine, odvodnja otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta) u skladu s ovim Planom ili čije je uređenje započeto na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi u skladu s navedenim planom.

(2) Do izgradnje sustava javne vodoopskrbe i odvodnje građevine se mogu opskrbljivati vodom iz cisterni za opskrbu vodom, a otpadne vode se mogu zbrinjavati putem septičkih taložnica ili nepropusnih sabirnih jama (za građevine kapaciteta do 15 ES), dok je za građevine kapaciteta preko 15 ES potrebno izgraditi odgovarajući uređaj za kondicioniranje otpadnih voda, a sve prema posebnim uvjetima nadležnih službi.

Članak 47.

(1) Planom su osigurane površine za razvoj infrastrukturnih sustava kao linijske i površinske infrastrukturne građevine i to za:

- kolni i pješački promet
- električnu komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu
- komunalnu i ostalu infrastrukturnu mrežu:
 - vodnogospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja otpadnih i oborinskih voda)
 - energetski sustav - građevine za transformaciju i prijenos energenata (elektroopskrba i plinifikacija).

(2) Infrastrukturni sustavi utvrđeni su na kartografskim prikazima broj 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, a površine za smještaj infrastrukturnih građevina na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina.

(3) Građevine i uređaji infrastrukturnih sustava iz stavka (1) ovoga članka grade se odnosno rekonstruiraju neposrednom provedbom ovoga Plana, sukladno posebnim propisima te posebnim uvjetima nadležnih ustanova s javnim ovlastima, kojima se određuju i mjere zaštite okoliša.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

(4) Iznimno, trase za vođenje komunalne infrastrukture (instalacija) lokalnog značaja moguće je planirati i na površinama ostalih namjene utvrđenih Planom, pod uvjetom da je:

- zbog racionalnijih rješenja i smanjenja troškova projektnom dokumentacijom utvrđena potreba izgradnje komunalne infrastrukture izvan planiranih infrastrukturnih trasa
- za polaganje instalacija osigurana trasa minimalna širina 1,5 m
- do trase osiguran neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena
- sklopljen ugovor o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza ili druge služnosti.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 48.

(1) Na području obuhvata Plana određene su površine za izgradnju i rekonstrukciju prometne infrastrukture prikazane na kartografskom prikazu broj 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2A. Cestovni promet.

(2) Planom je omogućena izgradnja prilaznih prometnica, kolno – pješačkih i pješačkih površina i građevina potrebnih za pristup građevinskim parcelama, osim onih ucrtanih u kartografskim prikazima. Ove prometnice i površine moraju zadovoljiti minimalne uvjete propisane ovim odredbama (minimalna širina kolnika, maksimalni nagib nivelete i drugo).

(3) Planom se sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti predviđa osiguranje nesmetanog pristupa građevinama i javnim površinama i sredstvima javnog prijevoza.

5.1.1. Ceste / ulice

Članak 49.

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

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

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

- sabirna ulica (SU1) obuhvaća postojeću županijsku cestu
- ostale ulice (OU) obuhvaćaju sve ostale ulice koje prema Odluci o nerazvrstanim cestama grada Opatije služe za promet motornih vozila.

Članak 50.

(1) Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih ulica potrebno je čuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prirodnim oblicima terena.

(2) Ukoliko se ulica izvodi na nasipu ili usjeku, pridržavanje terena izvodi se u okvirima njene površine (trase), prema rješenjima koja osiguravaju uklapanje u krajobraz.

(3) Ukoliko je radi konfiguracije terena to potrebno (gradnja potpornih i obložnih zidova i slično) širine trasa ostalih prometnica (OU5, OU14, OU15, OU16 i OU18) mogu biti i veće od onih prikazanih u profilu na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična, komunalna i druga infrastrukturna mreža, 2.A. – Cestovni promet, pri čemu će se konačna širina trase odrediti projektnom dokumentacijom.

Članak 51.

(1) S obzirom na nepovoljne terenske uvjete u obuhvatu Plana, rekonstrukcija postojećih prometnica dozvoljena je uz zadržavanje postojećeg najvišeg uzdužnog nagiba.

(2) Pri planiranju gradnje novih prometnica, dozvoljeni najveći uzdužni nagib prometnica iznosi 17%, a širina pješačke staze najmanje 1,0 m.

5.1.2. Prometne površine

Članak 52.

(1) Izgradnja unutar građevinskog područja naselja planira se uz prometne površine - postojeće i planirane prometnice (ulice): sabirne i ostale.

(2) Svaka građevna čestica mora imati neposredni pristup na izgrađenu prometnicu (ulicu) ili za čiju je izgradnju izdana pravomoćna građevna dozvola.

(3) Sabirna prometnica (ulica) - SU1 ima kolnik širine 6,0 m i obostrani pločnik širine 1,5 m.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

(4) Ostalim prometnicama (ulicama) - OU smatraju se ovim Planom prometne površine koje služe za promet vozila minimalne širine kolnika 5,5 m (iznimno širina kolnika 3,0 m za jednosmjerni promet), uz koje je izveden ili se planira izvesti barem jednostrani pješački pločnik, čija širina zbog teških terenskih uvjeta može iznositi najmanje 1,0 m.

(5) Iznimno od prethodnog stavka, u izgrađenom dijelu građevinskog područja dozvoljava se izgradnja građevina na građevnim česticama koje imaju pristup na kolno – pješačku prometnicu širine 3,0 m, uz osiguranje ugibališta za mimoilaženje vozila svakih 100 m razmaka.

(6) Unutar prostora za proširenje postojećih prometnica na širinu određenu ovim Planom do realizacije proširenja dozvoljeno je uređenje pristupa građevini putem provoza i/ili prolaza ili druge služnosti te uređenje travnjaka (bez sadnje visoke vegetacije). Minimalna udaljenost planiranih građevina od prometnica određuje se u odnosu na rub planiranog prostora za rezervaciju proširenja prometnice.

(7) U izgrađenom dijelu građevinskog područja dozvoljava se izgradnja građevina na građevnim česticama koje imaju pristup s postojećih prometnica, sve do rekonstrukcije prometnica sukladno rješenju iz ovog plana, bez obzira na sadašnju širinu njihove trase, pri čemu se postojeće prometnice koje ne zadovoljavaju uvjete ovog Plana smatraju 1. etapom njihove rekonstrukcije do proširenja na plansku širinu.

(8) Pod rekonstrukcijom prometnice smatra se proširenje kolnika, izgradnja pješačkih hodnika, ispravak tehničkih elemenata trase i drugo. Zamjena kolnika i redovito održavanje prometnice se ne smatra njenom rekonstrukcijom.

5.1.3. Kolno – pješačke i pješačke površine

Članak 53.

(1) Neposredni pristup građevinama dozvoljen je preko kolno – pješačke ili pješačke površine minimalne širine 3,5 m (iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće građevine širine 3,0 m) i dužine do 50 m.

(2) Iznimno, kod postojećih stambenih, stambeno – poslovnih i građevina društvene namjene koje nemaju ili ne mogu imati kolni pristup preko cestovne, kolno – pješačke ili pješačke površine, neposrednim pristupom smatra se pješački put ili stube širine najmanje 1,5 m.

5.1.4. Javni autobusni promet i stajališta

Članak 54.

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

(2) U ulicama iz stavka (1) ovog članka moraju se na mjestima određenim ovim Planom izgraditi autobusna stajališta s nadstrešnicama za putnike, čija međusobna udaljenost iznosi najviše 800 m.

5.1.5. Uvjeti za parkiranje

Članak 55.

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

(2) Minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta dimenzije 2,5 x 5,0 m koji se utvrđuje prema veličini GBP-a ili broju korisnika (mjesta)/zaposlenika prikazan je u tablici:

Namjena prostora u građevinama	broj parkirališnih ili garažnih mjesta	jedinica
stanovanje do 40 m ²	1 mjesto	stan
stanovanje do 40 - 100 m ²	2 mjesta	stan
stanovanje do 100 - 200 m ²	3 mjesta	stan
stanovanje preko 200 m ²	4 mjesta	stan
trgovine	1 mjesto	25 m ² površine
drugi poslovni sadržaji	1 mjesto	25 – 40 m ² površine
restorani i kavane	1 mjesto	4 sjedeća mjesta
gospodarska namjena	1 mjesto	40 m ² površine
hoteli	1 mjesto	1 smještajna jedinica
turistički smještaj uz stanovanje	1 mjesto	1 soba ili apartman

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 56.

- (1) Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina s različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.
- (2) Rekonstrukcija građevina, kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP određene namjene, moguća je uz uvjet da se u okviru predmetne građevne čestice osigura dovoljan broj parkirališno - garažnih mjesta prema standardu iz prethodnog članka ili iznimno prema ovom članku.
- (3) Ukoliko se kod rekonstrukcija građevina kojom se povećava broj stanova ili GBP određene namjene na vlastitoj građevnoj čestici ne može osigurati dovoljan broj parkirališno - garažnih mjesta prema kriteriju iz tablice članka 55. ovih Odredbi, isti je potrebno osigurati najmom ili zakupom GPM na lokacijama javnih parkirališta označenih na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična, komunalna i druga infrastrukturna mreža, 2.A. – Cestovni promet, ili na građevnoj čestici udaljenoj najviše 300 m od građevine koja se rekonstruira.

5.1.6. Javna parkirališta

Članak 57.

- (1) Na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična, komunalna i druga infrastrukturna mreža, 2.A. – Cestovni promet u naselju Dobreć (oznaka P1 i P2) označene su dvije lokacije javnih parkirališta na kojima je moguće osigurati parkirališna mjesta za građevine za koje se potrebni broj PM ne može osigurati na pripadajućoj parceli građevine ili na građevnoj čestici udaljenoj najviše 300 m od građevine koja se rekonstruira.
- (2) Planira se uređenje javnog parkirališta uz prilaznu cestu školi (oznaka P1), kapaciteta 12 PM, koje treba biti uklopljeno u postojeće zelenilo na način da se sačuvaju postojeći vrijedni primjerci stabala.
- (3) Planira se uređenje javnog parkirališta uz rub izdvojenog građevinskog područja sportsko-rekreacijske namjene (oznaka P2), kapaciteta 18 PM.
- (4) Javna parkirališta P1 i P2 trebaju biti uređena na prirodnom terenu (nasuti kamen ili šljunak), bez asfaltiranja.
- (5) Na javnim parkiralištima treba od ukupnog broja parkirališnih mjesta osigurati za automobile invalida najmanje 5% parkirališnih mjesta, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.
- (6) Parkirališne površine, ukoliko nema postojeće visoke vegetacije, treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije, a minimalan kriterij je jedno stablo na svaka 3 parkirališna mjesta.

5.1.7. Pješačke površine

Članak 58.

- (1) Sustavom pješačkih površina, na području obuhvata Plana, utvrđuju se trase pješačkih putova kao i pješačkih stubišta.
- (2) Širina pješačkih komunikacija utvrđuje se s 1,50 m, a iznimno s prostornim ograničenjima s najmanjom širinom od 1,00 m.
- (3) Pješački nathodnici i pothodnici moraju imati najmanju širinu 2,5 m, a moraju se izvesti vodoravno ili nagiba najviše do 8%. Najmanja visina slobodnog profila za pješačke pothodnike iznosi 2,5 m.
- (4) Pješačke površine uz kolnike ulica naselja, a gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju, trebaju biti minimalne širine 1,0 m (zbog teških terenskih uvjeta).

Članak 59.

U sklopu zaštitnih zelenih površina dozvoljeno je uređenje pješačkih putova.

Članak 60.

- (1) Planom je predviđena obnova i uređenje povijesnih šetnica, javnih pješačkih staza i stubišta, a gdje god je moguće treba ih osloboditi kolnog prometa.
- (2) Realizacijom Liburnijske obilaznice ne smiju se narušiti postojeći glavni tradicionalni pješački pravci te treba osigurati nesmetanu pješačku povezanost prostora s obje strane ove prometnice.
- (3) Povijesne šetnice, stubišta i postojeći glavni tradicionalni pješački pravci su označeni na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična, komunalna i druga infrastrukturna mreža, 2.A. Cestovni promet i kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površine, 3.A. Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite.
- (4) Obnovu i uređenje povijesnih šetnica treba vršiti u skladu sa sljedećim uvjetima:

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- dozvoljena je uporaba isključivo prirodnih materijala – kamena
 - za uređenje treba prvenstveno koristiti postojeći sačuvani kameni materijal
 - uporaba vidljivog betona nije dozvoljena.
- (5) Sva komunalna oprema postavlja se na način da ne predstavlja prepreku za kretanje pješaka, osoba s invaliditetom i poteškoćama u kretanju.

5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture

Članak 61.

- (1) Sustav elektroničke komunikacijske infrastrukture obuhvaća kabelsku kanalizaciju, antenske stupove, zgrade i druge pripadajuće građevine i opremu a prikazan je na kartografskom prikazu broj 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.B. Elektronička komunikacijska infrastruktura, energetski sustav i plinifikacija. Elektronička komunikacijska infrastruktura gradi se neposrednom provedbom ovog Plana.
- (2) Sustav elektroničke komunikacijske infrastrukture područja obuhvata Plana je priključen na izdvojeni pretplatnički stupanj (UPS) koji se nalazi izvan obuhvata Plana, u naselju Poljane.
- (3) Planom se osiguravaju uvjeti za gradnju i rekonstrukciju distributivne komunikacijske 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.
- (4) Infrastrukturu za elektroničke komunikacije treba graditi isključivo kao kabelsku kanalizaciju (DTK) duž cijelog zahvata Plana u koju će se po potrebi uvlačiti žični odnosno svjetlosni komunikacijski vodovi i sagledati mjesta supstitucije postojeće komunikacijske mreže. Distributivna kanalizacija elektroničke komunikacijske infrastrukture treba biti realizirana s cijevima Ø110, 75, 50 mm i tipskim montažnim zdencima.
- (5) Sva elektronička komunikacijska infrastrukturna mreža (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i dr.) mora se trebaju polagati unutar trasa postojećih, odnosno planiranih prometnica. 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 62.

- (1) Građenje samostojećih antenskih stupova građevina elektroničkih pokretnih komunikacija nije dozvoljeno u građevinskim područjima.
- (2) Planom se omogućava gradnja osnovnih postaja za potrebe elektroničke komunikacijske infrastrukture bez korištenja valova uz sljedeće uvjete:
- dozvoljava se izgradnja OP tipa A koji ne prelazi visinu građevine na koji se postavlja i OP tipa B1 visine 2,0 m iznad najviše točke građevine.
- (3) Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe elektroničke komunikacijske infrastrukture bez korištenja valova iz stavka (2) potrebno je voditi računa o vizualnom uklapanju, naročito u blizini zaštićenih povijesnih cjelina, za koje je potrebno ishoditi konzervatorsko mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne i ostale infrastrukturne mreže

5.3.1. Energetski sustav

Članak 63.

- (1) Planom je u energetskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za:
- elektroenergetsku mrežu i
 - plinoopskrbnu mrežu.
- (2) Energetski sustav iz stavka (1) ovog članka prikazan je na kartografskom prikazu broj 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.B. Elektronička komunikacijska infrastruktura, energetski sustav i plinifikacija.

5.3.1.1. Elektroenergetska mreža

Članak 64.

- (1) Planom se zadržava trasa postojećeg dalekovoda 110 kV Matulji – Lovran, čija širina zaštitnog koridora iznosi 20 m i u kojem je ograničena izgradnja sukladno posebnim propisima.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

(2) Preko dijela područja prolazi 20 kV dalekovod, čija širina zaštitnog koridora iznosi 16 m i u kojem je ograničena izgradnja sukladno posebnim propisima.

(3) Dozvoljena je zamjena dalekovoda podzemnim kabliranjem u sklopu postojećih i planiranih prometnih površina.

Članak 65.

(1) Postojeće trafostanice TS DOBREĆ (zidana, instalirane snage do 250 kVA) i TS ORBANI (stupna, instalirane snage 160 kVA) svojom lokacijom i kapacitetom ne zadovoljavaju u potpunosti potrebe današnjeg konzuma. Stoga se ovim Planom u svrhu kvalitetnije i sigurnije elektroopskrbe predviđa:

- izgradnja nove TS ORBANI 1 na novoj lokaciji (u blizini postojeće TS Orbani) kao tipske montažno – betonske transformatorske stanice s pripadajućim spojnim vezama, instalirane snage 630 kVA
- rekonstrukcija postojeće TS DOBREĆ na istoj lokaciji ili po potrebi zamjena novom tipskom montažno - betonskom transformatorskom stanicom s pripadajućim spojnim vezama, instalirane snage 630 kVA, na istoj lokaciji ili u neposrednoj blizini.

(2) Za izgradnju tipske samostojeće betonske trafostanice 20/0,4 kV je potrebno osigurati zasebnu parcelu, čije veličina osigurava minimalnu udaljenost trafostanice od ruba parcele od 1,0 m i 2,0 m od kolnika te da ima nesmetan pristup s kolne ili kolno-pješačke površine. Konačna mikrolokacija TS će se odrediti lokacijskom dozvolom i projektnom dokumentacijom izrađenom sukladno odredbama ovog Plana, na temelju stvarnih potreba potrošača.

(3) Ukoliko se na području obuhvata Plana pojavi potrošač s potrebom za velikom vršnom snagom koja premašuje mogućnost postojeće i planirane elektromreže, lokacija za nove (dodatne) trafostanice osiguravat će se unutar njegove zone zahvata, kao samostojeća građevina ili kao ugrađena u građevini.

Članak 66.

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

(2) Iznimno se zbog racionalnijih rješenja i smanjenja troškova dozvoljava odstupanje u položaju objekata i vođenju trasa planiranih elektroopskrbnih vodova u odnosu na položaju i trase utvrđene ovim Planom, pod uvjetom da je:

- projektnom dokumentacijom utvrđena potreba izgradnje objekata ili elektroopskrbnih vodova izvan planiranih lokacija ili infrastrukturnih trasa
- za polaganje instalacija osigurana trasa minimalna širina 1,5 m
- do trase osiguran neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena
- sklopljen ugovor o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza ili druge služnosti.

(3) Konačne trase priključnih dalekovoda 20 kV određuju se projektnom dokumentacijom nakon određivanja mikrolokacije trafostanice. Iznimno, odstupanje u položaju objekata i vođenju trasa planiranih elektroopskrbnih vodova u odnosu na položaje i trase utvrđene Planom, dozvoljava se ukoliko se projektnom dokumentacijom pronađe kvalitetnije rješenje.

Članak 67.

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

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

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

5.3.1.2. Plinoopskrba

Članak 68.

(1) Priključak visokotlačnog plinovoda izvršiti će se iz RS Opatija 2 (izvan granica obuhvata Plana).

(2) Redukcijska stanica kojom se napaja područje Plana izgraditi će se izvan granica obuhvata Plana.

(3) Plinovodi se grade unutar postojećih ili planiranih trasa ulica.

(4) Iznimno se zbog racionalnijih rješenja i smanjenja troškova dozvoljava odstupanje u vođenju trasa planiranih plinoopskrbnih cjevovoda u odnosu na položaju i trase utvrđene ovim Planom, pod uvjetom da je:

- projektnom dokumentacijom utvrđena potreba izgradnje plinoopskrbnih cjevovoda izvan planiranih infrastrukturnih trasa

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- za polaganje instalacija osigurana trasa minimalna širina 1,5 m
 - do trase osiguran neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena
 - sklopljen ugovor o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza ili druge služnosti.
- (5) Planirani sustav plinoopskrbe treba izvesti tako da udovoljava svim potrebnim tehničkim standardima i da ima visoku pogonsku sigurnost.
- (6) Svi cjevovodi se planiraju kao srednje tlačni i niskotlačni plinovod 3-4 bara. Minimalni radni tlak u plinovodu ispred kućnog priključka ne smije biti manji od 50 mbar, odnosno mora u potpunosti zadovoljavati potrebe potrošača.
- (7) Udaljenost između plinske cijevi i ostalih građevina komunalne infrastrukture (instalacija) određene su sigurnosnim zahtjevima distributera plina, a prijelazi plinovoda ispod ceste izvode se obavezno u zaštitnim cijevima.

5.3.2. Vodnogospodarski sustav

Članak 69.

- (1) Planom je u vodnogospodarskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za:
- vodoopskrbu
 - odvodnju otpadnih voda:
 - odvodnja sanitarnih otpadnih voda
 - odvodnja oborinskih voda.
- (2) Cjevovodi vodoopskrbnog sustava se grade unutar postojećih ili planiranih trasa ulica.
- (3) Planirane građevine i uređaji vodonogospodarskog sustava biti će točnije utvrđene temeljem lokacijske dozvole na osnovu projektne dokumentacije i rješenja imovinsko - pravnih odnosa.
- (4) Iznimno se zbog racionalnijih rješenja i smanjenja troškova dozvoljava odstupanje u položaju objekata i vođenju trasa planiranog vodnogospodarskog sustava u odnosu na položaju i trase utvrđene ovim Planom, pod uvjetom da je:
- projektnom dokumentacijom utvrđena potreba izgradnje objekata i trasa vodnogospodarskog sustava izvan planiranih lokacija ili infrastrukturnih trasa
 - za polaganje instalacija osigurana trasa minimalna širina 1,5 m
 - do trase osiguran neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena
 - sklopljen ugovor o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza ili druge služnosti.

5.3.2.1. Vodoopskrba

Članak 70.

- (1) Sustav vodoopskrbnih građevina i uređaja na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.C. Vodnogospodarski sustav.
- (2) Na području obuhvata Plana planira se daljnja nadogradnja vodoopskrbne mreže do svih građevinskih područja, uz obvezu gradnje hidrantske mreže.
- (3) Planom se omogućava gradnja, rekonstrukcija i zamjena postojećih vodoopskrbnih cjevovoda radi osiguranja potrebnih kapaciteta i proširenje vodovodne mreže u cilju kvalitetnije opskrbe pitkom vodom i propisane protupožarne zaštite cijelog područja obuhvata Plana.
- (4) Profili opskrbnih cjevovoda moraju biti takvi da zadovoljavaju tehnički i higijenski pravilnu vodoopskrbu područja. te moraju zadovoljavati zahtjevima za protupožanu zaštitu naselja prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara. Minimalni promjer cjevovoda iznosi 100 mm.
- (5) Građevine u funkciju sustava odvodnje su:
- vodoopskrbni cjevovodi (min. promjer 100 mm)
 - crpne stanice
 - vodospreme DOBREČ i BUZDONKA (V), izvan obuhvata Plana
 - prekidne komore (PK), izvan obuhvata Plana.

Članak 71.

Sva vodoopskrbna mreža se planira unutar trasa postojećih i planiranih prometnica zajedno sa ostalom infrastrukturom. Prije izgradnje novih ulica na njihovoj planiranoj trasi potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode. 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.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 72.

- (1) Opskrbu novih zona pitkom vodom potrebno je osigurati iz dva smjera prstenastim sustavom radi ujednačenja tlaka u mreži.
- (2) Na najnižim i najvišim točkama na cjevovodu izvesti okno s ispustom za mulj i okno sa zračnim ventilom ukoliko za tim postoji potreba.
- (3) Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s važećim propisima izvesti vanjske nadzemne hidrante s propisanim parametrima tlaka i protoka, a udaljenost između hidranta treba biti manja od 150 m. Hidranti će se postaviti u zeleni pojas prometnice ili na vanjski rub pješačkog hodnika.
- (4) Vodoopskrbni odvojeci prema građevinama izvode se prema proračunu i projektu za svaku pojedinačnu građevinu.
- (5) Vodomjerna okna treba izvesti prema uvjetima nadležne institucije na način da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema građevinama.
- (6) Križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama (kanalizacija, energetski i elektronički komunikacijski kabeli slično) uskladiti s uvjetima vlasnika instalacija.

5.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 73.

- (1) Trase cjevovoda te lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.C. Vodnogospodarski sustav.
- (2) Planom je planiran razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda, na način da se odvojenim cjevovodima prikupljaju sanitarne otpadne vode i oborinske vode.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda

Članak 74.

- (1) Odvodnju sanitarnih otpadnih voda s cijelog područja obuhvata Plana treba riješiti izgradnjom kanalizacijske mreže, u smjeru planirane lokacije uređaja za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji "Punta Kolova – Ičići" smještenoj izvan obuhvata Plana, gdje kakvoća voda koje se nakon pročišćavanja ispuštaju u more treba biti u skladu sa odredbama posebnih propisa.
- (2) Planom se planira gradnja nove te rekonstrukcija, obnova i zamjena postojeće kanalizacijske mreže u cilju osiguranja odvodnje sanitarnih otpadnih voda cijelog područja obuhvata Plana.
- (3) Odvodnju sanitarnih otpadnih voda treba izvesti od cijevi minimalnog promjera 200 mm. Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.
- (4) Otpadne vode iz građevina ispuštat će se u kanalizacijski sustav preko priključno kontrolnih okana.
- (3) Prije ispuštanja u sustav javne odvodnje sve tehnološke otpadne vode i druge vode koje po sastavu nisu komunalne otpadne vode moraju se obraditi na uređajima za predtretman otpadnih voda radi uklanjanja opasnih i drugih tvari, a sve prema Pravilniku o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama.

Članak 75.

- (1) Planirani kolektori se polažu u trasama postojećih ili planiranih prometnica ili po drugim javnim površinama.
- (2) Minimalni dozvoljeni profil kolektora sanitarnih otpadnih voda je DN 200 mm, minimalni pad 2%, a maksimalni u skladu s maksimalnim dozvoljenim brzinama tečenja u kanalu za pojedine cijevne materijale. Veće padove treba riješiti kaskadama.
- (3) Revizijska okna treba izvesti kao monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka, zelena površina). Slivnike također treba izvesti kao tipske s taložnicom.

Članak 76.

- (1) Za sve građevine obavezno je osigurati priključak na sustav javne odvodnje.
- (2) Do uspostave planiranog sustava odvodnje otpadne vode, iznimno se u izgrađenom dijelu građevinskih područja naselja mogu primijeniti privremena rješenja – priključak 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 i uvjetima Hrvatskih voda.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

(3) 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.

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

Članak 77.

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

Članak 78.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina za odvodnju na području obuhvata Plana potrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima i Zakonom o vodama.

Odvodnja oborinskih voda

Članak 79.

(1) Oborinska odvodnja prometnica u čitavom obuhvatu Plana planirana je kao raspršeni sustav odvodnje, čime je omogućeno prirodno prihranjivanje cijelog područja atmosferskom vodom.

(2) Dio oborinskih voda koje nije moguće upustiti u tlo raspršenim sustavom odvodnje bez pročišćavanja se usmjerava u upojne građevine ili oborinski kolektor, opremljen elementima za kontrolirano prikupljanje oborinske vode i za taloženje krutih čestica i raznih otpadaka s javnih prometnih površina – separatori (taložnice), pjeskolovi, rešetke i sl., čime se sprečava nekontrolirano zapunjavanje upoja i kolektora materijalom. Dio pročišćenih oborinskih voda se može ispuštati u bujični potok Školarovo (izvan obuhvata Plana).

(3) Minimalni promjer zatvorenog cjevovoda oborinske odvodnje iznosi 200 mm.

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

(5) Za planirana javna parkirališta P1 i P2 kapaciteta 12 PM i 18 PM nije potrebno planirati separatore mineralnih ulja, jer se ista ne asfaltiraju, te je dozvoljeno odvođenje oborinskih voda s parkirališnih površina direktno u okolni teren.

(6) Za sve asfaltirane površine na građevnoj čestici ili u sklopu javne površine veće od 200 m² potrebno je predvidjeti separatore mineralnih ulja.

5.3.3. Postavljanje jednostavnih građevina u građevinskom području naselja

Članak 80.

(1) Nadstrešnice te informativne i promidžbene panoje na javnim površinama treba oblikovno unificirati kao prepoznatljiv oblik urbane opreme.

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

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

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

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 81.

Planom je utvrđeno uređenje i održavanje zelenih površina u zonama prikazanim na kartografskom prikazu

1. Korištenje i namjena površina i to:

- zaštitne zelene površine (Z).

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

6.1. Javne zelene površine u građevinskom području

6.1.1. Zaštitne zelene površine (Z)

Članak 82.

(1) Planom je predviđeno uređenje zelenih površina u skladu s prirodnim osobitostima prostora, planiranom načinu korištenja, zaštitnoj funkciji i očuvanju postojećeg zelenila.

(2) Na postojećim javnim zelenim površinama potrebno je sačuvati postojeću strukturu vegetacije uz mogućnost uređenja i dopune novom.

(3) U sklopu dijela zelenih površina moguća je gradnja i uređenje dječjih igrališta, staza, odmorišta, pješačkih puteva, otvorenih paviljona i slično, uz uvjet da ne prelazi 5% od ukupne površine zelene površine.

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

(5) U cilju zaštite šumskih površina izvan građevinskih područja u obuhvatu Plana je za sječu stabala potrebno ishodovati suglasnost nadležnog tijela.

6.2. Javne zelene površine izvan građevinskog područja

6.2.1. Šumske površine (Š1 i Š2)

Članak 83.

Na području obuhvata Plana u kategoriji gospodarske šume (Š1) moguća je izgradnja građevina infrastrukture u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje i sustava energetike.

Članak 84.

(1) Na području obuhvata Plana u kategoriji zaštitne šume (Š2) moguća je isključivo izgradnja građevina u funkciji obavljanja šumarskih djelatnosti.

(2) Iznimno od prethodnog stavka, na površinama zaštitnih šuma (Š2) dozvoljena je izgradnja infrastrukturnih građevina.

6.2.2. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ₁)

Članak 85.

Na površinama ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta (PŠ₁) izvan građevinskog područja dozvoljena je izgradnja pristupnih izgradnja građevina infrastrukture u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje i sustava energetike (radi povezivanja odvojenih dijelova građevinskih područja naselja), postava sprava za dječja igrališta za djecu svih uzrasta kao i postava vjerskih obilježja - manjih kapelica i križeva, tlocrtno površine do 2,0 m² i visine do 2,5 m.

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

Članak 86.

(1) Mjere zaštite prirodnih vrijednosti kao područja posebnih ograničenja u korištenju te kulturno - povijesnih cjelina određene su ovim Planom te posebnim zakonima i propisima.

(2) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti prikazana su na kartografskom prikazu broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, 3.A. Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite.

7.1. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti

Članak 87.

(1) Na području obuhvata Plana ne postoje registrirani zaštićeni dijelovi prirode niti u jednoj kategoriji zaštite koju predviđa Zakon o zaštiti prirode.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- (2) U cilju zaštite prirodnog krajobraza i biološke raznolikosti predlažu se sljedeće mjere:
- u cilju zaštite šumskih površina izvan građevinskih područja u obuhvatu Plana je za sječu stabala potrebno pribaviti suglasnost nadležnog tijela
 - potrebno je svaku novu građevinu u krajoliku projektirati na principu uspostave harmoničnog odnosa s tradicionalnim oblicima u materijalu, gabaritu i oblikovnim elementima, specifičnostima terena uz minimalne zahvate u prirodnoj strukturi terena kako bi se uspostavio skladan graditeljsko - ambijentalni sklop
 - povijesne komunikacije predstavljaju posebnost kulturne baštine koju treba detaljno dokumentirati uz utvrđivanje sustava mjera zaštite, rekonstrukcije i sanacije, s ciljem stavljanja u funkciju posebne turističke ponude. Za intervencije na očuvanim povijesnim pješačkim putevima i stepeništima naznačenim na grafičkom prilogu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – 3.A. Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite potrebno je ishodovati konzervatorsko mišljenje nadležnog konzervatorskog odjela
 - krajobraz područja naselja uglavnom ima očuvanu pejzažnu i prirodnu komponentu, dok je kvaliteta graditeljskih oblika na nešto nižoj razini te je i zbog toga potrebno maksimalno čuvati visoku kvalitetu prirodnih predjela.
 - kod planiranja novih cestovnih pravaca treba uvažiti prostorne i morfološke značajke terena, što znači da se koriste njegove prirodne značajke, a da se zahvati u terenu, kojima se mijenja izgled krajolika, kao što su nadvožnjaci, usjeci i zasjeci izbjegnu, ili svedu na minimum
 - na temelju krajobrazne valorizacije bioloških, geoloških i kulturnih svojstava pojedinih tipova krajobraza, te estetskih značajki koje proizlaze iz njihova međudjelovanja potrebno je razraditi mehanizme očuvanja postojeće krajobrazne raznolikosti
 - očuvati vrijednosti krškoga područja, te sustavno pristupiti sanaciji postojećih izvora onečišćenja koji ugrožavaju podzemne i nadzemne vode, štitići postojeći površinski sloj ili pokrov.
- (3) Dio obuhvata Plana u kojem su zastupljena stabla maruna nalazi se u području Nacionalne ekološke mreže (NEM), dok se dio područja u kojem su značajnije zastupljena stabla maruna uz naselje Dobreč štiti prema PPUG Opatija.
- (4) Za stabla maruna u području NEM-a i uz naselje Dobreč određene su sljedeće smjernice zaštite:
- pri izgradnji novih ili rekonstrukciji postojećih građevina te građevina infrastrukture potrebno je čuvati postojeća stabla na način da se omogući njihov neometani rast
 - sječa stabala dozvoljena je isključivo na temelju odobrenja nadležne službe Grada Opatije.

7.2. Mjere očuvanja i zaštite kulturno – povijesnih cjelina i građevina

Članak 88.

- (1) U obuhvatu Plana nema kulturnih dobara koja se štite sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.
- (2) Planom su na temelju odredbi PPUG-a Opatije propisani uvjeti za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih građevina povijesnim seoskim naseljima Antići, Dobreč, Kružići, Konjarići i Pići, označenim na kartografskom prikazu broj 3. - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, 3.A. - Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite (2. i 3. kategorija zaštite) i navedeni u člancima 40. do 45. ovih odredbi.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 89.

- (1) Na razmatranom području se prikuplja komunalni otpad i zbrinjava na sanitarnom odlagalištu lociranom izvan obuhvata ovog Plana, sukladno sustavu za gospodarenje otpadom u okviru Primorsko - goranske županije. Prikupljanje komunalnog otpada do njegovog odvoza na sanitarno odlagalište ostvaruje se spremnicima - kontejnerima uz osiguranje minimalno 1 kontejner/100 stanovnika.
- (2) Na svakoj se građevnoj čestici mora odrediti mjesto za privremeno odlaganje komunalnog otpada, primjereno ga zaštititi, oblikovati i uklopiti u okoliš na građevnoj čestici. Komunalni otpad odvozi će se prema komunalnom redu preko ovlaštenoga komunalnog poduzeća.
- (3) Odvojeno prikupljanje (primarna reciklaža) korisnog dijela komunalnog otpada predviđa se postavljanjem tipiziranih posuda, odnosno spremnika postavljenih na građevnim česticama i javnim površinama za prikupljanje pojedinih potencijalno iskoristivih vrsta otpada (papir i karton, bijelo i obojeno staklo, PET, metalni ambalažni otpad, istrošene baterije i sl.) koji će biti smješteni na prometno dostupna i uočljiva mjesta u skladu s uvjetima nadležne službe.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

(4) Za postavljanje spremnika iz stavaka (1) i (3) ovog članka potrebno je osigurati odgovarajući prostor na rubu javne zelene površine, neposredno uz trasu prometnice, u skladu s posebnim uvjetima nadležne gradske komunalne službe. Navedeni prostor treba biti dostupan komunalnim vozilima bez ometanja kolnog i pješačkog prometa, te mora biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili sl.

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

Članak 90.

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

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

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 91.

(1) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prikazana su na kartografskim prikazu broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, 3.A. Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

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

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

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

9.1. Zaštita tla

Članak 92.

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

(2) Zaštitu tla posredno se provodi zaštitom zelenih površina i postojećih šumskih površina za koje se zaštita provodi putem programa gospodarenja s ograničenjem sječa.

(3) Posebna pažnja posvećena je vegetacijski vrijednim područjima uz zone stanovanja, bilo kroz očuvanje kao zaštitnih zelenih površina odnosno njihovim uklapanjem u zone izgradnje.

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

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

9.2. Zaštita zraka

Članak 93.

(1) S obzirom na postojeću namjenu površina može se temeljem praćenja kvalitete zraka utvrditi da njegova kakvoća zadovoljava korištenje najviše kategorije prema Zakonu o zaštiti zraka pa kao takva treba biti i dalje trajno očuvana.

(2) Na području obuhvata Plana trajno će se provoditi monitoring kakvoće zraka i poduzimat će se sve mjere, temeljene na Zakonu o zaštiti zraka, kojima se može očuvati postojeću najvišu kategoriju kakvoće zraka.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

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

- pripremu perspektivne upotrebe plina kod korisnika energije
- stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti evidentirani, izvedeni, opremljeni te korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije prema uvjetima posebnih propisa,
- održavanje javnih površina naselja redovitim čišćenjem prašine te izvedbom zaštitnih zelenih površina i očuvanjem postojećeg zelenila
- ograničenje smještaja i rada za sadržaje i djelatnosti kojim svojim radom utječu na zagađenje zraka iznad zakonom dopuštene razine.

9.3. Zaštita od buke

Članak 94.

(1) Područje obuhvata Plana nije posebno ugroženo povećanom razinom buke.

(2) Unutar građevinskog područja dopušta se maksimalna razina buke prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave:

Tablica - Najveće dopuštena razina buke

Zona buke	Namjene prostora	Najviše dopuštene ocjenske razine buke imisije L_{RAeq} u dB(A)	
		dan (L_{day})	noć (L_{night})
1.	Zona namijenjena odmoru, oporavku i liječenju	50	40
2.	Zona namijenjena samo stanovanju i boravku	55	40
3.	Zona mješovite, pretežito stambene namjene	55	45

Članak 95.

S ciljem da se sustavno onemogućiti ugrožavanje bukom ovim Planom su predviđene sljedeće mjere:

- potencijalni izvori buke ne smiju se smještavati na prostore gdje neposredno ugrožavaju zone mješovite namjene
- pri planiranju građevina i namjena, što predstavljaju potencijalan izvor buke, predvidjet će se moguće učinkovite mjere sprečavanja nastanka ili otklanjanja negativnog djelovanja buke na okolni prostor (npr. promjena radnog vremena ugostiteljskih lokala i sl.),
- provodit će se urbanističke mjere zaštite: dislociranje tranzitnog prometa, ograničenje cestovnog prometa, uređenje zaštitnih zelenih pojaseva uz prometnice i sl.

9.4. Zaštita voda

Članak 96.

(1) Području obuhvata ovog Plana nalazi se izvan obuhvata zone zaštite izvorišta vode za piće određene prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Liburnije i zaleđa.

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

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

(4) Sprječavanje i smanjivanje onečišćenja voda provodi se izgradnjom sustava za odvodnju i provođenjem sljedećih mjere 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
- 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 emisija otpadnih voda.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

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

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

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

(8) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina investitori su dužni ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

9.4.1. Zaštita od štetnog djelovanja voda

Članak 97.

(1) U obuhvatu Plana nema otvorenih vodotoka.

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

(3) Svi zahvati za koje je potrebno provesti postupak procjene utjecaja na okoliš određeni su Zakonom o zaštiti okoliša.

9.5. Zaštita od požara i eksplozije

Članak 98.

(1) Zaštita od požara se ostvaruje prema Procjeni ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Grada Opatije.

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

(3) Zaštita od požara građevina mješovite namjene, građevina drugih namjena i infrastrukturnih građevina kao i zaštita od eksplozija provodi se tijekom projektiranja primjenom zakona i propisa, kao i prihvaćenih normi iz oblasti zaštite od požara i eksplozija, uključivo pravila struke.

(4) Rekonstrukcija postojećih građevina u pojedinim zonama treba se izvesti na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.

(5) Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcija građevina treba provesti zamjenu prostora s požarno opasnim sadržajima prema požarno neopasnim sadržajima.

(6) Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata na međurazmaku od najmanje 150 m.

(7) Kod dvojnih i skupnih građevina te drugih građevina, koje se prislanjaju uz među i susjedne građevine treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i sl.).

(8) Za izgradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obvezno je ishođenje suglasnost nadležnih državnih upravnih tijela.

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

Članak 99.

(1) Kod projektiranja građevina, u prikazu mjera zaštite od požara kao sustavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu za građevine mješovite namjene - pretežito stambene, a numeričke metode TRVB ili GRETENER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.

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

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

(3) Kod projektiranja novih prometnica ili rekonstrukcije postojećih obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe. Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila.

(4) Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

(5) Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama plinovima i propisa donesenih na temelju njega.

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

(7) Temeljem članka 15.a. Zakona o zaštiti od požara potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2):

- sportska dvorana u izdvojenom građevinskom području sportsko – rekreacijske namjene Dobreć (R7₂)
- turističko naselje u izdvojenom građevinskom području ugostiteljsko – turističke namjene uz naselje Dobreć (T2₂ i T2₉).

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

9.6.1. Sklanjanje ljudi

Članak 100.

(1) Primjena mjera posebne zaštite utvrđuje se temeljem Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu kao i Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora.

(2) Na osnovu "Procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od opasnosti, nastanka i posljedica katastrofa i velikih nesreća za Grad Opatiju", na području obuhvata Plana zaštita stanovnika i materijalnih dobara osigurava se u zaklonima.

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

(4) Zakloni se ne smiju graditi u neposrednoj blizini skladišta zapaljivih tvari, u razini nižoj od podruma zgrade niti u plavnim područjima.

(5) 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.

(6) Mjere posebne zaštite prikazane su na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, 3.C. Mjere posebne zaštite.

9.6.2. Zaštita od rušenja

Članak 101.

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

(2) Pri projektiranju građevina obvezna je analiza otpornosti građevina na rušenje uslijed potresa i detaljnije mjere zaštite ljudi i građevina od rušenja.

(3) Sustav prometnica u ovom Planu je tako postavljen i dimenzioniran da se osigura potrebna protočnost vozila.

Članak 102.

(1) U obuhvatu Plana se:

- planira vrlo mala gustoća stanovanja
- planiraju građevine jednostavne konstrukcije i malih visina, u kojima će boraviti mali broj ljudi
- zadržavaju se velike zelene površine i vrlo mala izgrađenost prostora, tako da nema fizičkih barijera (građevina) za evakuaciju ljudi.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

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

(3) Pri projektiranju građevina obvezna je analiza otpornosti građevina na rušenje. Zuspjeh potresa i detaljnije mjere zaštite ljudi i građevina od rušenja.

Članak 103.

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

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

9.6.3. Zaštita od potresa

Članak 104.

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

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

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

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

(5) U obuhvatu Plana se:

- planira samo lokalna infrastruktura koja po svojem značaju nije ugrožena potresom
- nema gospodarskih objekata, imaoca opasnih tvari
- nema ugroženih spomenika kulture.

(6) U obuhvatu Plana nema:

- prometnih pravaca evakuacije koji su ugroženi urušavanjima građevina
- potencijalnih izvora tehničko - tehnoloških nesreća u gospodarstvu i prometu.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 105.

(1) Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite prikazani su na kartografskom prikazu broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, 3.A. - Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, u dijelovima koji se odnose na zaštitu kulturnih dobara i primjenu planskih mjera zaštite i posebnih ograničenja u korištenju.

(2) Oblici korištenja označeni na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, 3.B. – Oblici korištenja, načelnog su karaktera i odnose se na zonu a ne na pojedinačnu građevnu česticu.

(3) Na pojedinačnim građevnim česticama u zonama označenim na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, 3.B. – Oblici korištenja (održavanje i manji zahvati sanacije građevina), dozvoljeno je održavanje, rekonstrukcija, uklanjanje i zamjena postojećih građevina te nova gradnja.

(4) Na pojedinačnim građevnim česticama u zonama označenim na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, 3.B. – Oblici korištenja (gradnja prema posebnim konzervatorskim uvjetima), dozvoljeno je održavanje, rekonstrukcija, uklanjanje i zamjena postojećih građevina te nova gradnja, u skladu s konzervatorskim mišljenjem nadležnog Konzervatorskog odjela.

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

Članak 106.

(1) Kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevine kojom se povećava broj stanova ili GBP potrebno je osigurati Planom utvrđen minimalni broj parkirališnih / garažnih mjesta na građevnoj čestici ili u okviru građevine osnovne namjene prema odredbama ovog Plana.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

(2) Iznimno od stavka (1) ovog članka, kada se kod rekonstrukcije građevina kojom se povećava broj stanova ili GBP određene namjene na vlastitoj građevnoj čestici ne može osigurati dovoljan broj parkirališno - garažnih mjesta prema kriteriju iz tablice članka 55. ovih Odredbi, ista se mogu osigurati najmom ili zakupom GPM na lokaciji javnih parkirališta označenih na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična, komunalna i druga infrastrukturna mreža, 2.A. – Cestovni promet, ili na građevnoj čestici udaljenoj najviše 300 m od građevine koja se rekonstruira.

(3) U postupku ishođenja lokacijske dozvole ili rješenja o uvjetima gradnje potrebno je uz snimak postojeće visoke vegetacije koja se čuva od sječe priložiti hortikulturno rješenje uređenja čestice kao sastavni dio idejnog projekta.

(4) Prometne površine kao i pristup građevinama osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti treba biti izveden sukladno posebnim propisima.

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

(6) Radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom sa visinom zida do 1,5 m (iznimno, ako to zahtijevaju terenski uvjeti, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog ambijenta, visina zida može iznositi do 3,0 m). Ukoliko je potrebno izvesti podzid veće visine od 3,0 m, isti se gradi kaskadno sa horizontalnim pomakom zida od najmanje 1,5 m i visinom zida pojedine kaskade do 3,0 m, dok se prostori između kaskada se ozelenjavaju.

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Članak 107.

Planom se ne propisuje obveza izrade detaljnih planova uređenja.

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 108.

U obuhvatu Plana nema građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.



II. GRAFIČKI DIO

- | | |
|--|---------------|
| 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA | mj. 1 : 2.000 |
| 2. PROMETNA, ULIČNA, KOMUNALNA I DRUGA INFRASTRUKTURNA MREŽA | |
| 2.A. Cestovni promet | mj. 1 : 2.000 |
| 2.B. Elektronička komunikacijska infrastruktura, energetski sustav i plinifikacija | mj. 1 : 2.000 |
| 2.C. Vodnogospodarski sustav | mj. 1 : 2.000 |
| 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA | |
| 3.A. Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite | mj. 1 : 2.000 |
| 3.B. Oblici korištenja | mj. 1 : 2.000 |
| 3.C. Mjere posebne zaštite | mj. 1 : 2.000 |
| 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE | mj. 1 : 2.000 |