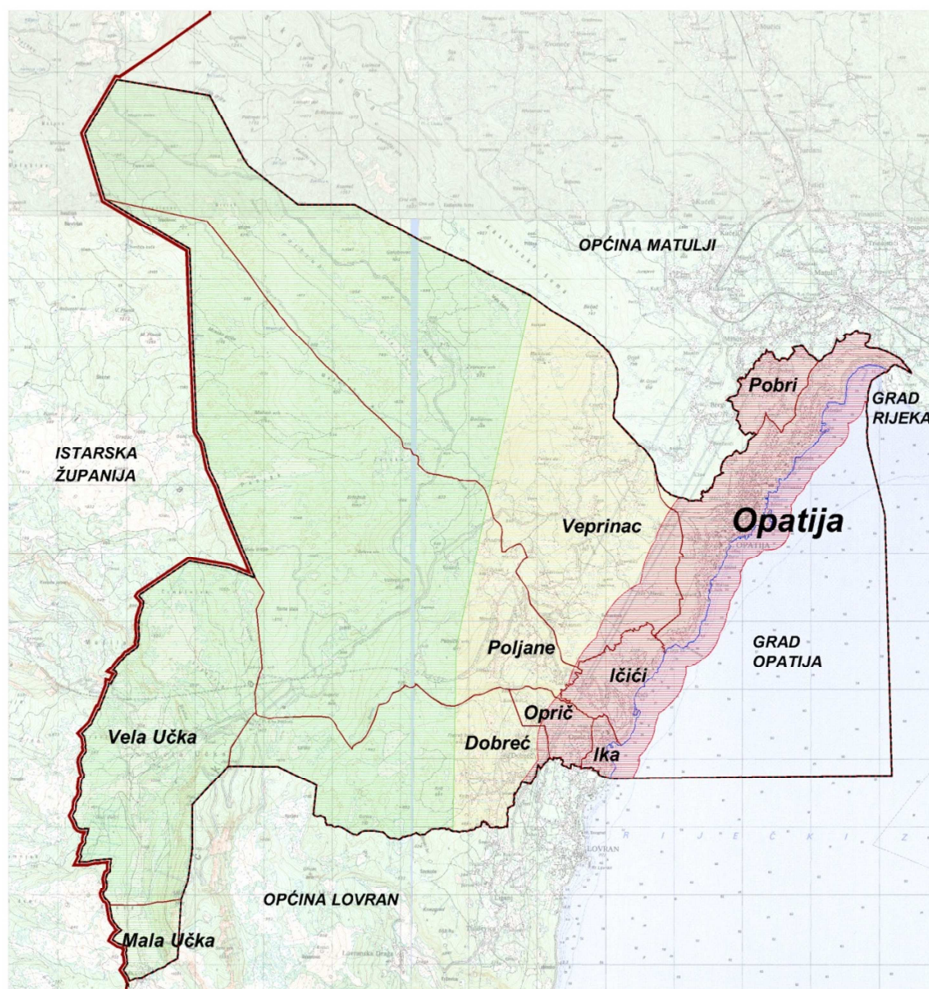


URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA 6 - NASELJA POBRI (uključivo namjene K1 i R7)



FUNKCIONALNA PODJELA PROSTORA

- OBALNO PODRUČJE
- ZAOBALJE
- PARK PRIRODE UČKA

Županija
Jedinica lokalne uprave

**Primorsko-goranska
Grad Opatija**

Naziv prostornog plana

**Urbanistički plan uređenja 6 -
Naselja Pobri**
(uključivo namjene K1 i R7)

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja 6 -
Naselja Pobri (uključivo namjene K1 i R7)
"Službene novine" PGŽ broj 42/08

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:

„Službene novine“ PGŽ broj 15/12

Javna rasprava:

„Novi list“ 16.lipnja 2011.

Javni uvid održan:

Od 27.06.2011. do 27.07.2011.

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave
Pročelnik: Zdenko Tupanjac, dipl.ing.građ.

Suglasnost na Plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07,38/09,55/11, 90/11 i 50/12)

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Odgovorna osoba:
Direktor: Valter Perčić, dipl.ing.geod.

Odgovorni voditelj:
Mara Kučan Smešny, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:

Mara Kučan Smešny, dipl.ing.arh.
Vera Hamzić, dipl.ing.arh.
Marin Hajduković, mag.arh.

Igor Barić, dipl.ing.građ.
Saša Kranjac, ing.građ.
Sanja Mikulec, građ.teh.

Vanjski suradnici:

Boris Vidović, dipl.ing.el.
Davor Žanetić, dipl.ing.stroj.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:
O'Brien Sclaunich, dipl.oecc.

OPĆI DIO

Temeljem Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine" broj 106/98, 39/04, 45/04-ispravak i 163/04), članka 23.a., u tekstualni dio prostornog plana stručni izrađivač (pravna osoba) ulaže:

1. Izvod iz sudskog registra
2. Suglasnost za upis u sudski registar nadležnog Ministarstva
3. Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata za odgovornog voditelja u pravnoj osobi

A. TEKSTUALNI DIO

I. Odredbe za provođenje Plana

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
 - 1.1. Građevinsko područje naselja
 - 1.2. Izdvojeno građevinsko područje izvan građevinskog područja naselja
 - 1.3. Površine izvan građevinskog područja
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
 - 4.1. Uvjeti smještaja i način gradnje stambenih građevina
 - 4.2. Uvjeti smještaja i način gradnje stambeno-poslovnih građevina
 - 4.3. Rekonstrukcija u građevinskom području naselja
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Ulična mreža
 - 5.1.2. Javna parkirališta
 - 5.1.3. Parkirališta i garaže
 - 5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 5.1.5. Javni gradski promet
 - 5.1.6. Uvjeti za osiguranje kretanja osoba smanjene pokretljivosti
 - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.3.1. Energetski sustav
 - 5.3.1.1. Elektroenergetska mreža
 - 5.3.1.2. Plinoopskrbna mreža
 - 5.3.2. Vodnogospodarski sustav
 - 5.3.2.1. Vodoopskrba
 - 5.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda
 - 5.3.3. Javne površine za skupljanje otpada - mreža "eko otoka"
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
 - 6.1. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina u građevinskom području naselja
 - 6.2. Uvjeti uređenja zelenih i sportsko-rekreacijskih površina u izdvojenom građevinskom području izvan naselja
 - 6.3. Uvjeti uređenja zelenih površina izvan građevinskog područja
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povjesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
 - 7.1. Mjere zaštite prirodnih cjelina
 - 7.1.1. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti
 - 7.1.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti
 - 7.2. Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 9.1. Zaštita tla
 - 9.2. Zaštita zraka
 - 9.3. Zaštita voda
 - 9.4. Zaštita od buke
 - 9.5. zaštita od požara
 - 9.6. Mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja, poplava i potresa)
10. Mjere provedbe Plana
 - 10.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

B. GRAFIČKI DIO

I. Kartografski prikazi

1. Korištenje i namjena površina	MJ 1:2000
2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža	
2.A. Prometna infrastrukturna mreža i mreža "eko otoka"	MJ 1:2000
2.B. Telekomunikacijska mreža	MJ 1:2000
2.C. Vodnogospodarski sustav - vodoopskrba	MJ 1:2000
2.D. Vodnogospodarski sustav - odvodnja i uređenje vodotoka	MJ 1:2000
2.E. Energetski sustav - elektroopskrba	MJ 1:2000
2.F. Energetski sustav - plinoopskrba	MJ 1:2000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	
3.A. Oblici korištenja	MJ 1:2000
3.B. Područje primjene posebnih uvjeta korištenja i mjera zaštite	MJ 1:2000
4. Način i uvjeti gradnje	MJ 1:2000

C. OBVEZNI PRILOZI

U V O D

I. **Obrazloženje Plana**

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja Pobri u prostoru Grada Opatije
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja
 - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja
 - 2.1.1. Demografski razvoj
 - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
 - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja – Planiranje unutar ZOP-a
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
 - a) Građevinsko područje naselja
 - 3.2.1. Stambena namjena (S)
 - 3.2.2. Mješovita namjena
 - pretežito stambena namjena (M1)
 - 3.2.3. Javna i društvena namjena (D)
 - kultura – društveni dom (D6)
 - vjerska namjena (D7)
 - 3.2.4. Javne-zelene površine
 - javni park (Z1)
 - dječje igralište (Z2)
 - 3.2.5. Zaštitne zelene površine (Z)
 - 3.2.6. Površine infrastrukturnih građevina
 - 3.2.7. Površine voda
 - b) Izdvojeno građevinsko područje izvan građevinskog područja naselja
 - 3.2.8. Gospodarska namjena – poslovna – pretežito uslužna (K1),
 - 3.2.9. Sportsko - rekreacijska namjena (R7),
 - c) Površine izvan građevinskog područja
 - 3.2.10. Šuma osnovne namjene – zaštitna šuma (Š2)

- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
 - 3.5.1. Telekomunikacije
 - 3.5.2. Energetski sustav (elektroopskrba i plinoopskrba)
 - 3.5.3. Vodnogospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja)
 - 3.5.4. Slkadištenje i odlaganje otpada i mreža "eko otoka"
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 3.6.3. Način planiranja prostora unutar Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP-a)
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

- II. Izvod iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja, koji se odnosi na područje obuhvata Prostornog plana**
- III. Stručne podloge, na kojima se temelje prostorno planska rješenja**
- IV. Popis sektorskih dokumenata i propisa koje je bilo potrebno poštivati u njegovoj izradi te sažetak dijelova tih dokumenata, koji se odnose na sadržaj Plana**
- V. Zahtjevi i mišljenja iz članka 79. i članka 94. Zakona**
- VI. Izvješće o prethodnoj i javnoj raspravi**
- VII. Evidencija postupka izrade i donošenja Plana**
- VIII. Sažetak za javnost**

**A. TEKSTUALNI DIO
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 6 –
NASELJE POBRI
(uključivo namjene K1 i R7)**

A. TEKSTUALNI DIO

II. Odredbe za provođenje Plana

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
 - 1.1. Građevinsko područje naselja
 - 1.2. Izdvojeno građevinsko područje izvan građevinskog područja naselja
 - 1.3. Površine izvan građevinskog područja
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
 - 4.1. Uvjeti smještaja i način gradnje stambenih građevina
 - 4.2. Uvjeti smještaja i način gradnje stambeno-poslovnih građevina
 - 4.3. Rekonstrukcija u građevinskom području naselja
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Ulična mreža
 - 5.1.2. Javna parkirališta
 - 5.1.3. Parkirališta i garaže
 - 5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 5.1.5. Javni gradski promet
 - 5.1.6. Uvjeti za osiguranje kretanja osoba smanjene pokretljivosti
 - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.3.1. Energetski sustav
 - 5.3.1.1. Elektroenergetska mreža
 - 5.3.1.2. Plinoopskrbna mreža
 - 5.3.2. Vodnogospodarski sustav
 - 5.3.2.1. Vodoopskrba
 - 5.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda
 - 5.3.3. Javne površine za skupljanje otpada - mreža "eko otoka"
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
 - 6.1. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina u građevinskom području naselja
 - 6.2. Uvjeti uređenja zelenih i sportsko-rekreacijskih površina u izdvojenom građevinskom području izvan naselja
 - 6.3. Uvjeti uređenja zelenih površina izvan građevinskog područja
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povjesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
 - 7.1. Mjere zaštite prirodnih cjelina
 - 7.1.1. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti
 - 7.1.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti
 - 7.2. Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 9.1. Zaštita tla
 - 9.2. Zaštita zraka
 - 9.3. Zaštita voda
 - 9.4. Zaštita od buke
 - 9.5. zaštita od požara
 - 9.6. Mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja, poplava i potresa)
10. Mjere provedbe Plana
 - 10.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 6.

(1) Osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina prikazani su kartografskim prikazom broj 1.: "Korištenje i namjena površina".

(2) Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja 6 – Naselje Pobri (uključivo namjene K1 i R7), u daljnjem tekstu: **Plan**, površine za razvoj i uređenje razgraničene su kako slijedi:

1.1. Građevinsko područje naselja

1.1.1. Stambena namjena (S),

1.1.2. Mješovita namjena - pretežito stambena namjena (M1),

1.1.3. Javna i društvena namjena:

- kulturna namjena (D6),
- vjerska namjena (D7),

1.1.4. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža:

- Glavna mjesna cesta/ulica (GU),
- Sabirna ulica (SU),
- Ostale ulice (OU),
- Kolno-pješačke površine (KPP),
- Pješačka površina (PP),
- Javno parkiralište (P),
- Telefonska područna centrala (TC),
- Trafostanica (TS),
- Vodosprema (VS),
- Prekidna komora (PK),
- "Eko otoci" (E),

1.1.5. Javne zelene površine:

- javni park (Z1),
- dječje igralište (Z2),

1.1.6. Zaštitne zelene površine (Z).

1.2. Izdvojeno građevinsko područje izvan građevinskog područja naselja

Unutar obuhvata Plana površine za razvoj i uređenje građevinskog područja za izdvojenu namjenu izvan građevinskog područja naselja planirane su kao:

- 1.2.1. Gospodarska namjena – poslovna – pretežito uslužna (K1),
- 1.2.2. Sportsko - rekreacijska namjena (R7);

1.3. Površine izvan građevinskog područja

Unutar područja obuhvata Plana nalaze se i površine izvan građevinskog područja, a to su:

- 1.3.1. Šuma osnovne namjene – zaštitna šuma (Š2).

Članak 7.

Planom se određuju namjena i uvjeti korištenja površina, režimi uređivanja prostora, način opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom, uvjeti gradnje, smjernice za oblikovanje, uvjeti i smjernice za uređenje i zaštitu prostora, mjere za unapređenje i zaštitu okoliša, područja s posebnim prostornim i drugim obilježjima te drugi elementi od važnosti za područje za koje se Plan donosi.

Članak 8.

(1) Za sve nove građevine kota konačno zaravnatog i uređenog terena ne može prelaziti visinu nasipavanja više od 1,50 m u odnosu na prirodni teren građevne čestice.

(2) Iznimno, ako je potrebno savladati veću visinsku razliku prirodnog terena, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta ili ugrožavanja susjednih građevina, podzidi se rade kaskadno tako da ne prelaze pojedinačnu visinu od 1,50m. Horizontalni pomak između podzida iznosi najmanje 1,50m, te se prostor između podzida obvezno ozelenjava.

Članak 9.

Koeficijenti izgrađenosti (k_{ig}) i iskorištenosti (k_{is}) građevne čestice izračunavaju se primjenom važeće zakonske regulative koja uređuje područje prostornog uređenja, uključivo pripadajuće podzakonske akte.

1.1. Građevinsko područje naselja

1.1.1. Stambena namjena

Članak 10.

(1) Područje namjene "Stambena namjena (S)", u smislu ovih Odredaba, razumijeva površine na kojima su postojeće i planirane građevine u pravilu stambene, te je unutar toga područja dozvoljena gradnja pratećih sadržaja koji ne ometaju stanovanje.

(2) Na područjima iz stavka 1. ovoga članka dozvoljena je gradnja novih i rekonstrukcija i održavanje postojećih stambenih građevina koje mogu biti:

- individualna stambena građevina-samostojeća,
- individualna stambeno-poslovna građevina – samostojeća.

(3) U sklopu građevine i/ili građevne čestice iz stavka 2. ovoga članka dozvoljena je gradnja:

- pomoćne građevine u funkciji građevine osnovne namjene,
- manjih poslovnih prostora za djelatnosti koje ne ometaju uvjete stanovanja i ne narušavaju izgled građevine,
- prostora za "tihi obrt" bez štetnih utjecaja na okoliš.

(4) Poslovni prostor može biti smješten unutar individualne stambene građevine na svim etažama, a površina poslovnog prostora može iznositi najviše 30% građevinske (bruto) površine osnovne građevine.

(5) Na području namjene iz stavka 1. ovoga članka, na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi i uređivati:

- rekreacijske površine,
- javne zelene površine i parkovi,
- prometne građevine,
- objekti i uređaji komunalne infrastrukture.

(6) Građevine i uređaji iz stavka 3. ovoga članka ne smiju imati štetan utjecaj na okoliš, te ne smiju na bilo koji način ometati stambenu namjenu, pješački prolaz i slično.

1.1.2. Mješovita namjena - pretežito stambena namjena

Članak 11.

(1) Na području namjene "Mješovita namjena – pretežito stambena namjena (M1)" dozvoljena je gradnja, rekonstrukcija i uređenje individualne građevine-samostojeće: stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene.

(2) U sklopu građevine i/ili građevne čestice iz stavka 1. ovoga članka dozvoljena je gradnja:

- pomoćne građevine u funkciji građevine osnovne namjene,
- manjih poslovnih prostora za djelatnosti koje ne ometaju uvjete stanovanja i ne narušavaju izgled građevine,
- prostora za "tihi obrt" bez štetnih utjecaja na okoliš.

(3) Na području namjene iz stavka 1. ovoga članka dozvoljava se i gradnja građevina i uređenje površina na zasebnim građevnim česticama za odvijanje djelatnosti:

- javne i društvene (dječji vrtić, ljekarna, lječničke ordinacije, razni uredski prostori i sl.),
- ugostiteljsko-turističke (obiteljski hotel, restoran i sl.),
- poslovne (trgovačke, uslužne, "tihi obrt" i sl.),
- sportsko-rekreacijske,
- javne zelene površine (parkovi, dječja igrališta),
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

(4) Građevine i površine za odvijanje pratećih djelatnosti iz stavka 2. ovoga članka dozvoljeno je planirati i kao jednonamjenske koje količinom prometa, bukom te zagađenjem zraka, vode i tla ne narušavaju kvalitetu stanovanja.

1.1.3. Javna i društvena namjena

Članak 12.

(1) Na području namjene "Javna i društvena namjena (D)" planirana je:

- kulturna namjena – društveni dom (D6),
- vjerska namjena (D7).

(2) Na području namjene iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi i rekonstruirati građevine javne i društvene namjene te uređivati površine za obavljanje javne i društvene djelatnosti.

(3) Na području namjene iz stavka 1. ovoga članka dozvoljeno je uređenje parkova i dječjih igrališta, cesta, parkirališta te objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

1.1.4. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

Članak 13.

Površine javne namjene: prometne, ulične, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže na području obuhvata Plana razgraničavaju se kao linijske (vodovi, kanali) i površinske infrastrukturne građevine i uređaji i to:

- a) površine kopnenog prometa: glavna mjesna cesta/ulica, sabirna i ostalih ulica, kolno-pješačkih prilaza i kolno-pješačkih površina, pješačkih površina te parkirališta,
- b) površine telekomunikacijske mreže, građevina i površine područne centrale,
- c) površine energetskih građevina za transformaciju i prijenos energenata i to površine trafostanice i elektroenergetske mreže,
- d) plinoopskrbne mreže,
- e) površine vodoopskrbne mreže i građevina i to površine vodosprema i prekidne komore,
- f) površine mreže odvodnje otpadnih voda,
- g) korištenje i uređenje bujičnog vodotoka,
- h) površine "eko otoka" (odvojeno skupljanje komunalnog otpada).

1.1.5. Javne zelene površine

Članak 14.

(1) Na području obuhvata Plana javne zelene površine razgraničavaju se na površine javnog parka i dječjeg igrališta.

(2) Javni park (Z1), u smislu ovih Odredaba, je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom te zadržanom zatečenom kvalitetnom autohtonom vegetacijom ukoliko takva postoji, namijenjen šetnji i odmoru.

(3) Prilikom oblikovanja javnog parka potrebno je voditi računa o prirodnim karakteristikama prostora i okolnim namjenama.

(4) Na području namjene "Javne zelene površine - javni park (Z1)" dozvoljena je gradnja/uređenje pješačke staze, trim staze, dječjeg igrališta, odmorišta, fontane, vidikovca, paviljona, sanitarnog čvora, nadstrešnice, pergole te manjih komunalnih objekata u funkciji korištenja javnog parka.

(5) Dječje igralište (Z2) u smislu ovih Odredaba, razumijevaju uređenje zelene površine, uređene i opremljene površine za igru djece na kojima je dozvoljena gradnja/uređenje pješačkih staza, površina za igru, odmorišta, nadstrešnica te opremanje kvalitetnim i atestiranim elementima urbane opreme i spravama za igru djece.

1.1.6. Zaštitne zelene površine

Članak 15.

(1) Zaštitne zelene površine (Z) u području obuhvata Plana planirane su između dviju različitih namjena, a oblikovane su radi zaštite okoliša (nestabilnih padina, erozije, voda, tradicionalnih krajolika, zaštite od buke, zaštite zraka i drugo).

(2) Zaštitne zelene površine potrebno je urediti sadnjom pretežito visokog zelenila, ali tako da ne ugrožavaju sigurnost odvijanja prometa.

(3) Unutar zaštitnih zelenih površina mogu se graditi građevine komunalne infrastrukture.

1.2. Izdvojeno građevinsko područje izvan građevinskog područja naselja

Članak 16.

(1) Površine izvan građevinskog područja naselja – građevinsko područje za izdvojene namjene unutar obuhvata ovoga Plana i unutar naselja Pabri su:

- gospodarska namjena – poslovna, pretežito uslužna (K1), površine 1,53 ha,
- sportsko - rekreacijska zona (R7₇), površine 1,58 ha.

(2) Površine namjene iz stavka 1. ovoga članka nalaze se u području obuhvata ovoga Plana, a preuzete su iz Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatije ("Službene novine" PGŽ broj 1/07; u daljnjem tekstu: Prostorni plan – ili skraćenica: PPUGO).

1.2.1. Gospodarska namjena – poslovna – pretežito uslužna (K1)

Članak 17.

(1) Na području namjene "Gospodarska namjena – poslovna namjena, pretežito uslužna (K1)" dozvoljava se gradnja jednonamjenskih građevina za obavljanje uslužnih i njima pratećih i srodnih djelatnosti, trgovačkih, ugostiteljskih te gradnja i uređenje javnih i zelenih površina, cesta, parkirališta, garažnih građevina te objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

1.2.2. Sportsko - rekreacijska namjena (R7)

Članak 18.

Na području namjene "Sportsko-rekreacijska namjena (R7₇)" mogu se graditi građevine sportsko-rekreacijske namjene i uređivati površine za sportska igrališta - polivalentno igralište (PI).

Na području namjene "Sportsko-rekreacijska namjena (R7₇)" dozvoljena je gradnja i uređenje:

- otvorenih sportskih igrališta, sportsko-rekreativnih terena (polivalentno igralište) na otvorenom s otvorenim ili natkrivenim gledalištem ili bez gledališta (mali nogomet, košarka, odbojka, atletika, tenis, trim staza, boćanje i slično),
- pratećih sadržaja i građevina koje služe i upotpunjuju osnovnu djelatnost sporta i rekreacije (svlačionice, sanitarije, klupski prostori, manji ugostiteljski i trgovački prostori, spremišta, koji se smještaju unutar sportsko- rekreacijskih namjena, kao zasebne građevine ili u sklopu gledališta ako se isto izgrađuje),
- javnih i zelenih površina, cesta, parkirališta, garažnih građevina te objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

1.3. Površine izvan građevinskog područja

Članak 19.

Površine izvan građevinskog područja unutar obuhvata ovoga Plana su:
- šuma osnovne namjene – zaštitna šuma (Š2), ukupne površine 8,99 ha.

1.3.1. Šuma osnovne namjene – zaštitna šuma (Š2).

Članak 20.

(1) Na području namjene "Šuma osnovne namjene – zaštitna šuma (Š2)" dozvoljena je izgradnja koja je u funkciji obavljanja šumskih djelatnosti i infrastrukturnih građevina.

(2) Zaštitna šuma (Š2) namijenjena je prvenstveno za zaštitu zemljišta od erozije te zaštitu vodonosnih područja.

(3) Površine namjene iz stavka 1. ovoga članka nalaze se u području obuhvata ovoga Plana, a preuzete su iz PPUGO.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 21.

(1) Pod građevinama gospodarske djelatnosti-poslovne u smislu ovih Odredaba, razumijevaju se:

- građevine gospodarske namjene – poslovne namjene u kojima se obavljaju pretežito uslužne te i trgovačke djelatnosti,
- građevine gospodarske namjene – ugostiteljsko-turističke namjene,
- građevine gospodarske namjene – proizvodne – pretežito zanatske ("tihan obrt").

(2) Građevine gospodarskih djelatnosti iz stavka 1. ovoga članka mogu biti smještene unutar područja:

- unutar izdvojenog građevinskog područja za gospodarsku – poslovnu - pretežito uslužnu namjenu (K1) koja se nalazi u obuhvatu ovog Plana,
- unutar građevinskog područja naselja Pobri, samo na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1).

(3) Gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina gospodarske - poslovne namjene dozvoljena je neposrednom provedbom ovog Plana na područjima iz stavka 2. ovog članka, uz poštivanje uvjeta za smještaj i gradnju propisanih člancima 22. i 23. ovih Odredbi.

2.1. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti u izdvojenom građevinskom području izvan naselja za gospodarsku – poslovnu namjenu (K1)

Članak 22.

(1) Gradnja novih građevina gospodarske - poslovne - pretežito uslužne namjene dozvoljena je u izdvojenom građevinskom području izvan naselja za gospodarsku – poslovnu namjenu (K1) pod uvjetom da iste ne narušavaju uvjete okolnog stanovanja i kvalitete okoliša.

(2) Gradnja građevina iz stavka 1. ovoga članka dozvoljena je uz poštivanje slijedećih uvjeta za smještaj i gradnju:

- građevina mora biti poslovne namjene – pretežito uslužne,
- površina građevne čestice za gradnju poslovne građevine iz stavka 1. ovoga članka ne smije biti manja od 600 m²,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,4,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 1,6,
- najveći dozvoljeni broj etaža iznosi tri (3) nadzemne etaže,
- najveća dozvoljena ukupna visina građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do najviše točke krova (sljemena) iznosi 12,0 m,
- najveća dozvoljena visina građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m iznosi 10,5 m,
- vrsta i nagib krova nisu ograničeni,
- najmanja udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi $h/2$, ali ne manje od 5,0m,
- najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca ulice iznosi 8,0 m,
- najmanje 30% građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo,
- građevinu gospodarske - poslovne namjene – pretežito uslužne moguće je planirati samo uz ulicu najmanje širine kolnika 5,5 m, te najmanje jednostranog pješačkog nogostupa širine 1,50 m u neizgrađenim dijelovima poslovne namjene (K1),
- na građevnoj čestici potrebno je osigurati parkirališna mjesta, kolni pristup i manipulativne površine za vozila opskrbe i servisa te druge površine ovisno o karakteru namjene gospodarske građevine,

- najmanji potreban broj parkirališno/garažnih mjesta koji treba osigurati unutar građevne čestice utvrđuje se sukladno članku 42. ovih Odredaba,
- otvorene parkirališne površine potrebno je ozeleniti sadnjom stablašica, odnosno sadnjom najmanje jednog stabla na 3 parkirališna mjesta,
- u svim građevinama poslovne namjene može se graditi podrum, koji obuhvaća jednu ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne poslovne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija te garaža, pri čemu podrumске etaže dijelom mogu obuhvaćati i dvonamjenski prostor te ga koristiti kao sklonište,
- 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,
- arhitektonsko oblikovanje građevina poslovne namjene provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama uz izvedbu krovne plohe kao ravne, kose ili bačvaste, te moguću postavu krovnih prozora, kupola ili kolektora sunčane energije.

2.2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti u građevinskom području naselja na površinama mješovite - pretežito stambene namjene (M1)

Članak 23.

(1) U građevinskom području naselja Pobri na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1) dozvoljeno je planirati građevine gospodarskih djelatnosti – poslovne (uslužne i trgovačke), ugostiteljsko-turističke (obiteljski hotel, pansion, prenoćište i sl.) te proizvodne (pretežito zanatske – „tihan obrt“) namjene kao jednonamjenske građevine, na zasebnoj građevnoj čestici.

(2) Gradnja prostora za obavljanje gospodarske djelatnosti dozvoljena je isključivo pod uvjetom da ista ne narušava uvjete okolnog stanovanja i kvalitete okoliša.

(3) Gradnja građevina poslovne-pretežito uslužne i poslovne-pretežito trgovačke namjene, te proizvodne-pretežito zanatske - "tihan obrt", dozvoljena je uz poštivanje slijedećih uvjeta za smještaj i gradnju:

- površina pojedinačne građevne čestice ne smije biti manja od 400 m²,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,25,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,5,
- građevine gospodarske namjene (zanatske i poslovne) mogu se graditi do dvije (2) nadzemne etaže;
- visina građevine mora biti sukladna namjeni, funkciji i tehnološkom procesu,
- u svim građevinama poslovne namjene može se graditi podrum,
- najveća dozvoljena visina građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže građevine, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,2 m, iznosi 7,5 m,
- vrsta i nagib krova nisu ograničeni,
- najmanja udaljenost građevnog pravca građevine poslovne namjene od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m,
- najmanja udaljenost građevine do ruba građevinske čestice iznosi najmanje 5,0 m,
- građevinu je moguće planirati samo uz ulicu najmanje širine kolnika 5,5 m, iznimno 4,0 m za jednosmjernu ulicu,
- ograde se izrađuju od kamena, betona, zelenila, metala i kombinacije ovih materijala visine najviše 110 cm,
- hortikulturno je potrebno urediti kao parkovno-pejsažno ili zaštitno zelenilo najmanje 30% građevne čestice gospodarske namjene.

(4) Gradnje građevine ugostiteljsko-turističke namjene – obiteljski hotel, pansion, prenoćište i slično dozvoljena je uz poštivanje slijedećih uvjeta za smještaj i gradnju:

- površina građevne čestice ne smije biti manja od 1200 m²,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,3,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,8,

- u građevinama ugostiteljsko turističke namjene može se graditi podrum i tri (3) nadzemne etaže,
- najveća dozvoljena visina građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže građevine, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m, iznosi 11,0m,
- najveća ukupna visina građevine, mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena), iznosi 13,0 m,
- vrsta i nagib krova nisu ograničeni,
- najmanja udaljenost građevnog pravca građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m,
- najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi 5,0 m,
- građevinu ugostiteljsko turističke namjene moguće je planirati samo uz javno-prometnu površinu najmanje širine 5,5 m, iznimno 4,0 m za jednosmjernu ulicu,
- ograde se izrađuju od kamena, betona, zelenila, metala i kombinacije ovih materijala visine najviše 110 cm,
- hortikulturno je potrebno urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo najmanje 40% površine građevne čestice,
- građevinu je potrebno prilagoditi okolnom urbanom ambijentu, te oblikovati prema načelima suvremenog građenja,
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori te postaviti kolektori sunčane energije,
- najmanji potreban broj parkirališno/garažnih mjesta koji treba osigurati unutar građevne čestice utvrđuje se sukladno članku 42. ovih Odredbi.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 24.

(1) Na području obuhvata ovoga Plana gradnja građevina javnih i društvenih djelatnosti dozvoljena je:

- na području javne i društvene namjene,
- kao prateći sadržaj u stambenoj, stambeno - poslovnoj, poslovnoj građevini ili sportsko- rekreacijskoj pratećoj građevini.

(2) Građevine i prostori javne i društvene namjene koji se grade na području stambene namjene i mješovite namjene – pretežito stambene namjene ne smiju predstavljati smetnju stanovanju te ugrožavati kvalitetu okoliša.

(3) U sklopu građevne čestice na području namjene javne i društvene djelatnosti moguće je graditi prateće građevine koje upotpunjuju sadržaj i služe osnovnoj djelatnosti.

Članak 25.

Uvjeti smještaja i gradnje građevina javne i društvene namjene utvrđeni ovim Odredbama primjenjuju se za gradnju nove i rekonstrukciju postojeće građevine javne i društvene namjene.

Članak 26.

Veličina i izgrađenost građevnih čestica za gradnju i rekonstrukciju građevina javne i društvene namjene utvrđuju se kako slijedi:

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi:
 - za građevinu kulture (društveni dom) 1.500 m²,
 - za vjersku građevinu 600 m²,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi:
 - za građevinu kulture (društveni dom) 0,35,
 - za vjersku građevinu 0,30,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevne čestice iznosi:
 - za građevinu kulture (društveni dom) 0,8,
 - za vjersku građevinu 0,5.

Članak 27.

Način gradnje, veličina i smještaj građevina javne i društvene namjene utvrđuju se kako slijedi:

- na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja jedne ili više građevina,
- najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi:
 - za građevinu kulture (društveni dom) - najviše tri (3) nadzemne etaže,
 - za vjersku građevinu – najviše dvije (2) nadzemne etaže,
- najveća dozvoljena visina građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže građevine, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m:
 - za građevinu kulture (društveni dom) - 10,0 m, odnosno 12,0m do sljemena krova (ukupna visina),
 - za vjersku građevinu - 10,0 m, osim dijelova vjerskih građevina (npr. crkveni toranj, križ, dio galerije s orguljama i slično) koji iznimno mogu biti i viši, ali ne viši od 20,0 m,
- vrsta i nagib krova nisu ograničeni,
- najmanja udaljenost građevinskog pravca građevine javne i društvene namjene od regulacijskog pravca iznosi:
 - za građevinu kulture (društveni dom) 6,0 m,
 - za vjersku građevinu 5,0 m,
- najmanja udaljenost građevine javne i društvene namjene do ruba građevne čestice iznosi:
 - za građevinu kulture (društveni dom) 5,0 m,
 - za vjersku građevinu 5,0 m,
- na površinama i u građevinama javne i društvene namjene mogu se planirati i graditi prostori i građevine za sadržaje koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja na tim namjenama i osnovnim građevinama.

Članak 28.

(1) Uvjeti uređenja građevnih čestica i način priključenja građevina javne i društvene namjene na prometnu i komunalnu infrastrukturu u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja utvrđuju se kako slijedi:

- građevinu javne i društvene namjene moguće je planirati isključivo uz javno prometnu površinu, odnosno javnu cestu minimalne širine kolnika 5,5 m, te najmanje jednostranog pješačkog nogostupa širine 1,5 m,
- hortikulturno je potrebno urediti najmanji dio čestice:

za građevinu kulture (društveni dom)	30%,
građevne čestice vjerske namjene.	30%.

(2) Rješenje parkirališnih mjesta utvrđuje se kako slijedi:

- parkirališna mjesta za potrebe građevine javne i društvene namjene potrebno je riješiti unutar građevne čestice sukladno članku 45. ovih Odredaba,
- ukoliko se uz javnu površinu planira gradnja i/ili rekonstrukcija građevine javne i društvene namjene koja privlači veliki broj posjetitelja (npr. sportski centar, vjerska građevina, društveni dom i slično), obvezno je planirati odgovarajuću javnu površinu ispred ulaza u građevinu te javno parkiralište u neposrednoj blizini.

Članak 29.

(1) Dozvoljena je rekonstrukcija građevina javne i društvene namjene u svrhu održavanja građevine i uređenja građevne čestice sukladno uvjetima gradnje novih građevina ukoliko to dozvoljavaju prostorne mogućnosti.

(2) U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja kod izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina društvene i javne namjene, pojedini uvjeti građenja mogu biti i veći:

- koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) 0,5,
- koeficijent iskorištenosti (k_{is}) 2,0,
- visina građevine može se povećati za 50%,
- udaljenost od granice građevne čestice i regulacijskog pravca određuje se prema lokalnim uvjetima neposrednog okruženja.

(3) Gradnje građevine dječjeg vrtića dozvoljena je uz poštivanje sljedećih osnovnih uvjeta za smještaj i gradnju:

- površina građevne čestice određuje se temeljem programa i standarda 30 - 40 m²/djetetu,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,3,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,6,
- u građevini se može graditi podrum i dvije (2) nadzemne etaže,
- najveća dozvoljena visina građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže građevine, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m, iznosi 8,0m,
- najveća ukupna visina građevine, mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena), iznosi 10,0 m,
- vrsta i nagib krova nisu ograničeni,
- najmanja udaljenost građevnog pravca građevine od regulacijskog pravca iznosi 8,0 m,
- najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi 6,0 m,
- građevinu je moguće planirati samo uz javno-prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m, iznimno 4,0 m za jednosmjernu ulicu,
- ograde se izrađuju od kamena, betona, metala, drveta kombiniramo zelenilom visine najmanje 180 cm,
- vanjski prostori trebaju imati ozelenjene i igralištima organizirane površine,
- ozeleniti i hortikulturno urediti građevnu česticu u površini najmanje 50 %,
- građevinu je potrebno prilagoditi okolnom urbanom ambijentu, te oblikovati prema načelima suvremenog građenja,
- arhitektonsko oblikovanje građevina poslovne namjene provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama uz izvedbu krovne plohe kao ravne, kose ili bačvaste, te moguću postavu krovnih prozora, kupola ili kolektora sunčane energije,
- najmanji potreban broj parkirališno/garažnih mjesta koji treba osigurati unutar građevne čestice utvrđuje se sukladno članku 45. ovih Odredaba.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

4.1. Uvjeti smještaja i način gradnje stambenih građevina

Članak 30.

- (1) Gradnja stambenih i stambeno - poslovnih građevina ovim je Planom planirana:
- u području stambene namjene (S)
 - u području mješovite namjene - pretežno stambene namjene (M1).
- (2) Stambene građevine iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi kao:
- individualne stambene građevine – samostojeće,
 - individualne stambeno-poslovne građevine – samostojeće,
 - individualne poslovno-stambene građevine – samostojeće.

4.2. Uvjeti smještaja i način gradnje individualne stambene građevine - samostojeće, individualne stambeno-poslovne građevine - samostojeće i individualne poslovno- stambene građevine - samostojeće

Članak 31.

Veličina i izgrađenost građevnih čestica za gradnju građevine utvrđuju se kako slijedi:

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice za stambenu građevinu iznosi 600 m²,
- najmanja dozvoljena površina građevne čestice za stambeno-poslovnu građevinu iznosi 800 m²,
- najmanja dozvoljena površina građevne čestice za poslovno-stambenu građevinu iznosi 1000 m²,
- najveća dozvoljena površina građevne čestice nije ograničena,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi 0,3,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevne čestice iznosi 0,9.

Članak 32.

- (1) Način gradnje, veličina i smještaj na građevnoj čestici utvrđuje se kako slijedi:
- najmanja tlocrtna površina individualne stambene građevine – samostojeće iznosi 100 m²,
 - najveća tlocrtna površina individualne stambene građevine – samostojeće, individualne stambeno-poslovne građevine – samostojeće, te individualne poslovno-stambene građevine – samostojeće određene su koeficijentom izgrađenosti građevne čestice,
 - najveći dozvoljeni broj stanova za stambenu građevinu iznosi tri (3) stana,
 - najveći dozvoljeni broj stanova za stambeno-poslovnu građevinu iznosi dva (2) stana,
 - najveći dozvoljeni broj stanova za poslovno-stambenu građevinu iznosi jedan (1) stan,
 - najveći dozvoljeni broj etaža iznosi tri (3) nadzemne etaže,
 - najveća dozvoljena visina građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže građevine, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m, iznosi 11,0 m,
 - najveća ukupna visina građevine, mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena), iznosi 13,0 m,
 - vrsta i nagib krova nisu ograničeni,
 - najmanja dozvoljena udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi 4,0 m,
 - najmanja dozvoljena udaljenost građevnog od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m,
 - arhitektonskim oblikovanjem građevine se prilagođavaju 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 postojećih materijala,

- izgradnja treba slijediti terasastu konfiguraciju terena, poštivati vrtne površine i sačuvati kamene podzide ako su postojeći,
- u sklopu stambene građevine smještene unutar područja stambene namjene i mješovite namjene- pretežito stambene dozvoljeno je dio građevinske (bruto) površine urediti kao poslovni prostori za djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš (trgovine robe svakodnevne potrošnje, obavljanje "tihog obrta" i pružanje usluga, ugostiteljska djelatnost i slično), a koje svojim oblikovanjem i funkcijom ne smiju narušavati izgled građevine i uvjete stanovanja, te uz uvjet da se na čestici osigura prostor za dostavu i parkirališna mjesta,
- na građevinskoj čestici može se planirati gradnja pomoćne građevine ili manje poslovne građevine, visine najviše podrum i jedna nadzemna etaže pri čemu površina pomoćne građevine ulazi u izračun građevinske (bruto) površine na građevnoj čestici,
- podrum s pomoćnim prostorom kao i moguće natkrivene terase obračunavaju se u građevinsku (bruto) površinu građevine s koeficijentom prema važećim propisima o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada,
- pomoćna ili manja poslovna građevina ne smije umanjiti kvalitetu stanovanja na susjednoj građevinskoj čestici,
- pomoćnu građevinu dozvoljeno je graditi isključivo unutar gradivog dijela građevne čestice,
- visina pomoćne i manje poslovne građevine od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu iznosi najviše 4,0 m do gornje kote vijenca, odnosno 5,0 m do sljemena krova,
- izuzetno od odredbe podstavka 20. ovoga članka, izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljena je gradnja garaže ako to zahtijevaju terenski uvjeti (nagib uređenog terena veći od 12% između građevnog pravca osnovne građevine i mjesta priključenja građevne čestice na pristupnu cestu).

(2) Iznimno se određuju uvjeti za građevine unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja kako slijedi: udaljenost građevine do ruba građevne čestice može iznositi i manje od odredbe podstavka 12. stavka 1. ovog članka, ali ne manje od 3,0 m, uz uvjet da je najmanja udaljenost do građevine na susjednoj čestici 4,5 m, a udaljenost od regulacijskog pravca može iznositi i manje od odredbe podstavka 13. stavka 1. ovog članka, uz uvjet da se udaljenost određuje prema spojnom pravcu dvaju susjednih građevina ili na produžetku građevinskog pravca jedne susjedne građevine, odnosno bez narušavanja postojećeg uličnog niza građevina.

Članak 33.

Uvjeti uređenja građevnih čestica i način priključenja individualne stambene građevine te stambeno-poslovne i poslovne-stambene građevine samostojeće na prometnu i komunalnu infrastrukturu utvrđuju se kako slijedi:

- najmanje 40% građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti,
- u planiranju površina i projektiranju građevina potrebno je vrednovati i zaštititi zatečeno zelenilo,
- otvoreno vanjsko stubište koje se projektira i izvodi u funkciji pristupa etaži građevine iznad etaže prizemlja, mora biti smješteno unutar gradivog dijela građevne čestice i obračunava se u građevinsku (bruto) površinu građevine s koeficijentom prema važećim propisima o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada,
- građevna čestica mora imati neposredan pristup na javno prometnu površinu,
- neposredni pristup smatra se i kolno - pješački pristupni put za pristup građevini najmanje širine 3,5 m (iznimno prilikom rekonstrukcije građevine može iznositi 3,0 m), a njegova najveća dužina 50,0 m,
- oko građevne čestice može se izvesti ograda visine do 1,80 m, pri čemu se podnožje visine 0,80 m izvodi kao puna ograda (kamen, opeka), a preostali dio kao "prozračna" ograda od zelenila, drveta, metala i sl.,
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena mogu se izvoditi podzidi (kameni ili obloženi kamenom) visine do 1,50 m. Iznimno ako je potrebno savladati veću visinsku razliku prirodnog terena, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta ili ugrožavanja susjednih građevina, podzidi se rade kaskadno tako da ne prelaze pojedinačnu visinu od 1,50 m. Horizontalni pomak između podzida iznosi najmanje 1,50 m te se prostor između podzida obvezno ozelenjava,
- na građevnoj čestici potrebno je osigurati parkirališna mjesta sukladno članku 45. ovih Odredaba,

- spremnike plinske kotlovnice dozvoljeno je postavljati i izvan građivog dijela građevne čestice, ukoliko je to neophodno radi zadovoljavanja tehničkih uvjeta postave spremnika, a sve do konačne izvedbe plinoopskrbe područja obuhvata Plana.

4.3. Rekonstrukcija u građevinskom području naselja

Članak 34.

(1) Uvjeti rekonstrukcije individualne stambene građevine-samostojeće utvrđuju se kako slijedi:

- dopušta se rekonstrukcija postojećih građevina čija je površina građevne čestice manja od najmanje dopuštene u članku 31,
- za postojeće građevine, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti te visina građevine određuju se odredbama koje vrijede za izgradnju nove građevine,
- postojeće građevine čiji su prostorni pokazatelji veći od onih određenih ovim Planom, dozvoljeno je rekonstruirati u postojećim gabaritima bez povećavanja vrijednosti prostornih pokazatelja,
- prilikom rekonstrukcije građevine dozvoljeno je zadržati zatečenu udaljenost građevine od ruba građevne čestice ukoliko je ista manja od dozvoljene udaljenosti, ali se rekonstrukcijom navedena udaljenost ne smije smanjivati,
- na području obuhvata ovoga Plana ne dozvoljava se rekonstrukcijom postojeću individualnu stambenu građevinu-samostojeću pretvoriti u višestambenu građevinu,
- tavanski prostor građevine moguće je prenamijeniti u stambeni, uz obvezno poštivanje parkirališnih normativa propisanih ovim Planom, te pod ostalim uvjetima za rekonstrukciju određenim ovim stavkom.

(2) Dozvoljena je rekonstrukcija sanitarno-građevinskih i konstruktivno neodgovarajućih i ugroženih postojećih građevina ili dijelova takve građevine na način da se iste mogu ukloniti djelomično ili u cjelosti, te izgrade novi dijelovi ili nove građevine sukladno uvjetima iz stavka 1 ovog članka.

Članak 35.

(1) U građevinskom području naselja ovim Planom nije dozvoljena izgradnja novih stambenih građevina – dvojnih i skupnih (u nizu) i višestambenih građevina. Dozvoljava se samo rekonstrukcija i održavanje postojećih stambenih građevina navedene tipologije izgradnje.

(2) Rekonstrukcija postojećih dvojnih i skupnih stambenih građevina unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja dozvoljava se prema uvjetima iz članka 31.

(3) Rekonstrukcija postojećih višestambenih građevina unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja dozvoljava se unutar postojećih gabarita.

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

Članak 36.

(1) Ovim su Planom osigurane površine za razvoj infrastrukturnih sustava kao linijske-koridori (vodovi, kanali) i površinske infrastrukturne građevine i uređaji, i to za: sustave prometa i veza (cestovni, pješački i telekomunikacijski promet), vodnogospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda, korištenje i uređenje bujičnog vodotoka), energetski sustav (elektroopskrba i plinoopskrba), površine "eko otoka".

(2) Građevine, uređaji i površine infrastrukturnih sustava iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi/rekonstruirati neposrednom provedbom ovoga Plana, sukladno ovim Odredbama, posebnim propisima te posebnim uvjetima nadležnih tijela.

Članak 37.

(1) Infrastrukturni sustavi s koridorima, uređajima, građevinama i površinama za njihov razvoj iz članka 36. ovih Odredaba prikazani su kartografskim prikazom broj 2.

(2) Infrastrukturni koridori su površine uzduž pravaca trasa infrastrukturnih instalacija, namijenjeni smještaju objekata i uređaja infrastrukturnih sustava, a određuju se širinom koridora u metrima.

(3) Površine predviđene za infrastrukturne građevine su površine za smještaj građevina, uređaja te instalacija komunalne infrastrukture i slično, a razgraničavaju se ovisno o vrsti infrastrukturnog sustava.

(4) Detaljno određivanje trasa prometnica i komunalne infrastrukture prema koridorima koji su određeni ovim Planom, utvrđuje se projektnom dokumentacijom vodeći računa o konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

(5) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih objekata i uređaja komunalne infrastrukture potrebno je pridržavati se pozitivnih propisa, propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

Članak 38.

(1) Sve javne prometne površine unutar područja obuhvata ovoga Plana, s kojih postoji neposredan pristup na građevne čestice ili će se one tek formirati, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture (vodoopskrba i odvodnja voda, elektroenergetska i telekomunikacijska mreža).

(2) Prilaz građevnoj čestici na javnu prometnu površinu potrebno je riješiti tako da se njime ne ugrožava javni promet.

(3) Dio prometne površine koji nakon izrade projektne dokumentacije i/ili parcelacije građevnih čestica prometnica ne ulazi u građevnu česticu prometne površine, moguće je urediti kao javnu zelenu površinu, površinu za smještaj urbane opreme ili za smještaj građevina i uređaja komunalne infrastrukture.

Članak 39.

Građevne čestice građevina infrastrukturnih sustava (trafo-stanica, vodosprema, prekidna komora, telefonska područna centrala, "eko otok" i slično) moraju imati osiguranu površinu koja omogućava redovito korištenje građevine i osiguran kolni pristup.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 40.

(1) Na području obuhvata ovoga Plana određeni su prostori za izgradnju i rekonstrukciju prometne infrastrukturne mreže prikazani kartografskim prikazom broj 2.A.: Prometna infrastrukturna mreža i mreža "eko otoka", u mjerilu 1:2000.

(2) Pored prometnih građevina i površina prikazanih na kartografskom prikazu iz stavka 1. ovoga članka, Planom je omogućena i gradnja ostalih prometnih i pratećih površina i građevina potrebnih za funkcioniranje pojedinih namjena u prostoru, sukladno projektnoj dokumentaciji.

(3) Gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina prometne mreže obavlja se neposrednom provedbom ovoga Plana uz posebne uvjete nadležnih tijela.

5.1.1. Ulična mreža

Članak 41.

(1) Uličnu mrežu na području obuhvata ovog Plana čine:

- glavna gradska ulica (GU),
- sabirna ulica (SU),
- ostala ulica (OU),
- kolno - pješačke površine (KPP),
- pješačka staza i površine.

(2) Kategorizacija ulične mreže na području obuhvata ovoga Plana prikazana je kartografskim prikazom broj 2.A. Prometna infrastrukturna mreža i mreža "eko otoka".

(3) Na području obuhvata ovoga Plana glavna gradska ulica (GU1) je Varljenska cesta i Pobarska cesta (županijska cesta oznake Ž 5053).

(4) Postojeća glavna gradska ulica iz stavka 3. ovoga članka čini osnovu cestovnog sustava područja obuhvata Plana i primarno je vezana za promet motornih vozila, što uključuje i promet teretnih cestovnih vozila i vozila javnog gradskog prijevoza.

(5) Na području obuhvata ovoga Plana sabirne ulice jesu:

- ulica oznake SU1 do SU3.

Sabirne ulice iz stavka 5. ovoga članka objedinjuju promet određenog broja ostalih ulica i dovode ih do glavne gradske ulice na kontroliranim mjestima (raskrižjima).

(6) Ostale ulice iz podstavka 3. stavka 1. ovoga članka vežu se na sabirne ulice i vode promet unutar određenog gradskog područja.

- to su ulice oznake: OU1 do OU13.

Najveća dozvoljena dužina "slijepe" ulice iznosi 200 m, a na kraju iste potrebno je izgraditi okretište za komunalna i druga vozila.

(7) Kolno – pješačkim površinama iz stavka 1. podstavka 4. ovoga članka smatraju se i postojeći prilazni putevi u izgrađenim dijelovima gradskog područja prema Odluci o nerazvrstanim cestama na području Grada Opatije („Službene novine PGŽ“ broj 29/95 i 5/07).

(8) Pješačke staze i putevi na području ovoga Plana su pretežito postojeće staze (šetnica Carmen Sylve, tri postojeće staze i dva stepeništa) te planirane nove pješačke površine.

Članak 42.

(1) Na području obuhvata Plana načelne širine prometnica prikazane su kartografskim prikazom 2.A.: "Prometna infrastrukturna mreža i mreža eko otoka".

(2) Ukoliko radi lokalnih uvjeta (postojeće ograde, zidovi, usjeci i slično) ili konfiguracije terena neku od prometnica nije moguće graditi u profilu utvrđenom kartografskim prikazom broj 2.A., projektnom dokumentacijom može se u dijelu prometnica predvidjeti drukčiji profil smanjenjem ili ukidanjem zelenog pojasa, odnosno sužavanjem pješačkog pločnika na širinu od najmanje 1,0 m.

(3) Širine cestovnih elemenata planiranih i rekonstruiranih prometnica kao i prometnica koje nisu izgrađene u punoj potrebnoj širini utvrđeni su u kartografskom prikazu broj 2.A.

(4) Minimalni tehnički elementi za izgradnju cesta unutar naselja iznose:

- najmanja širina jednosmjerne ulice iznosi 4,0 m,
- najmanja širina dvosmjerne ulice iznosi 5,5 m,
- najmanja širina kolno-pješačkih pristupa iznosi 3,5 m,
- najmanja širina prometnog traka glavne mjesne ulice iznosi 3,0 m,
- najmanja širina prometnog traka sabirne i ostale ulice iznosi 2,75 m,
- površine kolnika i traka za parkiranje su na istoj visini,
- najmanja širina pješačkog hodnika iznosi: 1,5 m (iznimno 1,0 m).

(5) Postojeće ulice čija je širina uža od širine dozvoljene ovim Planom, a koje prolaze kroz izgrađeno područje, mogu se zadržati u postojećoj širini uz uvjet da postojeća širina uličnog koridora ne ugrožava normalno funkcioniranje prometa.

(6) Pješačke pločnike potrebno je graditi obostrano, najmanje širine 1,50 m, osim u slučaju iz stavka 2. ovog članka.

(7) Ukoliko prostorne mogućnosti to dozvoljavaju, pločnike je potrebno odvojiti od kolnika zelenim pojasom visokog ili niskog zelenila.

(8) Minimalni tehnički elementi za izgradnju novih kolno-pješačkih pristupa iznose:

- najmanja širina kolnog pristupa iznosi 3,5 m,
- najveća duljina kolnog pristupa iznosi 50,0 m.

5.1.2. Javno parkiralište

Članak 43.

(1) Gradnja i uređenje javnih parkirališta na području obuhvata ovoga Plana dozvoljena je ovisno o potrebi za parkiranjem, raspoloživom prostorom, horizontalnoj i vertikalnoj preglednosti, prolazima za pješake i pristupu interventnih vozila i slično.

(2) Planom su utvrđene površine javnog parkirališta označene oznakom "P" (P1 i P2).

(3) Javne parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visokog i niskog raslinja. Najmanji broj visokog raslinja je jedno stablo na tri parkirališna mjesta.

(3) Na javnim parkiralištima potrebno je osigurati parkirališna mjesta za vozila osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i to najmanje 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta, odnosno na parkiralištima s manje od 20 mjesta najmanje jedno parkirališno mjesto.

5.1.3. Parkirališta i garaže

Članak 44.

(1) Smještaj vozila potrebno je osigurati na građevnoj čestici.

(2) Gradnja i uređenje parkirališnih i garažnih mjesta moguća je ovisno o vrsti i namjeni osnovne građevine za čije potrebe se grade.

(3) Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta za pojedine građevine uređuje se na građevnoj čestici predmetne građevine, sukladno normativima danim u članku 45. ovih Odredbi.

(4) Iznimno kod rekonstrukcije građevina kod koje se povećava broj stanova ili bruto građevna površina određene namjene, ukoliko se na vlastitoj građevnoj čestici ne može osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta moguće je broj parkiranih mjesta osigurati na izdvojenom parkiralištu ili na javnoj površini najmom ili zakupom sukladno odlukama Grada Opatije.

Članak 45.

Najmanji potreban broj parkirališno/garažnih mjesta kojeg je potrebno osigurati na građevnoj čestici građevine određene namjene utvrđuje se prema veličini građevinske (bruto) površine ili broju korisnika (mjesta) prema članku 102. Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije ("Službene novine" PGŽ broj 1/07) kako slijedi:

Tablica br. 21- izvod iz PPUGO - Kriteriji za određivanje broja garažno-parkirališnih mjesta

Namjena prostora u građevinama	Broj parkirališnih ili garažnih mjesta	Jedinica
stanovanje do 40 m ²	1 mjesto	stan
stanovanje od 40-100 m ²	2 mjesta	stan
stanovanje od 100-200 m ²	3 mjesta	stan
stanovanje preko 200 m ²	4 mjesta	stan
trgovine	1 mjesto	25 m ² površine

drugi poslovni sadržaji	1 mjesto	25-40 m ² površine
restorani i kavane	1 mjesto	4 sjedeća mjesta
gospodarska namjena – poslovna (K1)	1 mjesto	40 m ² površine
obiteljski hoteli, pansioni	1 mjesto	1 smještajna jedinica
sportski tereni - igrališta	1 mjesto	20 sjedećih mjesta
škole, predškolske ustanove	1 mjesto	3 zaposlenika

5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 46.

(1) Planom se za kretanje pješaka osiguravaju pločnici, pješački trgovi i ulice, pješački putevi, te prilazi i šetališta.

(2) Pješačke površine na području obuhvata Plana su:

- pješačke površine uz kolnike glavnih gradskih ulica,
- pješačke šetnice u sklopu zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina,
- pješačke šetnice položene okomito na kolne prometnice (uglavnom stepeništa s odmorištima i promenadama s kojih se otvaraju vizure na Riječki zaljev i centar grada).

(3) Pješačke površine iz stavka 2. podstavka 1. ovoga članka potrebno je izvoditi na svim prometnicama na kojima se izvode radovi rekonstrukcije postojećih prometnica, a obvezno na svim novoplaniranim prometnicama.

(4) Pješačke površine uz kolnike glavnih gradskih ulica potrebno je, ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, odvojiti od kolnika zelenim pojasom visokog ili niskog zelenila.

(5) Pješačke površine iz stavka 2. podstavka 2. ovoga članka planirane su kao dio mreže pješačkih komunikacija koje međusobno povezuju gradske zelene površine u sklopu i izvan građevinskog područja.

(6) Sve planirane pješačke staze, površine i stepeništa potrebno je urediti sa najmanjom širinom od 1,50 m,

(7) Za popločavanje pješačkih površina potrebno je koristiti primjerene materijale te predvidjeti javnu rasvjetu primjerenu opremanju pješačkih površina.

5.1.5. Javni gradski prijevoz

Članak 47.

(1) Stajališta javnog gradskog prijevoza s ugibalištima na području obuhvata ovoga Plana moguće je planirati kao proširenje ceste uz kolnik glavne gradske ulice i sabirne ulice.

(2) Najveći dozvoljeni razmak između stajališta javnog gradskog prijevoza iznosi 600 m, a točnu lokaciju stajališta javnog gradskog prijevoza potrebno je utvrditi studijom javnog gradskog prijevoza.

(3) Stajalište javnog gradskog prijevoza potrebno je opremiti nadstrešnicom s pratećom urbanom opremom (informacijske table, klupe, koševi za smeće).

5.1.6. Uvjeti za osiguranje kretanja osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti

Članak 48.

(1) Planom se za sve građane, bez obzira na dob i vrstu poteškoća u kretanju, predviđa osiguranje nesmetanog pristupa građevinama javne namjene, javnim površinama i sredstvima javnog prijevoza.

(2) Sve prometne površine potrebno je izvesti bez arhitektonskih i urbanističkih barijera na način da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva. U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake i osobe smanjene pokretljivosti moraju se ugraditi iskošeni rubnjaci.

(3) Na javnim parkiralištima za automobile osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti potrebno je osigurati najmanje 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta, odnosno na parkiralištima s manje od 20 mjesta najmanje jedno parkirališno mjesto.

(4) U provedbi Plana potrebno je primjenjivati pozitivne propise i normative u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih te sprečavanja nastajanja novih urbanističko - arhitektonskih barijera primjenom važećih propisa o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 49.

(1) Gradnja infrastrukturnog sustava za elektroničke komunikacije utvrđenog ovim Planom provodit će se temeljem ovih Odredbi sukladno razvojnim planovima nadležnih društava.

(2) Za izgradnju elemenata komunikacijskog sustava za elektroničke komunikacije i povezanu opremu utvrđenih ovim Planom biti će utvrđena mikrolokacija projektnom dokumentacijom iste, odnosno lokacijskom dozvolom.

(3) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja komunalne infrastrukture potrebno je pridržavati se važećih propisa, te propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja, te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

(4) Sve magistralne i korisničke komunikacijske veze (korisnički vodovi, žični i svjetlosni) trebaju se polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica u pravilu izvan kolnika.

Članak 50.

U sklopu transmisijskog sustava koncentracije elektroničke komunikacijske mreže (komutacija) predviđa se prostor za smještaj komunikacijske opreme (telefonska područna centrala), a isti mora biti veći od 9,0 m², u samostojećoj građevini ili u sklopu prizemlja građevine druge namjene (Društveni dom), sa posebnim ulazom i neograničenim pristupom.

Članak 51.

Infrastrukturu za elektroničke komunikacije treba graditi isključivo kao kabelsku kanalizaciju u cijelom području obuhvata Plana, u koju će se po potrebi uvlačiti žični odnosno svjetlosni komunikacijski vodovi i sagledati mjesta zamjene postojeće komunikacijske mreže.

Članak 52.

Izgradnjom nove poslovne ili stambene zgrade, investitor zgrade mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pristupnu elektroničku komunikacijsku mrežu, primjerenu namjeni te zgrade i postaviti elektroničku komunikacijsku mrežu i pripadajuću elektroničku komunikacijsku opremu za potrebe te zgrade.

Članak 53.

Od kabelskog ormara do ugrađenog kabelskog zdenca na granici građevne čestice treba položiti najmanje dvije cijevi minimalnog promjera \varnothing 40mm što će omogućiti podzemni priključak svake građevine na javnu komunikacijsku mrežu. Kabelski ormar treba biti spojen na temeljni uzemljivač građevine.

Članak 54.

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 55.

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

(2) Zaštitni koridor postojeće i nove infrastrukture za elektroničke komunikacije te kabelskih sustava iznosi 1,0 m u kojem treba izbjegavati gradnju drugih objekata. U slučaju potrebe gradnje drugih objekata, te ekonomske opravdanosti, postojeću infrastrukturu moguće je premješati.

(3) Ako je nužno zaštititi ili premjestiti elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu u svrhu izvođenja radova ili gradnje nove građevine, investitor radova ili građevine obavezan je, o vlastitom trošku, osigurati zaštitu ili premještanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, te riješiti vlasničke odnose.

Članak 56.

(1) Antenski sustavi baznih postaja pokretne komunikacijske infrastrukture (antenski stupovi i prostor za opremu) u pravilu se grade van građevinskih područja naselja na izdvojenim lokacijama s osiguranim kolnim pristupom.

(2) Izuzetno, antenski sustavi baznih postaja mogu se graditi i unutar građevinskih područja naselja. Isti se mogu postavljati u rubnim, neizgrađenim dijelovima, visine koja nije veća od najviše građevine u naselju, odnosno u dijelu naselja u kojem se postavlja. Udaljenost GSM bazne stanice od najbližih postojećih ili planiranih građevina ne smije biti manja od visine antenskog stupa.

(3) Kod detaljnog utvrđivanja lokacija za nove antenske stupove utvrđuje se princip da se na jedan antenski stup koji se utvrđuje Planom postavlja više korisnika-koncesionara GSM komunikacija. Taj princip se utvrđuje zbog smanjivanja potencijalnih vizualnih zagađenja većim brojem antenskih stupova u zaštićenom krajobrazu.

(4) Antenski prijemnici iz stavka 1. ovog članka, neovisno o visini, ne mogu se postavljati u užoj i široj zoni zaštite kulturnih dobara, odnosno zonama zaštite krajolika, ekspozicije kulturnih dobara i ostalih zona zaštite prirodnih i kulturnih dobara utvrđenih ovim Planom.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Energetski sustav

Članak 57.

(1) Planom je u energetskom sustavu predviđena gradnja građevina, uređaja i površina energetskog sustava:

- elektroenergetske mreže (trafostanice te građevine i uređaji javne rasvjete),

(2) Energetski sustav iz stavka 1. ovoga članka prikazan je kartografskim prikazom broj 2.D.

5.3.1.1. Elektroenergetska mreža

Članak 58.

U području obuhvata Plana za elektroenergetsku mrežu naponske razine 20 kV planirana je:

- zamjena postojećih nadzemnih i podzemnih vodova podzemnim kabelima i rekonstrukcija i zamjena postojećih trafostanica (TS);

- postojeće trafostanice 20/0.4 kV moguće je po potrebi rekonstruirati ili zamijeniti (na istoj lokaciji ili što bliže postojećoj) novom trafostanicom 20/0.4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta;
- izgradnja nove kableske transformatorske stanica 20/0,4 kV i izgradnja podzemne srednjenaponske mreže prema potrebama potrošača;

- povezivanje više trafostanica kabelskim (podzemnim) vodovima u svrhu osiguranja mogućnosti dvostranog napajanja.

Članak 59.

(1) Izgradnja novih transformatorskih stanica i srednjenaponske mreže iz stavka 1. ovoga članka vezana je prvenstveno uz pojavu novih većih potrošača za čije se potrebe navedeni objekti grade ili prilagođavaju.

(2) Nove TS 20/0,4 kV mogu se graditi kao samostojeće građevine ili u sastavu većih građevina.

(3) Za trafostanicu 20/0,4 kV koja se gradi kao samostojeća u vlasništvu HEP-a, potrebno je osigurati zasebnu građevnu česticu najmanje veličine 7,0x 6,0 m, a na način da trafostanica bude minimalno udaljena 1,0 m od granice građevne čestice i 2,0 m od prometnice.

(4) Za moguće nove kupce električne energije koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz postojeće i planiranih trafostanica 20/0,4 kV iz ovoga Plana, treba osigurati lokaciju za novu trafostanicu 20/0,4 kV (kao samostojeću građevinu ili kao ugradbenu u građevini) unutar njihove građevinske čestice, odnosno zahvata u prostoru.

(5) Planom predložena lokacija nove trafostanice 20/0,4 kV i trase priključnih podzemnih vodova 20 kV će konačno biti utvrđeni lokacijskom dozvolom i projektnom dokumentacijom na temelju stvarnih potreba konzuma i rješavanja imovinsko - pravnih odnosa.

(6) Trase priključnih podzemnih vodova 20 kV određuju se projektnom dokumentacijom nakon određivanja mikrolokacije trafostanice, a gdje postoje prostorne mogućnosti priključni podzemni vodovi 20 kV vode se po javnim površinama.

(7) Iznimno, podzemnu elektroenergetsku mrežu je moguće 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.

(8) Trase buduće niskonaponske mreže nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana, već će se izvoditi prema zasebnim projektima. Niskonaponsku mrežu izvoditi će se kao podzemnu ili kao nadzemnu sa samonosivim kabelskim vodičima razvijenim na betonskim ili željeznim stupovima.

(10) Niskonaponski kablovi se polažu podzemno i spajaju se na kabelskim razvodnim ormarima (SRO ili RO) sistemom ulaz-izlaz. Ispred svakog SRO ili RO gradi se tipski HEP zdenac radi lakšeg uvlačenja kabela. Uz trasu kabela nužno je polagati uzemljivač (Fe-Zn traku ili Cu užu). Niskonaponska mreža iz trafostanica izvest će se radialnog tipa s međusobnim rezervnim vezama.

Članak 60.

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

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

(3) Iznimno se dozvoljava odstupanje u položaju objekata i vođenju trasa planiranih elektroopskrbnih vodova u odnosu na položaje i trase utvrđene ovim Planom ukoliko su obrazložene projektnom dokumentacijom.

5.3.1.2. Plinoopskrbna mreža

Članak 61.

(1) Distribuciju plina potrošačima obavljati će distributer prema važećim propisima o distribuciji plina.

(2) Pripjat zemnog plina za područje obuhvata Plana vršit će se iz mjerno redukcijske stanice RS Opatija1.

(3) Do područja obuhvata Plana dolazi srednjetlačni plinovod.

(4) Distribucija unutar područja obuhvata Plana do planiranih objekata izvesti će se srednjetlačnim ST plinovodom do najviše 4 bara.

(5) Ovim je Planom predviđena gradnja nove korisničke mreže koja će se, u skladu s dinamikom gradnje područja, širiti postojećim i planiranim ulicama.

(6) Srednjetlačna mreža plinovoda polaže se u sklopu površina osnovne mreže prometnica.

(7) Trase distributivne plinske mreže na području obuhvata ovoga Plana detaljno će se utvrditi lokacijskom dozvolom na temelju projektne dokumentacije.

Članak 62.

(1) Distribucijske plinovode potrebno je polagati u sklopu površina prometnice, u pješčanoj posteljici na dubini najmanje 1,0 m i razmaka 1,0 m od ostalih komunalnih instalacija. Iznimno se plinovodi mogu polagati kroz zonu javnih zelenih površina, uz potrebna osiguranja i obavjesti.

(2) U pojasu širokom 2,0 m od osi razvodnog plinovoda zabranjena je sadnja visokog zelenila (drvoredi).

(3) Priklučke plinske mreže do novoplaniranih građevina potrebno je graditi podzemno.

(4) Plinovod će se izvoditi iz PEHD cijevi koje moraju imati certifikat o sukladnosti s hrvatskim normama i namjene za plin.

(5) Priklučke potrošača predvidjeti pomoću sedlastih komada, priklučne regulacijske ormariće po mogućnosti izvesti na granici građevinske čestice. Cijevi prije priklučnog ormarića (oko 1,0 m), u ormariću i razvod kod potrošača moraju biti bešavne čelične.

5.3.2. Vodnogospodarski sustav

Članak 63.

(1) Vodnogospodarski sustav prikazan je na kartografskim prikazima broj 2.B. i 2.C.

(2) Sve građevine moraju biti spojene na sustav vodoopskrbe i odvodnje.

(3) Planom je, u sklopu vodnogospodarskog sustava, predviđena gradnja građevina i uređaja za vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda.

5.3.2.1. Vodoopskrba

Članak 64.

(1) Planirane i postojeće trase vodoopskrbnih cjevovoda s pripadajućim objektima prikazane su kartografskim prikazom broj 2.C.

(2) Planom je predviđena rekonstrukcija postojeće te gradnja nove mreže vodoopskrbnog sustava u skladu s potrebama korisnika prostora.

(3) Mrežu novih opskrbnih cjevovoda potrebno je graditi u trupu prometnice odnosno koridoru novih prometnih površina gdje god je to moguće.

(4) Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je, u skladu s propisima, izvesti vanjske nadzemne hidrante. Nadzemne hidrante potrebno je postavljati unutar na vanjskom rubu pješačkog hodnika ili zelenog pojasa prometnice (ako postoji) na međusobnom razmaku manjem od 150,0 m.

5.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 65.

(1) Trase građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana prikazane su kartografskim prikazom broj 2.D.

(2) Na području obuhvata Plana planiran je razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda (kolektorski sustav sanitarno potrošnih voda i oborinske odvodnje).

(3) Građevine i uređaje sustava odvodnje otpadnih voda potrebno je, u pravilu, graditi u prometnim površinama.

(4) Kanalizacijsku mrežu je potrebno izvoditi nepropusnim cijevima.

(5) Revizionna okna potrebno je smjestiti, u pravilu, u sredinu vozne trake prometnice.

(6) Planirani javni sustav odvodnje sanitarno potrošnih voda koje su nastale na području obuhvata Plana potrebno je usmjeriti prema postojećem sustavu odvodnje i centralnom Uređaju za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji u Ičićima.

(7) Za potrebe gradnje svih građevina unutar područja obuhvata Plana (područje ZOP-a oko 83% površine obuhvata Plana, te oko 17% izvan ZOP-a unutar obuhvata Plana) obavezno je osigurati priključak na sustav javne odvodnje otpadnih voda.

(8) Do izgradnje sustava javne kanalizacije mogu se u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja stambene i stambeno-poslovne građevine priključiti na individualne sustave kapaciteta do 10 ES na način prihvatljiv za okoliš.

(9) Odvodnju otpadnih voda sa područja izdvojene namjene (poslovne-pretežito uslužne, sportsko-rekreacijske) smještene izvan područja s javnom kanalizacijom, a do izgradnje sustava javne kanalizacije, treba riješiti zasebnim sustavom s odgovarajućim uređajem za pročišćavanje.

(10) Za sve ceste, veće parkirališne i manipulativne površine (preko 200 m²) obavezna je ugradnja separatora mineralnih ulja. Sve oborinske vode prije ispuštanja u sustav oborinske odvodnje tretirati na separatoru ulja.

(11) Otpadne vode, koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u sustav javne odvodnje moraju se predtretmanom u vlastitom sustavu ili uređajima dovesti u stanje mogućeg prihvata na sustav javne odvodnje sukladno važećim propisima o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama.

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

5.3.3. Javne površine za skupljanje otpada - mreža "eko otoka"

Članak 66.

(1) Na javnim površinama osigurava se odgovarajući prostor za smještaj većih spremnika za skupljanje komunalnog otpada i spremnika za odvojeno skupljanje komunalnog otpada - "eko otoci".

(2) Na javnim površinama dozvoljava se uređenje "eko otoka" za odvojeno skupljanje sastojaka komunalnog otpada čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti.

(3) "Eko otok" opremljen je s jednom ili više tipiziranih posuda odnosno spremnika za dnevno odvojeno odlaganje pojedinih sastojaka otpada.

(4) Svojim položajem i korištenjem "eko otok" ne smije ugrožavati sigurnost korisnika usluge i prometa.

(5) Građevna čestica na kojoj je smješten "eko otok" mora imati osiguran kolni pristup vozilima za odvoz otpada.

(6) Unutar označene površine "eko otoka" dozvoljava se postava panoa sa informacijama i porukama o skupljanju otpada te drugim porukama na temu zaštite okoliša.

(7) Oprema "eko otoka" mora biti izvedena da spriječi zagađenje okoliša, da je dugoročno otporna na djelovanje atmosferskih utjecaja i namjernog oštećivanja.

(8) Najveća udaljenost "eko otoka" od mjesta nastanka otpada iznosi oko 350 m.

(9) Jedan "eko otok" pokriva oko 400 stanovnika područja obuhvata Plana.

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

6.1. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina u građevinskom području naselja

Članak 67.

(1) Planom je predviđeno uređenje javnih parkovnih (Z1) i ostalih zelenih površina, u skladu s prirodnim osobitostima prostora i u svrhu uređenja i zaštite okoliša.

(2) Javne zelene površine – parkovi (Z1), dječja igrališta (Z2) i zaštitne zelene površine (Z) prikazani su kartografskim prikazom broj 1.: "Korištenje i namjena površina".

(3) Osim javnih zelenih površina iz stavka 2. ovoga članka, unutar područja drugih namjena moguće je planirati manje javne zelene površine i odmorišta.

Članak 68.

Planom se za uređenje javnih parkovnih površina propisuju sljedeći uvjeti:

- najmanje 50% površine parka potrebno je planirati sadnjom visokog zelenila, a u ostaloj površini sadnjom niskog raslinja i travnatih površina, te drugih primjerenih površina i sadržaja,
- u novoplaniranim parkovima, gdje god je to moguće, potrebno je zadržati izvornu geomorfološku strukturu terena i postojeću vegetaciju kao motiv projektiranja i uređenja parka,
- izbor biljnih vrsta mora biti sukladan autohtonim vrstama koje uspijevaju u ovom podneblju,
- na javnim zelenim površinama nije moguće planirati gradnju građevina, osim onih predviđenih ovim Planom,
- unutar parka dozvoljena je gradnja manjih dječjih igrališta, sanitarnih čvorova, fontana, paviljona, odmorišta i sličnih objekata koji su u funkciji korištenja parka,
- parkovne površine ne smiju biti zatvorene i nepristupačne građanima, u njima nije dozvoljeno kretanje motornih vozila, osim servisnih i interventnih vozila,
- u dijelu pješačkih šetnica moguće je voditi biciklističke staze, ako to terenski uvjeti dozvoljavaju, ali je iste potrebno odvojiti od pješačkih putova,
- prostore za rekreaciju potrebno je planirati tako da se ne preklapaju sa glavnim pješačkim komunikacijama te ih je potrebno uklopiti u okolinu,
- unutar parka moguće je planirati postavu spomen obilježja koje će se svojim oblikovnim karakteristikama uklopiti u okolinu,
- ulaze i glavne šetnice parka potrebno je osvijetliti javnom rasvjetom,
- unutar parkova nije moguće ni trajno ni privremeno planirati sadržaje i programe koji bukom, zauzećem prostora i načinom funkcioniranja ometaju osnovnu funkciju parka,
- novoplanirani park potrebno je povezati s javno prometnom površinom.

Članak 69.

Planom se za uređenje dječjih igrališta (Z2) propisuju sljedeće smjernice:

- najmanja površina novoplaniranog dječjeg igrališta iznosi:
 - a) za djecu do 3 godine starosti 50 m²,
 - b) za djecu uzrasta od 3 do 6 godina 500 m²,
- dječje igralište za uzrast od 3 do 6 godina potrebno je ograditi čvrstom ogradom visine najmanje 1,0 m,
- površinu dječjeg igrališta za igru loptom potrebno je ograditi transparentnom ogradom visine 3,0 m,
- podne površine ispod dječjih sprava potrebno je izvesti od elastičnih materijala,
- najmanje 30% površine dječjeg igrališta potrebno je ozeleniti.

Članak 70.

Planom se za uređenje zaštitnih zelenih površina (Z) propisuju slijedeće smjernice:

- zaštitne zelene površine na području obuhvata Plana potrebno je uređivati na način da imaju ulogu zaštitnog ozelenjenog tampona između područja različite urbane namjene (zaštita površina uz gradsku autocestu i slično),
- sve zaštitne površine potrebno je ozeleniti i učiniti dostupnima,
- izbor biljnih vrsta i razinu dostupnosti potrebno je uskladiti s karakterom namjene područja prema kojem se uređuje zaštitna površina,
- zaštitne zelene površine uz prometne građevine potrebno je ozeleniti sadnjom stablašica čime se ujedno provodi i zaštita od buke,
- unutar zaštitnih zelenih površina dozvoljava se uređivanje pješačkih površina i putova, staza, biciklističkih staza, postavljanje javne rasvjete, gradnja sjenica,
- na površinama zaštitnog zelenila ne dozvoljava se gradnja na klizištima, strminama, i uz vodotoke, osim građevina koje služe zaštiti kao što su potporni zidovi, nasipi, retencije, ograde i slično,
- na površinama zaštitnog zelenila dozvoljava se zadržavanje postojećih izgrađenih građevina i uređenih površina bez mogućnosti njihova proširenja.

6.2. Uvjeti uređenja zelenih i sportsko-rekreacijskih površina u izdvojenom građevinskom području izvan građevinskog područja naselja

Članak 71.

(1) Površine sportsko-rekreacijske namjene određene su za uređenje i izgradnju površina namjenjenih za sport i rekreaciju građana i turista Grada Opatije.

(2) Na površinama navedenim u stavku 1. ovoga članka mogu se graditi sportska igrališta otvorena (polivalentno igralište) sa ili bez gledališta. Ako se gledalište gradi ono može biti natkriveno ili otkriveno.

(3) Uz polivalentno igralište mogu se graditi staze za rekreaciju uključivo i prateće sadržaje (sanitarije, klubovi, spremišta, ugostiteljstvo) kao zasebne građevine ili u sklopu gledališta ako se isto gradi.

Članak 72.

Osnovne smjernice za izgradnju i uređenje površina sportsko-rekreacijske namjene su:

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 5.000 m²,
- najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice s uređenjem sportsko-rekreacijskih površina K_{ig} iznosi 0,40,
- najveća dozvoljena iskorištenost građevne čestice s uređenjem sportsko-rekreacijskih površina K_{is} iznosi 0,40,
- ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše 10% površine sportskih terena i sadržaja
- površine sporta i rekreacije moraju biti opremljene odgovarajućim sadržajima,
- najveća dozvoljena građevinska (bruto) površina za prateće sadržaje iz stavka 3. članka 71., ako se izvode kao zasebne građevine, iznosi 150 m²,
- najveća visina sportsko-rekreacijskih građevina iznosi 12,00 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m,
- najveća ukupna visina građevine iznosi 15,00 m do najviše točke krova (sljemena),
- ako se izvodi gledalište njegova visina može biti najviše 7,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz rub gledališta,
- udaljenost uređene površine za sport i rekreaciju od regulacijskog pravca i granice građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m,
- građevna čestica mora imati neposredan pristup na javno prometnu površinu najmanje širine 5,5 m,
- građevna čestica sportsko-rekreacijske namjene može imati više kolnih prilaza na javnu prometnu površinu,
- najmanje 60% površine tog građevinskog područja bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice sukladno članku 45. ovih Odredaba.

6.3. Uvjeti uređenja zelenih površina izvan građevinskog područja

Članak 73.

Na području zaštitnih šuma (Š2) unutar ovoga Plana dozvoljena je gradnja građevina prometnog sustava, sustava veza, zaštite od voda, sustava vodoopskrbe i odvodnje, sustava energetike te uređenje pješačkih staza, trim staza, odmorišta, uz uvjet zadržavanja postojeće vegetacije u najvećoj mjeri i zaštite postojećih vizura.

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

Članak 74.

Zaštićenih prirodnih i kulturno - povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti u obuhvatu ovoga Plana nema.

7.1. Mjere zaštite prirodnih cjelina

7.1.1. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti

Članak 75.

(1) Ovim se Planom kao krajobrazna i prirodna vrijednost štite uređene i ostale zelene površine.

(2) Planom utvrđene parkovne površine u dijelovima područja naselja predstavlja doprinos ambijentalnoj i mikroklimatskoj kvaliteti područja obuhvata Plana.

(3) Planom je, gdje god to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, planirano formiranje zelenog zaštitnog pojasa i sadnja drvoreda u rasteru parkirališnih površina.

(4) Planom predloženo područje za zaštitu prirodne vrijednosti je šetnica Carmen Sylve.

(5) Prostorni plan predlaže proširenje zaštite na dijelove prirode i na šetnicu „Carmen Sylva“ koja se jednim svojim dijelom nalazi i na području naselja Pobri, odnosno ovoga Plana. Ovaj Plan štiti istu šetnicu kao dio prirodne i povijesne vrijednosti, odnosno povijesnog i kulturnog naslijeđa, te i kao sastavni dio mreže pješačkog prometa. U naselju Pobri, u obuhvatu ovoga Plana, na kraju šetnice „Carmen Sylve“ nalazi se vidikovac „Vela Fortica“ kao odmoriste s pogledom na Riječki zaljev.

(6) Šetnica „Carmen Sylve“ prolazi i kroz područje naselja Opatija te Urbanistički plan uređenja naselja Opatija – UPU1 („Službene novine“ PGŽ broj 10/09) istu predlaže za zaštitu područja prirodnih vrijednosti. Potrebno je da Grad Opatija pristupi zaštiti šetnice „Carmen Sylve“ kao cjelovitoj građevini u kategoriji zaštite prirodnih vrijednosti lokalne razine.

(7) Zaštitu šetnice „Carmen Sylve“ kao posebnu prirodnu i kulturno-povjesnu vrijednost u obuhvatu ovoga Plana dužine oko 350 m te koja završava s građevinom „Vela Fortica“, kao vidikovac i odmoriste s otvorenim panoramskim pogledom na Riječki zaljev, potrebno je provoditi sljedećim osnovnim radnjama:

- izrada odgovarajuće prostorne dokumentacije (studije, programi, projekti uređenja staza i okoliša, arhitektonski projekti pratećih građevina, hortikulturni projekti uz staze i okoliš prema potrebi, urbana oprema i sl.),
- redovito održavanje, te na taj način očuvanje i sprječavanje od propadanja,
- Grad Opatija šetnicu treba štiti kroz različite gradske Programe kao prirodnu, kulturnu i povjesno-memorijalnu vrijednost, te kao građevinu koja doprinosi i kvaliteti turizma.

7.1.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti

Članak 76.

(1) Na površinama koje su ovim Planom određene kao zaštitno zelenilo te u postojećim zaštitnim šumama (Š2 – izvan građevinskog područja) unutar obuhvata Plana, nalaze se autohtoni ekološki sustavi te je prirodni krajolik potrebno očuvati uz sljedeće planske mjere:

- očuvanja zaštitnih šuma s njihovom osnovnom biološko-ekološkom zadaćom,
- sprječavanje smanjivanja šumskih površina zabranom sječe zelenila i stabala,
- planiranje površina parkovnog i zaštitnog zelenila kojom se dodatno unapređuje prirodni krajobraz, povećanjem ukupne zelene površine,
- ograničenje intenziteta izgradnje (izgrađenost građevne čestice, ukupna visina građevina i drugo) a sve poradi zaštite prirodnog krajobraza.

(2) Ostvarenje unapređenja krajobraznih vrijednosti unutar građevnog područja naselja postiže se i mjerama obveznog ozelenjavanja građevnih čestica te zaštitom postojećeg zelenila tako da se:

- unutar područja obveznog uređenja zelene površine u okviru čestice zabranjuje se izgradnja građevina, a dozvoljava se uređenje pristupnog puta najveće širine 5,0 m najkraćim pravcem prolaska kroz zelenu površinu,
- prilikom rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih građevina potrebno je uz snimak postojećeg visokog zelenila, koje se čuva od sječe, priložiti i hortikulturno uređenje građevne čestice,
- u cilju zaštite postojećeg zelenila na izgrađenim i neizgrađenim građevnim česticama potrebno je za svaku sječju stabala na građevnoj čestici ishoditi suglasnost Grada Opatije, te uklonjeno zelenilo treba zamjeniti novom sadnjom,
- Planom se određuje obvezno uređenje zelene površine unutar građevne čestice sadnjom visokog i niskog zelenila, prema posebnom hortikulturnom rješenju, a sa širinom najmanje 5,0m ili manje sukladno utvrđenim uvjetima najmanje udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca uz javne prometne površine.

(3) Posebno vrijedni dijelovi naselja, kao prepoznatljive točke i potezi kompozicijskih, panoramskih vrijednosti i vizura, označeni su na kartografskom prikazu broj 3.B: "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – područja primjene posebnih uvjeta korištenja i mjera zaštite" i štite se:

- očuvanjem i održavanjem postojećeg zelenila te sadnjom novoga,
- omogućavanjem uspostave vizura na Riječki zaljev.

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

Članak 77.

(1) Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Opatije („Službene novine“ PGŽ broj 1/07; u daljnjem tekstu: Prostorni plan) kao planom šireg područja, utvrđeno je da na području naselja Pobri nema značajnijih kulturno-povijesnih, prirodnih ili ambijentalnih vrijednosti i posebnosti.

Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci u svom Zahtjevu za potrebe izrade ovoga Plana potvrdio je da na području obuhvata ovoga Plana nema zahtjeva.

(2) Prostorni plan evidentirao je kulturno dobro na području obuhvata ovoga Plana crkvicu „Svete Ane“ na Puževom Bregu u obuhvatu ovoga Plana. Sakralna građevina koja je evidentirana kao kulturno dobro predlaže se za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, 2. kategorija, a ovaj Plan preuzima isto:

- za sve građevinske intervencije na ovoj sakralnoj građevini potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela,
- građevina podliježe najstrožijoj zaštiti,
- potrebno je sustavno održavanje, konzerviranje, restauriranje te dodatna istraživanja ako nisu provedena,
- svi radovi izvode se na temelju konzervatorske dokumentacije koju odobrava nadležni Konzervatorski odjel u Rijeci,
- građevinske intervencije u neposrednoj blizini sakralne građevine ne smiju ugrožavati njezino izvorno stanje.

8. Postupanje s otpadom

Članak 78.

Na području obuhvata ovoga Plana s otpadom se mora postupati na način da se ne dovodi u opasnost ljudsko zdravlje i ne koriste postupci koji bi mogli štetiti okolišu, a osobito da se izbjegnu rizici od onečišćenja voda, tla i zraka, pojava buke i neugodnih mirisa, ugrožavanje biljnog i životinjskog svijeta, štetan utjecaj na području kulturno-povijesnih, estetskih i prirodnih vrijednosti te nastajanje eksplozije, požara i slično.

Članak 79.

(1) Proizvođači otpada na području obuhvata Plana dužni su pridržavati se mjera ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom, i to:

- izbjegavati ili smanjiti količinu otpada na mjestu nastajanja,
- razvrstavati otpad po vrstama na mjestu nastanka,
- iskoristavati vrijedna svojstva otpada u materijalne i energetske svrhe,
- sprječavati nenadzirano postupanje s otpadom,
- odlagati otpad na postojeće odlagalište,
- sanirati otpadom onečišćene površine.

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

(3) U građevini, u kojoj se obavlja poslovna djelatnost, mora se osigurati prostor za privremeno skladištenje vlastitog tehnološkog otpada koji mora biti osiguran od atmosferskih utjecaja te bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode.

(4) Prostor za privremeno skladištenje tehnološkog otpada iz stavka 3. ovoga članka mora biti jasno obilježen.

(5) Na javnim površinama dozvoljava se uređenje "eko otoka" kao prostora za smještaj spremnika za odvojeno skupljanje sastojaka komunalnog otpada čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti.

Članak 80.

(1) Mjere postupanja s komunalnim otpadom utvrđuju se kako slijedi:

- količinu otpada potrebno je smanjiti,
- otpad je potrebno reciklirati (odvojeno skupljati i preraditi),
- ostatke otpada potrebno je zbrinjavati (preostali otpad tretirati odgovarajućim fizikalnim, kemijskim i termičkim postupcima).

(2) Sustav gospodarenja komunalnim otpadom potrebno je organizirati na temelju odvojenog skupljanja pojedinih korisnih komponenti komunalnog otpada koje se mogu korisno upotrijebiti u postojećim tehnološkim procesima odnosno razgraditi za potrebe daljnjeg iskorištavanja.

(3) Odvojeno prikupljanje (tzv. primarna reciklaža) korisnog dijela komunalnog otpada predviđa se putem:

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

(4) Za postavljanje spremnika iz stavka 3. ovoga članka, potrebno je osigurati odgovarajuće prostore kojima se neće ometati kolni i pješački promet i koji će, prema mogućnosti, biti ograđeni tamponom zelenila, ogradom ili slično, sukladno programu nadležnog komunalnog društva.

(5) Pristup lokacijama za postavljanje spremnika mora biti nesmetan, u razini ceste (bez stepenica, rubnjaka i slično) radi mogućnosti dopremanja spremnika do kamiona za odvoz.

(6) Plan gospodarenja otpadom donosi se temeljem važeće zakonske regulative koja uređuje područje gospodarenja otpadom.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 81.

(1) Na području obuhvata Plana utvrđena su posebno vrijedna i osjetljiva područja i cjeline te uvjeti uređenja i mjere zaštite tih područja sukladno točki 3.7. Obrazloženja Plana.

(2) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova (zaštita tla, zraka, voda kao i zaštita od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s pozitivnim propisima koji reguliraju zaštitu okoliša i procjenu utjecaja zahvata na okoliš.

Članak 82.

Unutar područja obuhvata Plana ne mogu se graditi građevine niti dopuštati zahvati koji neposredno ili posredno ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno čije je postojanje ili uporaba iznad dozvoljenih graničnih vrijednosti utvrđenih propisima koji reguliraju zaštitu okoliša.

9.1. Zaštita tla

Članak 83.

(1) Na području obuhvata Plana, u cilju zaštite tla, nije dozvoljeno:

- odlaganje otpada na površinama koje nisu predviđene i uređene za tu namjenu,
- ispuštanje u tlo nepročišćenih otpadnih voda,
- graditi u dnu većih vrtača,
- trajno prekrivanje plodnog tla, a kada to nije moguće izbjeći, plodno tlo je potrebno iskopati i koristiti na području zahvata ili na drugim područjima unutar obuhvata Plana.

(2) Povećati zaštitu postojećih zaštitnih šuma (Š2) odnosno šumskog tla koje se nalaze unutar područja obuhvata Plana od požara, onečišćenja, bolesti i drugih negativnih utjecaja, te uređenje šumskog ruba uz planirane prometnice. Zaštita šumskog tla provodi se i Programom gospodarenja šumom s ograničenjem sječa, a sve sukladno važećoj zakonskoj regulativi koja uređuje područje gospodarenja šumama.

(3) Unutar područja obuhvata Plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem upuštanja otpadnih voda.

9.2. Zaštita zraka

Članak 84.

(1) Na području obuhvata Plana određeno je provođenje mjera zaštite zraka u svrhu uspostave i očuvanja postojeće II. kategorije kakvoće zraka (SO₂ i dim prate se u Voloskom, a ozon u Opatiji (Gorovo)) te je potrebno provoditi, utvrđivati i pratiti kakvoću zraka te poduzimati potrebne mjere za smanjenje štetnih i prekomjernih emisija i imisija sukladno pozitivnim propisima.

(2) Mjere i aktivnosti za provođenje zaštite zraka utvrđuju se kako slijedi:

- promicanje uporabe plina kao energenta,
- održavanje javnih površina redovitim čišćenjem prašine,
- uređenje zaštitnih zelenih površina između prometnica i okolne izgrađene površine,
- očuvanje postojećeg zelenila,
- ako se pojave stacionirani izvori onečišćenja iznad graničnih vrijednosti emisije u zrak, potrebno je primijeniti mjere zaštite zraka sukladno važećoj zakonskoj regulativi koja uređuje područje zaštite zraka i granične vrijednosti emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

9.3. Zaštita voda

Članak 85.

Područje obuhvata Plana ne nalazi se u vodozaštitnom području voda.

Članak 86.

(1) Zaštita voda na području obuhvata Plana ostvaruje se nadzorom nad stanjem kakvoće podzemnih i površinskih voda i potencijalnim izvorima zagađenja (ispiranje zagađenih površina i prometnica, ispiranje tla, prirodna zagađenja, mogućnost havarija, nepažnje i slično).

(2) Otpadne vode potrebno je ispuštati u sustav javne odvodnje sukladno uvjetima nadležnog komunalnog društva.

(3) Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u sustav javne odvodnje moraju se pročititi predtretmanom do stupnja koji nije štetan po sustav javne odvodnje i recipijente u koje se upuštaju.

(4) Na parkirališnim površinama čiji je kapacitet veći od 10 osobnih vozila, oborinske vode se ne smiju direktno odvoditi u okolni teren ili u sustav javne odvodnje, već ih je prije odvodnje disperzno u okolni teren ili prije upuštanja u sustav javne oborinske odvodnje prethodno potrebno pročititi u separatoru ulja.

9.3.1. Zaštita od štetnog djelovanja voda

Članak 87.

(1) Potrebna zaštita postojećih i planiranih sadržaja u području mogućeg djelovanja bujice Lipovica, te sprječavanje erozije strmih terena postiže se izgradnjom odvodnje oborinskih voda, osiguranjem širine zaštitnog koridora vodotoka, te gradnjom i održavanjem regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina.

(2) Sukladno Zakonu o vodama ("Narodne novine" broj 153/09) propisana su ograničenja gradnje i korištenja prostora na bujičnim vodotocima i njihovoj neposrednoj blizini, sve u svrhu obrane od poplava, gradnju vodnih građevina i njihovog održavanja.

(3) Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10,0 m, mjereno od gornjeg ruba korita ili vanjskog ruba građevine uređenja toka.

(4) Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.

(5) Iz bujičnog vodotoka potrebno je odstraniti sve gradnje i instalacije koje nisu namjenjene zbrinjavanju bujičnih voda, što ne isključuje korištenje kanala za zbrinjavanje oborinskih voda kontroliranim sustavom.

(6) Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama („Narodne novine“ broj 153/09).

(7) Prema projektu „Uređenje bujice Lipovica Opatija (Hrvatske vode, VGO Rijeka, 2003., br.pr.: B-286), uređena dionica projektirana je za prihvat protoke 100-godišnjeg povratnog perioda $Q_{100}=6,0 \text{ m}^3/\text{s}$

9.4. Zaštita od buke

Članak 88.

(1) Na području obuhvata Plana, mjerama zaštite od buke potrebno je spriječiti nastajanje buke, odnosno smanjiti postojeću buku na dopuštenu razinu provođenjem mjera zaštite određenih propisima.

(2) Zaštitu od buke potrebno je provoditi sukladno važećim propisima koji uređuju područje zaštite od buke.

(3) Unutar područja obuhvata Plana dopušta se razina buke u odnosu na namjenu prostora sukladno Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave ("Narodne novine" broj 145/04).

(4) Unutar područja obuhvata Plana dopušta se razina buke u odnosu na namjenu prostora sukladno Pravilniku o mjerama zaštite od buke izvora na otvorenom prostoru ("Narodne novine" broj 156/08).

(5) Mjere sprječavanja ugrožavanja bukom na području obuhvata Plana utvrđuju su kako slijedi:

- razina buke koja se stvara tijekom gradnje novih i rekonstrukcije postojećih građevina ne smije prijeći vrijednosti utvrđene Pravilnikom iz stavka 3. ovoga članka,

- prilikom rekonstrukcije građevina prometne infrastrukture koje stvaraju buku iznad dopuštene razine, iste je potrebno projektirati/rekonstruirati na način da se razina buke smanji na dopuštenu razinu,
- razina buke koja nastaje na području namjene sporta i rekreacije, buke iz povremenih izvora (impulsna buka) te od radova na otvorenom prostoru i u građevinama ne smije prijeći najviše dopuštene razine buke,
- zvučno oglašavanje zvonima i elektroakustičkim uređajima, osim u iznimnim slučajevima propisanim zakonom kojim se regulira zaštita od buke, dozvoljeno je u vremenu od 7 do 19 sati,
- potencijalni izvori buke ne smiju biti smješteni na prostorima gdje neposredno ugrožavaju stanovanje te remete rad mirnih djelatnosti (uredi, uslužne djelatnosti, javni park, dječja igrališta i sl.)
- pri planiranju građevina i namjena koje predstavljaju potencijalni izvor buke, potrebno je predvidjeti moguće učinkovite mjere sprečavanja nastanka ili otklanjanja negativnog djelovanja buke na okolni prostor (promjena radnog vremena ugostiteljskih lokala i slično),
- nastalu buku od tranzitnog prometa potrebno je smanjiti na dopuštenu razinu planiranjem i uređenjem zaštitnih zelenih pojaseva uz prometnice.

(6) Uz državnu cestu oznake D-8 (A8) koja je izvan obuhvata Plana, ali neposredno uz isti, potrebno je provesti mjerenja kojim se registrira prekomjerna buka, sukladno propisu iz stavka 2. ovoga članka, te Pravilnicima iz stavka 3. i 4. ovoga članka.

(7) Ukoliko se mjerenjem utvrdi prekoračenje vrijednosti utvrđene Pravilnikom iz stavka 3. i 4. ovoga članka, potrebno je zaštitu od buke nastale na državnoj cesti oznake D-8 (A8) provesti postavom odgovarajuće zvučne barijere, odnosno primjeniti građevinske mjere za zaštitu od buke, ili na drugi odgovarajući način, sve sukladno primjeni važeće zakonske regulative.

(8) Zaštitni pojas uz državnu cestu oznake D-8 (A8) ulazi djelimično u područje obuhvata Plana, a na isti se primjenjuju propisi o javnim cestama.

9.5. Zaštita od požara

Članak 89.

(1) Zaštitu od požara na području obuhvata Plana potrebno je provoditi sukladno propisima o zaštiti od požara, pravilima struke iz područja zaštite od požara i prema elaboratu "Procjena ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Grada Opatije".

(2) Rekonstrukcijom postojećih i gradnjom novih građevina ne smije se povećavati ukupno požarno opterećenje unutar područja obuhvata Plana.

Članak 90.

Na području obuhvata Plana određuju se sljedeće mjere zaštite od požara:

- kod projektiranja stambenih i pretežito stambenih građevina, radi veće ujednačenosti u odabiru mjera zaštite od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TVRB,

- kod projektiranja poslovnih građevina, javnih i društvenih građevina te građevina sportsko-rekreativne namjene, u kojima se skuplja i boravi veći broj ljudi radi veće ujednačenosti u odabiru mjera zaštite od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TVRB ili GRETENER ili EUROALARM,

- kod određivanja međusobne udaljenosti građevina potrebno je voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i drugom. Kod gradnje individualnih stambenih građevina-samostojećih njihova međusobna udaljenost mora biti jednaka visini više građevine, ali ne manja od 6,0 m. Kod gradnje individualnih stambeno-poslovnih građevina – samostojećih njihova međusobna udaljenost ne može biti manja od visine sljemena krovništa više građevine.

Udaljenost građevina od ruba prometne površine mora biti jednaka najmanje polovici visine građevine. Ako se ne može postići najmanja propisana udaljenost među građevinama, potrebno je predvidjeti dodatne pojačane mjere zaštite od požara,

- radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina te gašenja požara na građevinama i na otvorenom prostoru, građevine moraju imati vatrogasni pristup,

- kod projektiranja novih ili rekonstrukcije postojećih cesta/ulica, obavezno je predvidjeti vatrogasne pristupe koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivosti i radijuse zaokretanja sukladno propisima o uvjetima za vatrogasne pristupe,

- prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obavezno je planiranje gradnje hidrantske mreže sukladno propisima o hidrantskoj mreži za gašenje požara,
- građevine i postrojenja u kojima će se skladištiti i koristiti zapaljive tekućine ili plinovi moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja prema odredbama propisa o zapaljivim tekućinama i plinovima,
- 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.

9.6. Mjere posebne zaštite

Članak 91.

- (1) Planom šireg područja nije utvrđena obaveza izgradnje skloništa za naselje Pobri.
- (2) Skloništa se prema planu šireg područja "Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatije" ("Službene novine" PGŽ broj 1/07) mogu organizirati u izdvojenom građevnom području poslovne-pretežito uslužne namjene (K1) u području obuhvata ovoga Plana, te u svim pogodnim zaklonima i podrumima postojećih ili planiranih građevina.

Članak 92.

- (1) Uzbunjivanje stanovništva provodi se u skladu s Pravilnikom o postupku uzbunjivanja stanovništva ("Narodne novine" broj 47/06).
- (2) Za lokacije na kojima se okuplja veći broj ljudi obvezno je postavljanje posebnog sustava uzbunjivanja sukladno Pravilniku iz stavka 1. ovoga članka.
- (3) Vlasnici i korisnici građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi, a u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, obvezni su uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja građana, te osigurati prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.
- (4) Pravne osobe dužne su organizirati zaštitu i spašavanje od prijetnji i posljedica nesreća, većih nesreća i katastrofa i provoditi pripreme, poduzimati mjere pripravnosti i aktivnosti u katastrofama i otklanjanju posljedica te izvršavati druge obveze propisane zakonskom regulativom koja uređuje područje zaštite i spašavanja i svojim općim aktima.

Članak 93.

- (1) Područje obuhvata Plana, sukladno Pravilniku o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu ("Narodne novine" broj 2/91 i 74/93), nema obvezu izgradnje skloništa.
- (2) Unutar podzemnih dijelova planirane građevine na području "Javne i društvene namjene – dom kulture" prilikom projektiranja i gradnje, potrebno je predvidjeti mogućnost brze prilagodbe planiranog prostora u prostor za sklanjanje ljudi, uz obvezu poštivanja tehničkih uvjeta Državne uprave za zaštitu i spašavanje, Područnog ureda za zaštitu i spašavanje Rijeka.

Članak 94.

- (1) Prometni pravci pogodni za evakuaciju ljudi i osiguranje nesmetanog prolaza inteventnih vozila, koji nisu ugroženi urušavanjem, prikazani su na kartografskom prikazu broj 3.B.: „Područje primjene posebnih uvjeta korištenja i mjera zaštite“ u mjerilu 1:2000.
- (2) Zone za evakuaciju ljudi i privremeno deponiranje materijala koji je nastao kao posljedica rušenja građevina i uređaja određene su kartografskim prikazom broj 3.B.
- (3) Prometnice kojima je dozvoljen prijevoz opasnih tvari unutar obuhvata Plana je županijska cesta oznake Ž5017, planske oznake GU.

Članak 95.

Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem u skladu sa seizmičkim kartama, zakonima i propisima koji uređuju područje gradnje.

Članak 96.

(1) Prema seizmološkoj karti Republike Hrvatske, područje Grada Opatije pripada prostoru s intenzitetom seizmičnosti 7° MSK.

(2) Protupotresno projektiranje i građenje građevina potrebno je provoditi sukladno tehničkim i drugim propisima.

(3) Prilikom izdavanja lokacijskih dozvola za rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje potrebno je uvjetovati analizu otpornosti na rušilačko djelovanje potresa u statičkom proračunu, kojim će se ustanoviti da li je potrebno ojačavanje konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

Članak 97.

(1) Na kartografskom prikazu broj 3.B.: „Područje primjene posebnih uvjeta korištenja i mjera zaštite“ u mjerilu 1:2000 prikazana je zona pogodna za evakuaciju ljudi, te zona privremenog deponiranja materijala koji je nastao kao posljedica rušenja.

(2) Za raščišćavanje terena u slučaju elementarne nepogode utvrđuju se privremena odlagališta:

- kao privremeno odlagalište inertnog otpada unutar obuhvata Plana predviđena je površina od oko 500m² u području zaštitne šume uz ulicu oznake OU5,
 - za čišćenje i odvoz građevinskog materijala i šute (inertni otpad) – Kuk (u neposrednoj blizini područja obuhvata ovoga Plana) na području Grada Opatije,
 - sahranjivanje stradalih – groblja Opatija i Volosko, javna polja,
 - uklanjanje životinja – Planik, V. Sapca na području Grada Opatije.
- (lokaliteti iz podstavaka 2., 3. i 4. ovoga članka određeni su u planu šireg područja "Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opatije" - PPUGO, "Službene novine" PGŽ broj 1/07).

Članak 98.

(1) Na području obuhvata Plana planirano je izdvojeno građevinsko područje poslovne namjene – pretežito uslužne (K1). Kao mogući energenti za obavljanje djelatnosti mogu se pojaviti plin i nafta odnosno ložulje. Iz tog razloga je cijelo područje grafičke oznake K1 označeno kao mogući izvor tehničko-tehnološke nesreće. Po namjeni i procjeni količine opasnih tvari u postrojenjima prisutne količine opasnih tvari mogle bi ugroziti djelatnike koji s njima rukuju, a u krajnjim slučajevima moguće su i ugroze okolnog stanovništva i okoliša.

(2) Za navedeno područje zona ugroženosti kod scenarija zapaljenja prilikom pretakanja goriva određena je u radijusu od 50 m. Radijus ugroženosti prikazan je na kartografskom prikazu broj 3.B.: „Područje primjene posebnih uvjeta korištenja i mjera zaštite“ u mjerilu 1:2000.

(3) Nove objekte koji se planiraju graditi u navedenoj namjeni u kojima se pojavljuju opasne tvari potrebno je locirati na način da u slučaju nesreće ne ugrožavaju stanovništvo (rubni dijelovi poslovne zone).

(4) Građevinskim mjerama povećati sigurnost ugroženih objekata eventualnim ukapanjem ili ograđivanjem čvrstom pregradom spremnika za enegent što bi smanjilo zonu apsolutnog doseg.

(5) Od kritične infrastrukture unutar Plana nalaze se postojeće trafostanice (TS 20/0,4 kV POBRI 1, POBRI 2, POBRI 3, PUŽEV BREG, VARLJENI), te nova trafostanica (TS 20/0,4 kV unutar namjene K1)

Članak 99.

(1) Mjesta ugroza tehničko – tehnološke katastrofe izazvane nesrećama u prometu prikazana su na kartografskom prikazu 3.B. „Mjere zaštite“ a nalaze se uz džavnu cestu D8 (A8) gdje svakodnevno prometuju auto-cisterne sa lako zapaljivim tekućinama, naftnim derivatima i drugim opasnim tvarima.

(2) Postoji stalna opasnost da, u slučaju sudara ili prevrtanja cisterni, može doći do istjecanja ili zapaljenja uz mogućnost eksplozije lako zapaljivih tekućina, izlivanja naftnih derivata ili isparivanja opasnih tvari čime će doći do ugrožavanja stanovništva i okoliša.

(3) Najveću opasnost predstavljaju opasne tvari u plinovitom agregatnom stanju koje su teže od zraka, jer postoji mogućnost nakupljanja u naselju koje je na nižoj nadmorskoj visini od prometnice (u tom slučaju ugroženo je cca.1000 stanovnika). U ostalim slučajevima (prevrtanje ili zapaljenje cisterne za prevoz goriva) biti će ugroženi samo ostali sudionici u prometu (10-15 osoba).

(4) Prometnice u obuhvatu Plana, prilikom rekonstrukcije postojećih ili izgradnje novih, moraju se graditi na način da udovoljavaju sigurnosnim zahtjevima i prometnim standardima te da osiguravaju nesmetan promet svih vrsta vozila.

Članak 100.

(1) Na području obuhvata Plana nema klizišta, niti ne postoje divlja odlagališta otpada koja bi mogla ugrožavati stanovništvo.

10. Mjere provedbe Plana

Članak 101.

(1) Ovaj Plan provodi se neposredno na svim njegovim područjima prikazanim na kartografskom prikazu broj 3.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“.

(2) Provedba ovoga Plana vrši se neposredno primjenom ovih Odredaba za provođenje uz obvezno korištenje cjelokupnog elaborata Plana.

Članak 102.

Građevine na području obuhvata ovoga Plana mogu se graditi isključivo na građevnim česticama koje imaju osiguran neposredan pristup s javno prometne površine, priključak na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom te odvodnju otpadnih voda, odnosno koje imaju osiguranu:

II. kategoriju uređenosti građevinskog zemljišta, a ona obuhvaća osim I. kategorije uređenosti (priprema zemljišta, pristupni put do građevne čestice i priključak na mrežu javne vodoopskrbe) i osnovnu infrastrukturu: električnu energiju i uređenu odvodnju otpadnih voda, te propisan broj garažno/parkirališnih mjesta.

10.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 103.

(1) Građevina, čija namjena nije u skladu s namjenom određenom ovim Planom, može se rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

(2) Postojeći prostori i građevine, čija namjena nije u skladu s namjenom utvrđenom ovim Planom, mogu se zadržati u prostoru do privođenja prostora ili građevina planiranoj namjeni, ali je ne smiju onemogućavati.

**B. GRAFIČKI DIO
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 6 –
NASELJE POBRI
(uključivo namjene K1 i R7)**

1. Korištenje i namjena površina	MJ 1:2000
2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža	
2.A. Prometna infrastrukturna mreža i mreža "eko otoka"	MJ 1:2000
2.B. Telekomunikacijska mreža	MJ 1:2000
2.C. Vodnogospodarski sustav - vodoopskrba	MJ 1:2000
2.D. Vodnogospodarski sustav - odvodnja i uređenje vodotoka	MJ 1:2000
2.E. Energetski sustav - elektroopskrba	MJ 1:2000
2.F. Energetski sustav - plinoopskrba	MJ 1:2000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	
3.A. Oblici korištenja	MJ 1:2000
3.B. Područje primjene posebnih uvjeta korištenja i mjera zaštite	MJ 1:2000
4. Način i uvjeti gradnje	MJ 1:2000