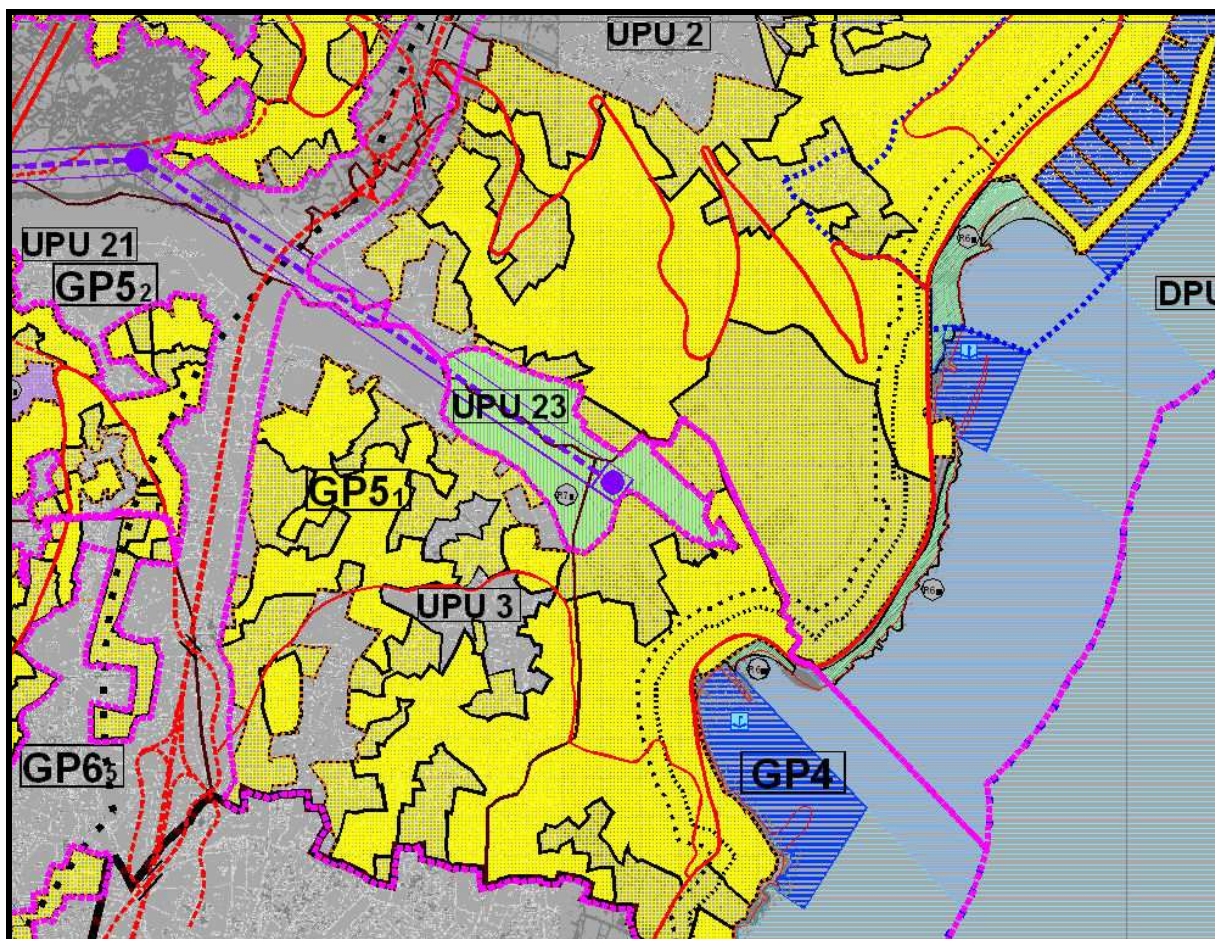


## 1. STANJE U PROSTORU

### 1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI ZONE U PROSTORU GRADA OPATIJE

Građevinsko područje rekreacijske namjene R7<sub>1</sub> nalazi se na jugozapadnom dijelu područja Grada Opatije, u okviru administrativnog područja naselja Ika, Opić i Ičići. Naslanja se na građevinsko područje naselja Ika (GP4), iOpić (GP 5<sub>1</sub>) i Ičići (GP 3).

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja, kojim će se odrediti osnova prostornih i funkcionalnih rješenja, uvjeta i oblikovanja **zone** utvrđena je člankom 151. Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Grada Opatija (SN PGŽ br.01/07). Plan nosi naziv **UPU 23 – rekreacijska zona Ika**. Granice njegovog obuhvata prikazane su na kartografskom prikazu 3C “Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite” u mj. 1:25.000, te na kartografskom prikazu broj 4A “Građevinska područja”, u mj. 1:5000 (slika 2.)



Slika 1: Obuhvat izrade Plana

Ukupna površina obuhvata plana je 7,02 ha.

### 1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

#### 1.1.1.1. Prirodni sustavi



##### Reljef

Rekreacijska zona planirana je na morfološki vrlo izraženoj duboko urezanoj jaruzi potoka Banine. Jaruga je prostor vrlo strmih strana i uskog, u vapnence usječenog korita prepunog manjih kamenih skokova i vrtložnih lonaca te kamenih gromada koje su nanijele bujične vode. Ona je najvjerojatnije ostatak vrlo snažne diluvijalne površinske erozije uvjetovane rezultatima hladne i vlažne klime uz otapanje nekada znatnih količina snijega s vrhova današnjeg masiva Učke.

Na dnu jaruge nalazi se manja zaravan – Dražina, formirana kao bujični nanos u obliku lepeze na ušću potoka Banine. Ona je kvartarnog postanka i na njenom početku, za jačih oborina istječe velika količina vode na povremenom vrelu.



##### Klimatska obilježja

Još za prvih istraživanja klime zamijećena je visoka koncentracija aerosola u zraku, postojani tlak zraka, prilično visoka relativna vlažnost te iznimna terapijsku učinkovitost blage i vlažne klime. Posljedica toga je proglašavanje Opatije klimatskim lječilištem što je i dovelo do naglog urbanističkog i turističkog razvoja čitave opatijske rivijere.

Za lokalne prilike, premda nedostaju egzaktniji pokazatelji, važan je utjecaj bure i juga kao najjačih vjetrova Riječkog zaljeva i lokalna cirkulacija zraka, kad se s Učke prema moru spušta hladniji zrak – osobito noću, pri stabilnom vremenu. To je vjetar noćnik, koji je najpravičniji i najjači upravo u ovoj bujičnoj udolini. Ugodan je jer donosi svjež gorski zrak, koji ublažuje noćnu sparinu.

Srednja godišnja temperatura zraka iznosi 13,9 °C. Najhladniji je mjesec siječanj, a najtopliji srpanj. Jesen je toplija od proljeća, što je opće obilježje maritimnih klima. Dio godine u kojem srednja dnevna temperatura prelazi 10 °C i povoljan je za boravak na otvorenom na Opatijskom području traje od ožujka do polovice studenoga. Studenih dana (u dvadesetogodišnjem razdoblju kada su se na opatijskoj meteorološkoj postaji obavljala mjerenja) bilo je prosječno samo jedan (max. temp. niža od 0,0 °C), hladnih dana (min. temperatura niža od 0,0 °C) ima prosječno 15 godišnje, toplih dana (max. temperatura jednaka ili viša 25,0 °C) 90 u razdoblju svibanj-listopad, vrućih (max. dnevna temperatura najmanje 30,0 °C) oko 22 u srpnju i kolovozu. Dana s toplom noći (min. temperatura 20,0 °C ili viša) je znatno manje nego vrućih.

Srednja godišnja relativna vlažnost iznosi oko 72%. Najniža je ljeti, posebno u srpnju, kao posljedica visoke temperature zraka, a maksimalna potkraj jeseni, u studenome.

Najoblačnije razdoblje godine je kasna jesen i početak zime, posebno mjesec studeni. Naoblaka je najmanja ljeti – u srpnju i kolovozu. Kolovoz je prosječno najmanje oblačan mjesec. Vedrih dana ima više nego oblačnih, najviše u srpnju i kolovozu. Oblačnih dana ima najviše potkraj jeseni i početkom zime, a najviše u srpnju i kolovozu. Zabilježeno je prosječno 13 dana s maglom.

Prosječno ima više od 2000 sati sunčana vremena.



Prosjeck oborine je 1860 mm godišnje. Oborine je više u hladnom nego u toplom dijelu godine. Ističe se jesenski maksimum, a najkišovitiji je mjesec studeni. Snijeg se ne zamjećuje svake godine, a kao i nastane, ne zadržava se dugo. Zbog strmih padina i mogućeg zaleđivanja prometnica snježne prilike potrebno je uzeti u obzir prilikom procesa prostornog planiranja.



### Vegetacija

Osnovne značajke vegetacije su više ili manje identične onima u Opatiji, ali ima i neke dodatne specifičnosti koje je bitno uočiti kako bi se valorizirale u izradi plana. Posebne osobitosti donjeg dijela usjeka bujičnog potoka Banine u vegetacijskom pogledu su:

A) *mrežasta i mozaična struktura prirodnih i doprirodnih staništa* koja je očuvana je na padinama iznad naselja Ike. Ističu se „otoci“ prirodne šumske vegetacije primorskih hrastova i bijelog graba uklopljeni na nekoliko mjesta unutar strukture antropogenog krajobraza s naseljima i mrežasto povezani s terasasto izvedenim očuvanim površinama tradicijskih vrtova, voćnjaka i vinograda. Ovakva mozaična i mrežasta struktura staništa povoljna je za očuvanje naslijeđenih vrijednosti živoga svijeta i krajobraza na padinama podnožja planine Učke, koje su na većini prostora Opatijske rivijere u današnje vrijeme trajno narušena jakom urbanističkom izgradnjom. Ono što možemo „iščitati“ iz botaničke strukture takvih „mozaično uklopljenih“ šumskih sastojina je da te sastojine pripadaju submediteranskome tipu šume hrastova i bijelog graba s lovorom, što je šumska zajednica tipična za ovaj dio naše obale. Ono što ove šumske sastojine donekle razlikuje od sličnih na užem području Opatije i što je potrebno posebno istaknuti je uglavnom sljedeće:

- *pojavljivanje većeg broja vrsta koje „vole“ i uspijevaju na zakiseljenim tlima* – tzv. → *acidofilne vrste*. Takve vrste značajka su upravo ispranih dubokih crvenica kakve na području obuhvata plana nailazimo na ± zaravnjenim dijelovima terena (na pregibima padina i plićim ponikvama gdje su se takve nakupine duboke crvenice sačuvale od otplavlivanja erozijskim procesima!). Predstavnici acidofilnih vrsta na području obuhvata Plana su, primjerice, pitomi kesten (*Castanea sativa*), hrast cer (*Q. cerris*), borovica (*Juniperus communis*), urodica (*Melampyrum* sp.), paprat bujad (*Pteridium aquilinum*) – kod starog dijela naselja Oprić, neke acidofilne vrste mahovina i dr.

- *pojavljivanje stanovitog broja vrsta iz višeg mediteransko-montanog pojasa vegetacije* – među takvim vrstama se osobito na području obuhvata Plana ističu crni grab (*Ostrya carpinifolia*), planinski javor (*Acer obtusatum*), negnjil (*Laburnum* sp.), borovica (*Juniperus communis*) i dr. To su vrste koje uobičajeno, u većem broju, nalazimo na padinama Učke u pojasu (450) 500-800 metara nadmorske visine. Ovdje, međutim, uspijevaju na nižim nadmorskim visinama što se vjerojatno, također, barem dijelom, treba pripisati dubljem i vlažnijem tlu.

B) *kanjonski efekt bujičnog potoka Banine*. Bujična udolina potoka Banina, transverzalno usječena u trup planine Učke, kao i ostale slične udoline (Mošćenička draga, Cesara, Medveja, Banina, Slatina i druge) ima višestruku i nenadoknadivu ulogu (u smislu održavanja kontakta more-planina!) u čuvanju prirodnih vrijednosti i živog svijeta Liburnijske obale, obzirom da ona omogućuje komunikaciju živoga svijeta između obale i viših predjela planine. U kanjonu su na malom prostoru



sakupljeni različiti biogeografski elementi. U konkretnom slučaju tu su „kontinentalne“ vrste na vlažnim staništima u dnu kanjona, „sredozemne“ vrste na toplim jugu eksponiranim stranama, te „brdske“ vrste koje se zasjenjenim, osojnim stranama kanjona spuštaju na niske nadmorske visine prema moru. Sve to omogućuje neobično bogatu bioraznolikost, ali i krajobraznu raznolikost bujične udoline. Ovakva pojava u biogeografskoj znanosti naziva se „kanjonski efekt“. Osebnost šumske vegetacije u dnu bujične udoline Banine ilustriraju florni popisi i vegetacijska snimka iskazani u elaboratu koji je prilog ovog Plana, a načinjen je terenskim radom u studenom 2008. godine. Navedeni florni popisi i vegetacijska snimka najbolje ilustriraju bogatstvo i zanimljivost šumske vegetacije u kanjonu bujičnog potoka Banine. Za istaknuti je da je u dnu kanjona Banine razvijena posebna, u botaničkoj znanosti još nedovoljno opisana submediteranska šumska zajednica s lovorom i kontinentalnom vrstom stabla - običnim grabom (*Carpinus betulus*). Čak je i u sloju niskog rašća u toj zajednici nazočna vrsta karakteristična za kontinentalne mezofilne šumske zajednice s običnim grabom – biskupska kapica (*Epimedium alpinum*), dosad nezabilježena za područje Ike (sl.1). Slične mezofilne šumske zajednice nastanjuju i druge duboko u padine Učke usječene jaruge bujičnih potoka, ali posvuda zauzimaju vrlo male površine, pa ih je zbog osebnosti i malih površina potrebno štititi u najvećoj mogućoj mjeri jer znatno pridonose povećanju biološke i krajobrazne raznolikosti područja. Stijene dna kanjona također obrastaju posebne zajednice mahovina u kojima se bujnošću osobito ističu krupne mahovine *Thamnobryum alopecurus* (sl.2) i *Neckera crispa*. Opatijska bujična udolina Slatina nije morfološki toliko izražena, mikroklimatske osobitosti također nisu toliko izražene, pa u njoj uglavnom nedostaju ovakve osebnostne zajednice kakve su obilno zastupljene u kanjonu Banine.



Sl. 1.



Sl. 2.



Sl. 3.

Sl. 1. Biskupska kapica (*Epimedium alpinum*), → mezofilna vrsta kontinentalnih šuma, rijetka i dosad nezabilježena u okolini Ike, raste u šumi s običnim grabom u dnu bujične udoline potoka Banina.

Sl. 2. → Mezofilna mahovina (*Thamnobryum alopecurus*) u bujnim busenima nastanjuje vlažne stijene u kanjonu bujičnog potoka Banine izvan dosega bujičnih voda.

Sl. 3. Sredozemna paprat šiljasta slezenica (*Asplenium onopteris*) raste u bjelograbovoj šumi na padinama bujične udoline Banine.

Povećana vlažnost i zaklonjenost bujičnog kanjona Banine omogućuje pojavljivanje samoniklih palma kao suptropskih elemenata vegetacije i još nekih uresnih grmova (npr. *Ligustrum japonicum*, *Prunus laurocerasus*) koji se inače na Liburnijskoj obali uzgajaju na parkovnim površinama, a ovdje su ih vjerojatno sjemenjem donijele ptice

te uspijevaju u slobodnoj prirodi. Još jedna botanička posebnost kanjona na Liburnijskoj obali!

Na strmim padinama bujične jaruge, s visinom, kako tla postaju plića, postepeno se gubi obični grab, a zamjenjuje ga bijeli grab (*Carpinus orientalis*), koji ovdje također gradi posebnu subasocijaciju s lovorom (*Quercus-Carpinetum orientalis lauretosum*). U tim sastojinama povećava se i udio eumediteranskih (pravih sredozemnih) elemenata poput tetivike (*Smilax aspera*), šiljaste slezenice (*Asplenium onopteris*), sl. 3 i dr., ali su pridruženi i neki mezofilni elementi vegetacije – sitnocvjetni šaš (*Potentilla micrantha*), prstasti šaš (*Carex digitata*), šumski šaš (*Carex sylvatica*) i dr. što je tipična pojava u kanjonima, gdje su ekološke prilike na malim prostorima vrlo raznovrsne.

Na padinama i samom rubu kanjona, iznad nekadašnje tvornice konzervi i prema zaselku Biškupi sađena je šuma alepskog bora (*Pinus halepensis*), a pojedini elementi preostataka (relikti) nekadašnje travnjačke flore svjedoče da su ti tereni u prošlosti vjerojatno bili travnjaci ili niska svijetla šikara, gdje se nekad obavljala paša, a koji su danas pošumljeni borovima. Stara borova šuma na padini bujične udoline povećava krajobraznu raznolikost, ali je potencijalni izvor opasnosti od požara.



#### Geotehničke značajke i seizmičnost

Na području obuhvata prostorno je prevladavajući karbonatni mezozojski i paleogenski kompleks. Stijenska masa sastavljena je od čvrstih, dobro vezanih stijena: vapnenaca, dolomita i kalcitčnih do dolomitičnih breča.. Najrašireniji tip pokrivača je crvenica. Obzirom da tereni oblikovani u naslagama karbonatnog kompleksa općenito imaju malu deformabilnost, padine koje su na području obuhvata oblikovane u naslagama karbonatnog kompleksa imaju pretežito povoljnu stabilnost.

Za područje Primorsko-goranske županije, temeljem podataka o potresima i postojeće karte maksimalnih intenziteta seizmičnosti (Seizmička mikrorajonizacija Rijeke, 1974.; Privremena seizmološka karta, Službeni list 49/82 i Narodne novine 55/91), izrađena je Karta osnovnog intenziteta seizmičnosti u mj. 1:500.000. Kao detaljnije podloge za prostorno planiranje izrađene su i karte seizmičkog rizika za različita povratna razdoblja kojima je procijenjena vrijednost intenziteta u određenim povratnim razdobljima prema Seizmološkoj karti povratnih razdoblja 50, 100, 200, 500, 1000 i 10 000 godina, (Službeni list 30/87 i Narodne novine 55/91) i to:

- Karta seizmičkog rizika s povratnim razdobljem 50 godina
- Karta seizmičkog rizika s povratnim razdobljem 100 godina
- Karta seizmičkog rizika s povratnim razdobljem 200 godina

Osnovni intenzitet seizmičnosti i intenzitet seizmičnosti u području obuhvata, utvrđen kartama seizmičkog rizika za povratni period 50,100 odnosno 200 godina iznosi:

IZVOR	KARTE OSNOVNOG INTENZITETA SEIZMIČNOSTI	KARTE POVRATNIH RAZDOBLJA		
		50 GOD	100 GOD	200 GOD
NASELJE				
<b>IKA, OPRIĆ</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

Hidrografska mreža, uređeni vodotoci i vode

U području obuhvata smješten je donji tok bujičnog vodotoka Banina (Banjina) i to u dvije dionice. Prva dionica od utoka u more pa do 380 m uzvodno nalazi se izvan obuhvata u nešto prostranijoj naplavljenoj dolini, dok se druga dionica nalazi na granici obuhvata od približne stacionaže vodotoka km 0+700 do stacionaže km 0+970, u dužini od 270 m.

Bujica Banjina evidentirana je u vodoprivrednom informacijskom sustavu pod oznakom 8.16; ukupne je dužine toka 6,94 km i sa orografskim slivom površine 4,80 km<sup>2</sup>. Sliv bujice izduženog je oblika sa nepropusnijom geološkom podlogom u srednjem i gornjem dijelu sliva. Vodotok je tipično bujičnog karaktera sa rijedim pojavama velikih voda i izostanka bilo kakve protoke u sušnom dijelu godine. Na protoku u donjem dijelu toka utječu i povremeni izvori koji se javljaju u uvjetima dugotrajnijih oborina i zasićenja podzemlja, a što ukazuje i na znatno veći hidrogeološki sliv od orografskog. Najveće se protoke javljaju kod istovremene pojave velikih bujičnih voda i maksimuma povremenih izvora. Kao mjerodavne protoke, za profil utoka u more, utvrđene su za dvadeset godišnje povratno razdoblje velike vode,  $Q_{20} = 22,90 \text{ m}^3/\text{s}$ , te za sto godišnje povratno razdoblje  $Q_{100} = 33,60 \text{ m}^3/\text{s}$ . U ovoj protoci učestvuje i voda povremenih izvora koja je u maksimumu procijenjena na količinu od  $Q_{100} = 7,10 \text{ m}^3/\text{s}$  i opterećuje samo nizvodnu dionicu vodotoka od utoka u more pa uzvodno do kraja naplavne doline.

Obzirom da su prostori uz vodotok u obuhvatu Plana neizgrađeni i sa sadržajima na koje povremene velike vode značajnije ne mogu utjecati, bujične vode prvenstveno ugrožavaju prostor doline uz more, izvan obuhvata Plana. Pojava velikih voda javlja se rjeđe. Najveća zabilježena poplava bujičnim vodama dogodila se je 1929. godine kada je sa velikim bujičnim vodama koindicalo naglo topljenje snijega u višim dijelovima sliva i pojava znatnog istjecanja iz podzemlja na povremenim izvorima. Tada postojeće uređene građevine nisu mogle evakuirati sve vode pa je došlo do plavljenja tvornice ribljih konzervi i drugih sadržaja u dolini. Iako je i kasnije bilo pojava velikih bujičnih voda, one nisu izazvale velike štete budući je donji tok sustavno uređivan da takve vode može zbrinuti.

Vodna erozija u slivu procijenjena je kao slaba, a glavnina nanosa stvara se neposredno uz korito koje je mjestimično usječeno duboko u teren sa strmim padinama. Detaljnijih podataka o produkciji i pronosu nanosa nema.

Vodotok Banina uređen je samo u najdonjem dijelu toka od utoka u more pa do stacionaže km 0+380, što je praktično cijela njegova nizvodna dionica van obuhvata plana.

Uzvodna dionica u obuhvatu Plana, približno od stacionaže vodotoka km 0 + 700 do stacionaže 0 + 950, nije uređivana. Tu je prirodno korito smješteno u dnu vrlo uske doline, strmih bočnih padina i velikog uzdužnog pada. Do sada nije bilo potrebe uređenja ove dionice vodotoka.

Obrana od poplava bujičnim vodama provodi se preventivno izgradnjom i održavanjem vodnih građevina uređenja toka bujice Banina, a neposredno kod pojava velikih voda prema Planu obrane od poplava Primorsko – Goranske županije, za sektor II, Slivno područje Kvarnersko primorje i otoci. Pripremno stanje obrane od poplava proglašava se temeljem hidrometeorološke prognoze, a izvanredno stanje kada se pojavi izlivanje vode iz korita kod bivše tvornice ribljih konzervi na visini od 3,32 m n. m.





### 1.1.1.2. Izgrađenost

Prostor u obuhvatu Plana je u potpunosti neizgrađen.



### 1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Prostor u obuhvatu plana u cijelosti je očuvana prirodna cjelina koju karakteriziraju izrazito dinamičan reljef i bujna vegetacija. Zbog svojih prirodnih obilježja prostor nije podesan za izgradnju, već samo za uređenje i to ono koje iziskuje minimalne zahvate u prostoru.

Značaj ovog prostora izražava se isključivo kroz njegovu krajobraznu i ambijentalnu vrijednost, te vrijednost vegetacije i uz nju vezanih specifičnih pojava („kanjonski efekt“). Navedeni prirodni potencijal treba valorizirati u kontekstu turističke ponude ovog kraja, na način da se utvrde mogućnosti njegova uređenja u svrhu rekreacije i edukacije.

Pravo je čudo da do sada nije ništa učinjeno u tom pravcu, pa ovaj bajkovit i ponešto divlji krajobraz nema ni najneznatnije naznake puta ili stazice kojim bi turist ili ljubitelj prirode mogao bez opasnosti proći kroz kanjon i doživjeti nezaboravne trenutke u doticaju s nedirnutom prirodom. Tim više, što je predio u vrijeme ljetnih žega hladovit i mikroklimastki ugodan, a lijep i zanimljiv je i izvan glavne turističke sezone. Svaki sadašnji pokušaj prolaska kroz kanjon prava je vratolomija probijanja preko skliskih kamenih skokova, blokova

odvaljenih stijena i presušujućih jezeraca u koritu kanjona (u vrijeme kad koritom ne teče bujica!). Ova činjenica neprohodnosti, međutim, u velikoj mjeri omogućuje odvijanje funkcija očuvanja prirodnih vrijednosti i živoga svijeta kanjona.

### 1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

Prostor nije prometno povezan sa okolnim prostorom, niti je opremljen komunalnom i ostalom infrastrukturom.

### 1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI

Unatoč prirodnim vrijednostima i specifičnostima, naročito ranije opisanim vrijednostima vegetacije čija su obilježja sistematizirana u točki 1.1.1.1. Prirodni sustavi, planom šireg područja područje **nije zaštićeno** kao značajna prirodna vrijednost, niti je izvršena zaštita njegovih dijelova značajnih ambijentalnih vrijednosti.

## 2. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Člankom 67. Odluke o donošenju Izmjena i dopuna PPUG Opatija (SN PGŽ br.01/07) područje obuhvata Plana određeno je zonom športsko rekreacijske namjene, površine 7,02 ha.

Zona je namijenjena odvijanju športskih i rekreacijskih aktivnosti građana i turista. U njoj se može planirati izgradnja građevina za sportsko rekreacijske namjene i uređenje površina za sportska igrališta (sa ili bez gledališta) te staze za rekreaciju uključivo prateće sadržaje (klubovi, sanitarne prostorije, spremišta, ugostiteljstvo), koji se smještavaju unutar sportsko-rekreacijskih građevina, a samo iznimno kao zasebne građevine.

Planom šireg područja utvrđene su granične vrijednosti za izgradnju i uređenje prostora zone, koje predstavljaju obvezu pri izradi ovog Plana:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice je 5.000 m<sup>2</sup>,
- najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice (uključivo uređenje sportsko-rekreacijskih površina)  $K_{ig} = 0,50$ ,
- najveća dopuštena iskorištenost građevne čestice (uključivo uređenje sportsko-rekreacijskih površina)  $K_{is} = 0,50$ ,
- moraju biti opremljene odgovarajućim sadržajima,
- najveća dopuštena građevinska bruto površina za prateće sadržaje, ako se izvode kao zasebne građevine, iznosi 150 m<sup>2</sup>,
- najveća visina sportsko-rekreacijskih građevina iznosi 20,0 m, do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 25,0 m do sljemena krova, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu,
- građevine za sport i rekreaciju mogu imati podrum u funkciji sportsko-rekreativnih, društvenih, poslovnih ili pomoćnih pratećih sadržaja, a može se koristiti i kao garaža,
- udaljenost građevine ili uređene površine za sport i rekreaciju od regulacijskog pravca i granice građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m,
- riješen pristup u skladu sa člancima 18. i 19. ovih Odredbi,



- najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao parkovna i zelena površina,
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. Odredbi ID PPUG Opatija

Člankom 101. Prostorni plan određuje trase za gradnju žičara kojom se povezuju dijelovi naselja uz obalu s dijelovima naselja i sadržajima u višim stambenim i turističkim zonama Grada Opatije pa sve do vrha Učke. Širina koridora žičare iznosi 50 metara, a sama žičara mora se izvesti bez većih prosjeka na površinama šuma. Trase žičare označene su na kartografskom prikazu br. 1B Promet, pošta i telekomunikacije, u mj. 1:25.000, te na kartografskom prikazu br. 4A - Građevinska područja, u mj. 1:5000.

### 3. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA PROSTORNE I PLANSKE POKAZATELJE

Temeljem detaljne analize stanja u prostoru obuhvata ocijenjene su mogućnosti i ograničenja daljeg razvoja u odnosu na **prirodna obilježja i planska rješenja iz plana šireg područja.**

Analiza **prirodnih obilježja** prostora pokazala je da je područje obuhvata prirodni predio koji nije pogodan za građenje. Ograničenje za građenje predstavljaju:

- reljef, koji karakteriziraju strme padine morfološki vrlo izražene i duboko urezane jaruge potoka Banine s vrlo strmim stranama i uskim, u vapnence usječenim koritom i
- bujične vode, naročito na donjem dijelu obuhvata, na povremenom vrelu zaravni zvane Dražina.

Međutim, isti ovi prirodni faktori otvaraju druge mogućnosti razvoja, ako se on planira putem uređenja i ako se sagledava u kontekstu razvoja šireg prostora (Liburnije). U tom slučaju razvojnim prirodnim faktorima mogu se pridodati i osebuje vrijednosti krajobraza i vegetacije. Analogno ocjeni krajobrazne vrijednosti obližnje bujične udoline potoka Medveje, koju je iznio Z. Sila (1978), a kojom se naglašava izuzetna vrijednost i potreba za trajnim očuvanjem te pejzažne cjeline, može se izvesti potreba za trajnim očuvanjem bujične udoline potoka Banine koja ima slična prirodna svojstva. Takva potreba potkrijepljena je još i s nekoliko dodatnih činjenica o osobitostima i prirodnim vrijednostima bujične jaruge potoka Banine, u točki 1.1.1.1 Prirodni sustavi –vegetacija.

**Planom šireg područja (ID PPUG Opatija) područje obuhvata ovog Plana određeno je građevinskim područjem, ali nije povezano na prometnu i infrastrukturnu mrežu.** Navedena nedorečenost Plana šireg područja predstavlja ograničenje obzirom da problem nije (jednostavno) rješiv. Naime, do područja obuhvata ne vodi niti jedna postojeća prometnica, a ovim planom nije moguće planirati prometnice izvan njegova obuhvata, pa se postavlja pitanje kako pristupiti zoni i na koji način ju infrastrukturno opremiti.

Istim dokumentom određena je športsko-rekreacijska namjena građevinskog područja. U njemu se ovim Planom može planirati izgradnja građevina sportsko-rekreacijske namjene, uređenje površina za sportska igrališta i staza za rekreaciju. Obvezom se može smatrati samo planiranje izgradnje polazne stanice žičare.

Obzirom na ranije opisana prirodna ograničenja područja, izgradnja bilo koje vrste građevina bila bi izuzetno složena i zahtjevna u svakom pogledu, a poremetila bi i prirodni sklad, ljepotu i vrijednosti područja. Stoga je ocijenjeno da **ono u razvojnom smislu ima puno veći potencijal u koliko ostane prirodno i pošteđeno od svake izgradnje**, pa i one u funkciji sporta i rekreacije. Stoga bi bilo oportuno samo urediti prostor i to putem osiguranja pješačke dostupnosti i rekreacijskih aktivnosti u prirodnom okruženju (staze za rekreaciju i sl.).

U koliko nositelj izrade ovog Plana prihvati ovakvo razmišljanje vezano uz razvoj predmetnog područja, nije nužno da ono i dalje ima status **građevinskog područja**. Dapače bilo bi poželjno da se ono tretira kao prirodni prostor izvan građevinskog područja, jer bi već i na taj način bilo zaštićeno. U tom slučaju, njegovo uređenje **ne bi zahtijevalo izradu urbanističkog plana uređenja**.

Uređenje rekreacijskih staza (uređene površine) i izgradnja polazne stanice žičare (infrastrukturalna građevina), u koliko je to još uvijek namjera, mogli bi se provesti i neposrednom provedbom plana šireg područja, temeljem odredbi o gradnji i uređenju na površinama izvan građevinskih područja. Naravno, u tom slučaju bi pri izmjeni i dopuni plana šireg područja bilo potrebno promijeniti status (nije građevinsko) i namjenu područja (šuma) i sukladno tome ukinuti obvezu izrade UPU-a.

