

## **Prijedlozi za izmjenu Prostornog plana uređenja Grada Opatije i Urbanističkih planova uređenja Opatije i Ičića**

Člankom 81. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN, 76/07 i 38/09) propisano je da prijedloge za izmjene i dopune prostornih planova lokalne razine može dati svatko, te da o obrazloženim i dokumentiranim prijedlozima odlučuje gradsko odnosno općinsko vijeće, na prijedlog gradonačelnika, odnosno načelnika najmanje jedanput u godini dana.

Slijedom navedenog i članka 44. Statuta Grada Opatije (SN PGŽ, 25/09), podnosim Gradskom vijeću slijedeće izvješće i prijedlog.

Gradsko vijeće Grada Opatije je 8. 12. 2009. godine donijelo Odluku o izradi izmjenama i dopuna PPU Grada Opatije, Odluku o izradi izmjena i dopuna UPU naselja Opatija, te Odluku o izradi i dopuni UPU naselja Ičići. Odluke su objavljene u Službenim novinama PGŽ, br. 51/09.

Ciljevi i programska polazišta navedenih odredbi određuju i pitanja koja se trebaju urediti pojedinim izmjenama planova. Sukladno tim ciljevima razvrstani su dobiveni prijedlozi na one koji su podudarni sa ciljevima i o kojima će se moći odlučivati tijekom izrade plana (pa ih se posebno neće obrađivati u ovom prijedlogu, osim što su sumarno navedeni u Tabeli 2) i na one koji su protivni ciljevima i koji se po toj osnovi ne mogu uvažiti.

Od stupanja na snagu navedenih planova zaprimili smo 24 prijedloga za izmjene PPUGO, 14 zahtjeva za izmjene UPU naselja Opatija i 3 zahtjeva za izmjene UPU naselja Ičići.

Od prijedloga koji su protivni ciljevima i programskim polazištima pojedinih planova 20 ih se odnosi na izmjene i dopune PPU Grada Opatije a 3 na izmjene i dopune UPU Ičići.

Tabelarni pregled ovih prijedloga dostavlja se u prilogu (Tabela 1), kao i preslika svakog od njih.

### **a) Prijedlozi za izmjene i dopune PPUGO**

Od 20 prijedloga za izmjenama i dopunama PPUGO koji su protivni ciljevima i programskim polazištima iz Odluke o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije, njih 18 se odnosi na proširenje građevinskog područje naselja za sveukupno 31.614 m<sup>2</sup>, jedan se odnosi na izmjenu odredbi za gradnju van građevinskog područja a jedan na izmjenu granica obuhvata DPU centra Ičići.

U vezi navedenog, ističemo da je Prostornim planom Primorsko-goranske županije limitirana veličina građevinskih područja na području Grada Opatije, te da je to bio jedan od razloga pristupanja izmjenama i dopunama PPU Grada Opatije usvojenim koncem 2006. godine kada su ukupna građevinska područja naselja smanjena za 300 ha.

Postojeća građevinska područja naselja u važećem Planu su u potpunosti iskoristila prostor koji je dozvoljen po Prostornom planu uređenja PGŽ, te Grad Opatija nema mogućnosti da usvoji bilo koji od priloženih zahtjeva a da se istovremeno iz građevinskog područja ne isključi neki drugi dio.

Prilikom predlaganja izmjena i dopuna PPUGO smatrali smo da ne postoje razlozi za izmjenama granica građevinskih područja naselja, a izmjene radi pojedinačnih zahtjeva bi otvorile pandorinu kutiju sa stotinama novih zahtjeva za uvrštenje u građevinsko područje naselja, kako onog zemljišta koje je isključeno 2006. godine tako i zemljišta koje ni tada nije bilo u građevinskom području. Pored toga, bilo kakvo proširenje građevinskog područja izazvati će jednako negativne reakcije vlasnika zemljišta čije će se nekretnine radi toga isključiti iz građevinskog područja negdje drugdje.

Zahtjev da se izmjenom odredbi za gradnju van građevinskog područja naselja omogući izgradnja objekata za gospodarsku namjenu odnosi se na zemljište koje se nalazi u unutar Parka prirode Učka. Po našim saznanjima Javna ustanova „Park prirode Učka“ pokrenula je postupke kod građevinske inspekcije radi uklanjanja bespravno izgrađenih

objekata na području Parka. Omogućavanjem gradnje „poljoprivrednih“ objekata na području Parka prirode van strukture postojećih naselja, otvorilo bi mogućnost izgradnje velikog broja „vikendica“.

#### **b) Prijedlozi za izmjene i dopune UPU Ičići**

Odluci o izradi i dopuni UPU Ičići protivna su 3 prijedloga, u jednom se traži da im se omogući izmjena uvjeta izgradnje kako bi se legaliziralo izvedeno stanje, u drugom se traži promjena namjene iz zelene površine u stambenu zonu te brisanje ceste planirane po zemljištu podnositelja zahtjeva, dok je treći zahtjev u stvari zahtjev za izmjenom PPUGO jer je granica obuhvata DPU centra naselja Ičići određena PPUG-om.

Pored toga što su sva tri prijedloga protivna Odluci o izradi i dopuni UPU Ičići, treba istaknuti da sa stanovišta prostornog uređenja ne postoji potreba preispitivanja UPU-a Ičići u tom dijelu, a da bi njihovo eventualno usvajanje, kroz izmjenu te Odluke, omogućilo izgradnju P+3 u svim stambenim zonama na području naselja te poticanje bespravne gradnje kroz omogućavanje naknade legalizacije iste, odnosno u slučaju promjene namjena otvorilo bi se pitanje rasprave o granicama svih planiranih namjena ne sa stanovišta prostornog uređenja već isključivo interesa vlasnika zemljišta.

Predlažemo da Gradsko vijeće razmotri dostavljene prijedloge i donese slijedeći

### **Z A K L J U Č A K**

Prijedlozi za izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Opatije podneseni po Kumičić Nadi, Perožić Borislavu, Dubrović Desanki, Uzelac Momčilu, Krajcar Maria, Novak Ani, Paris Gordani, Mrak Radojki Tschiersche Wolfu dr., Rockstroh i Delling, Zrinšćak Miljenku, Ljubek Dragutin Krešimiru, Bekim Marku, Kruljac Ani i Stjepanu, Debelić Borisu, Stanić Mariji, Buzdon Zlatanu, Madani Amiru, Rudolfu Šturm i dr, te Iveković Drenki ne mogu se uvažiti, jer se odnose na povećanje građevinskih područja naselja za koje Grad Opatija nema mogućnosti obzirom na maksimalno dopuštenu veličinu građevinskih područja po Prostornom planu uređenja Primorsko-goranske županije. Pored toga prijedlozi su u suprotnosti sa Odlukom o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana.

Prijedlozi za izmjenama i dopunama UPU Ičići podneseni po Aničić Serđu i Olgi, po Iveković Drenkeni i Živčić Gedinki ne mogu se uvažiti jer su protivni Odluci o izradi izmjena i dopuna UPU Ičići.

Prijedlozi za izmjenama i dopunama UPU Opatija i UPU Ičići koji su u skladu sa ciljevima i programskim rješenjima iz odluka o izradi izmjena i dopuna tih planova (Kuzmanić Boris, Di Costanzo Eda, Milenij Hoteli, Giacometti Josip, Iživkić Ivan, Knežević Gojko, Kalčić Boris, Županijska lupčka uprava, Preveden Marija, Hotel Galeb d.o.o, Varljen Darko i dr. Jurković Sonja, Kralj Marijan, Kralj Damir i Magaš Vladimir), dostaviti će se izrađivaču planova radi njihove obrade.

Stručne službe Grada dostaviti će pisanu obavijest o ovom zaključku svim podnositeljima prijedloga za izmjenama planova.

KLASA: 350-01/10-01/18  
UR.BROJ: 2156/01-07/03-10-2  
Opatija, 2. 03. 2010.

**GRADONAČELNIK**  
Ivo Dujmić, ing.