

Na temelju članka 109. stavka (6) Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» broj 153/13), i članka 36. Statuta Grada Opatije («Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 25/09, 30/09, 7/13, 3/18 i 5/18), Gradsko vijeće Grada Opatije na 11. sjednici održanoj 29. svibnja 2018. godine donosi

**ODLUKU  
O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA  
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA IKA - OPRIĆ (UPU 3)**

## **I. TEMELJNE ODREDBE**

### **Članak 1.**

Donose se *Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Ika- Oprić (UPU 3) (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 19/15, 26/16).*

### **Članak 2.**

Elaborat *Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Ika - Oprić (UPU 3)* sastavni je dio ove Odluke, a sastoji se od:

#### **A. Tekstualnog dijela**

## **II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

### **1. UVJETI ODREĐIVANJA RAZGRANIČENJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**

#### **1.1. Uvjeti u građevinskom području naselja Ika-Oprić**

##### **1.1.1. Zone i površine javnih i društvenih namjena**

##### **1.1.2. Zone i površine drugih namjena**

#### **1.2. Uvjeti u građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene**

#### **1.3. Uvjeti izvan građevinskih područja**

### **2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

#### **2.1. Uvjeti smještaja poslovnih građevina**

##### **2.1.1. Uvjeti smještaja u zoni mješovite namjene (M<sub>1</sub>)**

##### **2.1.2. Uvjeti smještaja u zoni mješovite namjene (M<sub>2</sub>)**

##### **2.1.3. Uvjeti smještaja u zoni mješovite namjene (M<sub>3</sub>)**

#### **2.2. Uvjeti smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina**

##### **2.2.1. Uvjeti smještaja u zoni ugostiteljsko-turističke namjene (T<sub>1</sub>)**

##### **2.2.2. Uvjeti smještaja u zoni ugostiteljsko-turističke namjene (T<sub>2</sub>)**

##### **2.2.3. Uvjeti smještaja na površini ugostiteljsko-turističke namjene (UT)**

##### **2.2.4. Uvjeti smještaja u zoni mješovite namjene (M<sub>2</sub>)**

##### **2.2.5. Uvjeti smještaja u zoni mješovite namjene (M<sub>3</sub>)**

### **3a. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

#### **3a.1. Uvjeti smještaja na površini društvene namjene (D<sub>1</sub>)**

#### **3a.3. Uvjeti smještaja na površini društvene namjene (D<sub>3</sub>)**

#### **3a.4. Uvjeti smještaja u zoni mješovite namjene (M<sub>1</sub>)**

#### **3a.5. Uvjeti smještaja u zoni mješovite namjene (M<sub>2</sub>)**

#### **3a.6. Uvjeti smještaja u zoni mješovite namjene (M<sub>3</sub>)**

### **3b. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA SPORTA I REKREACIJE**

#### **3b.1. Uvjeti smještaja na površini sportsko rekreacijske namjene (SR<sub>1</sub>)**

#### **3b.2. Uvjeti smještaja na površini sportsko rekreacijske namjene (SR<sub>2</sub>)**

- 3b.3. Uvjeti smještaja u zoni mješovite namjene-pretežito stambene (M<sub>3</sub>)
- 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA
  - 4.1. Uvjeti gradnje u zoni stambene namjene (S<sub>1</sub>)
  - 4.2. Uvjeti gradnje u zoni stambene namjene (S<sub>2</sub>)
    - 4.2.1. Individualne stambene građevine
  - 4.3. Uvjeti gradnje u zoni stambene namjene (S<sub>3-POS</sub>)
  - 4.4. Uvjeti gradnje u zoni stambene namjene (S<sub>4</sub>)
    - 4.4.1. Individualne stambene građevine
  - 4.5. Uvjeti gradnje u zoni mješovite namjene-pretežito stambene (M<sub>1</sub>)
  - 4.6. Uvjeti gradnje u zoni mješovite namjene-pretežito stambene (M<sub>2</sub>)
  - 4.7. Uvjeti gradnje u zoni mješovite namjene-pretežito stambene (M<sub>3</sub>)
    - 4.7.1. Individualne stambene građevine
- 5. UVJETI I NAČIN GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA
  - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
    - 5.1.1. Građevine cestovnog prometa
    - 5.1.2. Parkirališne površine
    - 5.1.3. Trgovi i druge pješačke površine
    - 5.1.4. Pomorski promet
  - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
  - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
    - 5.3.1. Vodnogospodarski sustav
    - 5.3.2. Uvjeti gradnje energetskih sustava
- 6. UVJETI UREĐENJA ZAŠTITNIH ZELENIH POVRŠINA
  - 6.2. Zaštitne zelene površine (Z)
- 7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI
  - 7.1. Zaštita prirodnih vrijednosti
  - 7.2. Zaštita kulturno-povijesnih cjelina i građevina
  - 7.3. Zaštita ambijentalnih vrijednosti
- 8. POSTUPANJE S OTPADOM
- 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
  - 9.1. Zaštita zraka
  - 9.2. Zaštita voda
  - 9.3. Zaštita mora
  - 9.4. Zaštita tla
  - 9.5. Zaštita od buke
  - 9.6. Zaštita od štetnog djelovanja voda
  - 9.7. Mjere posebne zaštite
    - 9.7.1. Sklanjanje ljudi
    - 9.7.2. Zaštita od rušenja
    - 9.7.3. Zaštita od potresa
    - 9.7.4. Zaštita od požara
    - 9.7.5. Obrana od poplava

**B. Grafičkog dijela** koji nije predmet objave, a zamjenjuje grafički dio *Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Ika i Opić (UPU 3) (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 12/11)* te sadrži kartografske prikaze u mjerilu 1:2000:

1. Korištenje i namjena površina
2. Prometna, ulična i infrastrukturna mreža
  - 2a. Promet
  - 2b. Telekomunikacije
  - 2c. Vodoopskrba i odvodnja
  - 2d. Energetski sustav
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
  - 3a. Područja posebnih uvjeta korištenja
  - 3b. Područja primjene posebnih mjera zaštite
  3. Način i uvjeti gradnje

**C. Obveznih priloga**

1. Obrazloženje plana
2. Izvješće o javnoj raspravi
3. Sažetak za javnost

Elaborat *Izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja naselja Ika i Opić (UPU 3)* izradio je Geoprojekt d.d. iz Opatije u koordinaciji s Upravnim odjelom za prostorno uređenje Grada Opatije.

## **II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE PROSTORNOG PLANA**

### **Članak 3.**

U članku 3., stavku 1. se iza riječi „područja razgraničena“ dodaju riječi „Izmjenama i dopunama“, a nakon riječi „SN PGŽ br. 1/07,“ se dodaju riječi „56/12, i 4/16 - pročišćen tekst“.

U članku 3., alineja 3 se mijenja i glasi: „građevinska područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene (R<sub>6U12</sub>- uređena plaža i R<sub>6S13</sub>- stjenovita plaža)“.

### **Članak 4.**

U članku 6. podstavku 1., alineji a), mijenja se:

- u točki 1. briše se riječ „D<sub>2</sub>“,
- u točki 2. briše se riječ „SR<sub>2</sub>“,
- u točki 4. briše se broj „1“ koji je stajao uz slovo G i riječ „G<sub>2</sub>“,
- briše se točka 6.

U članku 6., postavku 2., točki 1. riječ „SR<sub>3</sub>“ zamjenjuje se riječju „SR<sub>2</sub>“.

U članku 6., podstavku 3., točki 2. nakon riječi „poljoprivredno“ dodaju se riječi „tlo, šume“.

### **Članak 5.**

Članak 7. se briše.

### **Članak 6.**

U članku 8., iza riječi „SN PGŽ br. 01/07,“ dodaju se riječi: „56/12, 4/16 - pročišćen tekst“.

## **Članak 7.**

U članku 9., briše se alineja 2.

## **Članak 8.**

U članku 10. riječi „površine namijenjene“ zamjenjuju se riječima „površina namijenjena“, riječi „planirane su“ zamjenjuju se riječima „planirana je“, iza riječi „na kopnenom“ brišu se riječi „i priobalnom“, a iza riječi „dijelu naselja“ brišu se riječi „a razgraničene su kao“.

U članku 10., briše se alineja 2.

## **Članak 9.**

U članku 11. brišu se stavci 3. i 4. te se dodaje novi stavak koji glasi:  
„Razgraničenje lučkog područja na manje funkcionalne cjeline definirati kroz izradu idejnog projekta i studije utjecaja na okoliš.“.

## **Članak 10.**

U članku 12., alineji 1. briše se broj „1“ koji je stajao uz slovo G.

U članku 12., briše se alineja 2.

## **Članak 11.**

Članak 14. se briše.

## **Članak 12.**

Iznad članka 15. u naslovu: „1.1.1.7. Površina zaštitnog zelenila“ riječ: „Površina“ zamjenjuje se riječju „Površine“.

U članku 15. riječi „je površina“ zamjenjuje se riječima „čine površine“, a riječi „koja ima“ zamjenjuju se riječima „koje imaju“, a iza riječi „oblikovnu funkciju“ dodaju se riječi „a unutar njih mogu se uređivati i dječja igrališta.“.

## **Članak 13.**

U članku 16., stavku 1., iza prve rečenice dodaje se tekst: „Iznimno u zoni S<sub>1</sub> na k.č. 962/1, 962/2 i 962/3 k.o. Ika-Oprić, dozvoljava se rekonstrukcija i prenamjena građevine u boutique hotel.“

## **Članak 14.**

U članku 17., alineji 2., riječ „garažne“ zamjenjuje se riječju „garaže“, a riječi „uređenih plaža“ zamjenjuju se riječima „uređene plaže“, a briše se riječ „SR<sub>3</sub>“.

U članku 17., alineji 3., iza riječi „poslovnih građevina“ dodaju se riječi „društvenih - socijalnih“, a riječi „k.č. 912 (913) k.o. Oprić. (nova izmjera 387 (388) k.o. Oprić,)“ zamjenjuju se riječima „k.č. 387 (388) k.o. Ika-Oprić“.

## **Članak 15.**

U članku 18., alineji 1., iza riječi „maksimalnog kapaciteta“ broj „200“ zamjenjuje se brojem „250“.

### **Članak 16.**

U članku 19., alineji 1., riječ „SR<sub>3</sub>“ zamjenjuje se riječju „SR<sub>2</sub>“.

### **Članak 17.**

U članku 20., stavku 1., riječ „SR<sub>3</sub>“ zamjenjuje se riječju „SR<sub>2</sub>“.

U članku 20., stavak 3. se briše.

### **Članak 18.**

U članku 21., stavak 2. se briše.

### **Članak 19.**

U članku 22., stavku 1., iza riječi „razgraničene“ dodaju se riječi „Izmjenama i dopunama“, a nakon riječi „SN PGŽ br. 01/07,“ dodaju se riječi „56/12 i 4/16 - pročišćen tekst“.

U članku 22., stavku 2., iza riječi „Grada Opatije“ dodaju se riječi „i svih njegovih izmjena i dopuna“.

### **Članak 20.**

U članku 29., stavku 3., iza riječi „i (M<sub>3</sub>)“ dodaje se tekst: „Postojeća građevina s poslovnom namjenom u zoni ugostiteljsko-turističke namjene (T1<sub>2</sub>) može se zadržati, a rekonstruira se u okviru postojećeg gabarita.“.

U članku 29., iza stavka 4. dodaje se novi stavak koji glasi: „Smještajni kapacitet može se ostvariti i u poslovnoj građevini pretežito zdravstvenih djelatnosti (u svrhu zdravstvenog turizma) u zoni mješovite namjene (M<sub>2</sub>).“.

U članku 29., stavak 5. postaje stavak 6., a stavci 6. i 7. se brišu.

### **Članak 21.**

U članku 30., iza riječi „trgovačke namjene“ dodaju se riječi „na k.č. br. 855 k.o. Ika-Oprić“, a iza riječi „njenom uklanjanju“ dodaje se tekst: „prema sljedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice
  - Površina građevne čestice ne smije biti manja od 450 m<sup>2</sup>.
2. namjena građevine
  - Namjena građevine je poslovna, pretežito uslužne djelatnosti (trgovačka, uredsko poslovanje i sl.), a moguće je smjestiti i sadržaje javne namjene kao prateće sadržaje osnovnoj namjeni: usluge, zdravstvo, kultura i sl.
  - Sadržaji koji se smještaju u građevinu ne smiju generirati intenzivni promet i druge pojave koje umanjuju kvalitetu korištenja obodnih građevnih čestica.
  - U podzemnim etažama (podrum) smještaju se sadržaji u funkciji osnovne poslovne namjene, pomoćne prostorije, tehničke prostorije i garaže.
3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici
  - Najmanja dopuštena tlocrtna površina građevine iznosi 100 m<sup>2</sup>.
  - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K<sub>ig</sub>) = 0,6.
  - Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K<sub>is</sub>) = 1,2.
  - Najveća dopuštena visina građevine iznosi 6 m, a ukupna visina 8 m.
  - Građevina može imati podrumsku i najviše 2 nadzemne etaže.
  - Građevina mora od granice građevne čestice biti udaljena najmanje 4,0 m. Iznimno udaljenost može biti i manja: dopušta se smještanje nove građevine na mjestu postojeće

- građevine izuzev udaljavanja prema regulacijskom pravcu.
- Građevinski pravac je od regulacijskog pravca uz glavnu mjesnu ulicu udaljen najmanje 2,5 m pri čemu prizemni dio mora biti udaljen od regulacijskog pravca najmanje 3,5 m, a od ostale ulice 1,0 m.
4. oblikovanje građevine
- Oblikovanje građevine mora se uskladiti s posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.
  - Oblikovanje građevine provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama.
  - Krovnište je koso, ravno ili drugog oblika nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji. Dopuštena je postava krovnih prozora, kupola i kolektora sunčeve energije.
5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu
- Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i br.4. Način i uvjeti gradnje.**
  - Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** ove Odluke.
6. uređenje građevne čestice
- Prostor od glavne mjesne ulice do prizemnog dijela građevine širine najmanje 3,5 m mora se urediti kao javno dostupan pješacima uz osiguranje pješačkog prolaza.
  - Parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki **5.1.2. Parkirališne površine** ove Odluke. Iznimno se potreban broj parkirališnih mjesta može ostvariti i na drugoj građevnoj čestici udaljenoj od građevine osnovne namjene najviše 300 m kao i u garažnom prostoru utvrđenom u stavku 2. **članka 73.** nakon njegove izgradnje.
  - Svi javni dijelovi građevne čestice i građevine moraju biti pristupačni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
  - Najmanje 20% površine građevne čestice uređuje se u formi zaštitne zelene površine.
  - Ograda građevne čestice izvodi se s visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 1,0 m, a preostali dio kao transparentna ograda od zelenila, metalne rešetke ili mreže. Građevna čestica se uz regulacijski pravac ne ograđuje.
7. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj."

## Članak 22.

Članak 31. se briše.

## Članak 23.

Članak 32. se mijenja i glasi:

„Poslovne građevine u zoni mješovite namjene (M<sub>2</sub>) izuzev područja koje se nalazi unutar kulturno-povijesne cjeline utvrđene u članku 140. ovih Odredbi grade se i rekonstruiraju prema sljedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice
  - Površina građevne čestice ne smije biti manja od 600 m<sup>2</sup>.
2. namjena građevine
  - Namjena građevine je poslovna, pretežito uslužne djelatnosti (trgovačka, uredsko poslovanje i sl.), a moguće je smjestiti i sadržaje javne namjene kao prateće sadržaje osnovnoj namjeni: usluge, zdravstvo, kultura i sl.

- U podzemnim etažama (podrum) smještaju se sadržaji u funkciji osnovne poslovne namjene, pomoćne i tehničke prostorije i parkirališni prostor.
  - Na kartografskom prikazu br. **3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - 3.a. Područja posebnih uvjeta korištenja** utvrđena je površina unutar zone mješovite namjene ( $M_2$ ) unutar čijeg obuhvata se primjenjuje i uvjet utvrđen u stavku 2. članka 73.
3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) = 0,5
  - Najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) = 1,8
  - Visina građevine iznosi 15 m, a ukupna visina 17 m pri čemu ukupna visina građevine ili dijela građevine ne smije prijeći apsolutnu kotu 25 m n.v.
  - Građevina može imati najviše četiri nadzemne etaže.
  - Građevina od granice građevne čestice mora biti udaljena najmanje 4,0 m. Iznimno udaljenost može biti i manja: dopušta se smještanje nove građevine na mjestu postojeće građevine izuzev udaljavanja prema regulacijskom pravcu.
  - Građevinski pravac je od regulacijskog pravca udaljen najmanje 1 m.
4. oblikovanje građevine
- Oblikovanje građevine provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama.
  - Krovnište je koso, ravno ili drugog oblika nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji. Dopusštena je postava krovnih prozora, kupola i kolektora sunčeve energije.
5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu
- Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i br.4. Način i uvjeti gradnje.**
  - Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** ove Odluke.
6. uređenje građevne čestice
- Prostor prizemnog dijela građevine uz regulacijski pravac mora se urediti kao javno dostupan pješacima ili kao javno dostupna zelena površina.
  - Parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki **5.1.2. Parkirališne površine** ove Odluke. Iznimno se potreban broj parkirališnih mjesta može ostvariti i u garažnom prostoru utvrđenom u stavku 2. članka 73. nakon njegove izgradnje, ali samo ako izvedba predmetnog garažnog prostora ne proizlazi kao obveza smještaja unutar ove građevine.
  - Svi javni dijelovi građevne čestice i građevine moraju biti pristupačni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
  - Najmanje 20% površine građevne čestice uređuje se u formi zaštitne zelene površine.
  - Ograda građevne čestice izvodi se s visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 1,0 m, a preostali dio kao transparentna ograda od zelenila, metalne rešetke ili mreže. Građevna čestica se uz regulacijski pravac ne ograđuje.
7. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.“

## Članak 24.

Iza članka 32., dodaje se novi članak 32a. koji glasi:

„Dozvoljena je prenamjena postojeće građevine izgrađene u dijelu zone mješovite namjene ( $M_2$ ) koji se nalazi unutar kulturno-povijesne cjeline utvrđene u članku 140. ovih Odredbi (k.č. br. 773, 774, 775,

k.o. Ika-Oprić) u poslovnu namjenu. Postojeća građevina rekonstruira se prema sljedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice
  - Površina građevne čestice ne smije biti manja od 1200 m<sup>2</sup>.
2. namjena građevine
  - Namjena građevine je pretežito poslovna. Unutar građevine smještaju se pomoćni sadržaji osnovnoj djelatnosti (smještajne jedinice u svrhu zdravstvenog turizma, turizma općenito, ugostiteljstvo, sportsko-rekreacijski i rekreacijski sadržaji, uredski prostori i sl.), a moguće je smjestiti i prateće poslovne sadržaje (trgovina, uredsko poslovanje i sl.) kao i sadržaje javne namjene (kultura, banke, pošta, vrtić i sl).
  - Moguće je ostvariti najviše 20 smještajnih jedinica u svrhu zdravstvenog turizma.
3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici te oblikovanje građevine
  - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) = 0,6.
  - Najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) = 1,8.
  - Visina građevine iznosi 15 m, a ukupna visina 17 m.
  - Postojeća visina dimnjaka ne uračunava se u visinu građevine ni u  $K_{ig}$  ni u  $K_{is}$ .
  - Građevina može imati najviše jednu podzemnu i pet nadzemnih etaža, s tim da se podzemna etaža ne uračunava u koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ).
  - Građevina od regulacijskog pravca mora biti udaljena najmanje 1 m, a od ostalih međa najmanje 4,0 m. Iznimno udaljenost može biti i manja dopušta se nadogradnja u ravnini pročelja postojeće građevine.
  - Za sve zahvate na građevini unutar kulturno-povijesne cjeline utvrđene u članku 140. ovih Odredbi potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.
4. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu
  - Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža** i **br.4. Način i uvjeti gradnje**.
  - Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** ove Odluke.
5. uređenje građevne čestice
  - Parkiranje vozila mora se ostvariti na drugoj građevnoj čestici u radijusu od najviše 300 m ili u garažnom prostoru utvrđenom u stavku 2. **članka 73.** nakon njegove izgradnje.
  - Svi javni dijelovi građevne čestice i građevine moraju biti pristupačni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
  - Postojeće zelene površine na građevnoj čestici moraju se očuvati.
  - Ograda građevne čestice izvodi se s visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 1,0 m, a preostali dio kao transparentna ograda od zelenila, metalne rešetke ili mreže. Građevna čestica se uz regulacijski pravac ne ograđuje.
6. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
  - Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.

## Članak 25.

U članku 34., podstavku 2., mijenja se:

- briše se alineja 2,
- u alineji 3., broj „200“ zamjenjuje se brojem „250“,
- u alineji 5., briše se tekst „Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište.“.



U članku 34., podstavku 3., mijenja se:

- u alineji 2., broj „0,3“ zamjenjuje se brojem „0,35“,
- u alineji 3., iza broja „1,5“ dodaje se tekst „od čega se nadzemno može iskoristiti 1,2“,
- u alineji 7., broj „6,0“ zamjenjuje se brojem „8,0“.

### Članak 26.

U članku 35., stavku 1., iza riječi „građevine ugostiteljsko turističke“ dodaju se riječi „i poslovne“, a iza riječi „namjene“ dodaje se tekst „a određena je na kartografskim prikazima **br. 1 Korištenje i namjena površina i br. 4 Uvjeti i način gradnje**“.

U članku 35., stavak 2. se briše i dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„Rekonstrukcija građevina ugostiteljsko-turističke namjene u cilju povećanja standarda, odnosno kategorije kao i prenamjena poslovne u ugostiteljsko-turističku dopuštena je u okviru postojećeg gabarita postojeće građevine, a sve u skladu s posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela. Ostali uvjeti rekonstrukcije utvrđuju se kako slijedi:

1. oblik i veličina građevne čestice
  - Građevna čestica pojedine postojeće građevine formirana je unutar površine označene s (T<sub>12</sub>).
2. namjena građevina
  - Unutar građevine osnovne namjene mogu se smjestiti prateći sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu (sportsko-rekreacijski, društveni, zabavni, uslužni sadržaji iz područja drugih djelatnosti i sl. kao i javni sadržaji)
  - Postojeći smještajni kapaciteti ugostiteljsko-turističke građevine ne mogu se povećavati. Iznimno se dopušta utvrđivanje novih smještajnih kapaciteta uslijed prenamjene postojeće poslovne u ugostiteljsko-turističku građevinu te može iznositi najviše 20 smještajnih jedinica.
  - Minimalna kategorija hotela je 3\*.
3. uređenje građevne čestice
  - Zatečeno zelenilo mora se zadržati.
  - Prostor oko građevine mora se urediti kao javno dostupan pješacima uz osiguranje pješačkog prolaza te biti povezan s postojećom šetnicom.
  - Svi javni dijelovi građevne čestice i građevine moraju biti pristupačni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
  - Građevna čestica ne ograđuje se.
  - Planom utvrđen potreban broj parkirališnih mjesta moguće je ostvariti u garažnom prostoru utvrđenom u stavku 2. **članka 73.** nakon njegove izgradnje.

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

### Članak 27.

U članku 36., podstavku 6., alineji 1., briše se broj „1“ koji je stajao uz slovo G.

### Članak 28.

Iza članka 36., dodaje se naslov „2.2.4. UVJETI SMJEŠTAJA U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE (M<sub>2</sub>)“ i novi članak 36a., koji glasi:

„U zoni mješovite namjene ( $M_2$ ) izuzev područja koje se nalazi unutar kulturno-povijesne cjeline utvrđene u članku 140. ovih Odredbi grade se i rekonstruiraju ugostiteljsko-turističke građevine sa smještajnim kapacitetima prema sljedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Površina građevne čestice ne smije biti manja od  $600 \text{ m}^2$ .

2. namjena građevine

- Namjena građevine je ugostiteljsko-turistička sa smještajnim kapacitetima, a moguće je smjestiti i prateće sadržaje koji upotpunjuju osnovnu namjenu (sportsko-rekreacijski, društveni, zabavni, uslužni sadržaji iz područja drugih djelatnosti i sl. kao i javni sadržaji)
- U podzemnim etažama (podrum) smještaju se sadržaji u funkciji osnovne ugostiteljsko-turističke namjene, pomoćne prostorije, tehničke prostorije i parkirališni prostor.
- Na kartografskom prikazu br. **3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - 3.a. Područja posebnih uvjeta korištenja** utvrđena je površina unutar zone mješovite namjene ( $M_2$ ) unutar čijeg obuhvata se primjenjuje i uvjet utvrđen u stavku 2. **članka 73.**
- Smještajni kapaciteti ugostiteljsko-turističke građevine ograničavaju se s najviše 30 smještajnih jedinica.
- Minimalna kategorija hotela je 3\*.

3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici

- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) = 0,5
- Najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) = 4,0
- Visina građevine iznosi 25, a ukupna visina 27 m, pri čemu ukupna visina građevine ili dijela građevine ne smije prijeći apsolutnu kotu 35 m n.v.
- Građevina može imati najviše osam nadzemnih etaža.
- Građevina od granice građevne čestice mora biti udaljena najmanje 4,0 m. Iznimno udaljenost može biti i manja: dopušta se smještanje nove građevine na mjestu postojeće građevine izuzev udaljavanja prema regulacijskom pravcu.
- Građevinski pravac je od regulacijskog pravca udaljen najmanje 1 m.

4. oblikovanje građevine

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

5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

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

6. uređenje građevne čestice

- Prostor prizemnog dijela građevine uz regulacijski pravac mora se urediti kao javno dostupan pješacima ili kao javno dostupna zelena površina.
- Parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki **5.1.2. Parkirališne površine** ove Odluke. Iznimno se potreban broj parkirališnih mjesta može ostvariti i u garažnom prostoru utvrđenom u stavku 2. **članka 73.** nakon njegove izgradnje, ali samo ako izvedba predmetnog garažnog prostora ne proizlazi kao obveza smještaja unutar ove građevine.
- Svi javni dijelovi građevne čestice i građevine moraju biti pristupačni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
- Najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao zelena površina.
- Ograda građevne čestice izvodi se s visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje

kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 1,0 m, a preostali dio kao transparentna ograda od zelenila, metalne rešetke ili mreže. Građevna čestica se uz regulacijski pravac ne ograđuje.

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

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

### Članak 29.

Iza članka 36. i novog članka 36a. dodaje se novi članak 36b. koji glasi:

“U zoni mješovite namjene ( $M_2$ ) izuzev područja koje se nalazi unutar kulturno-povijesne cjeline utvrđene u članku 140. ovih Odredbi mogu se graditi i rekonstruirati ugostiteljsko-turističke građevine za pružanje usluga jela, pića i napitaka, zabavnih i sličnih sadržaja (restoran, klub, zabavni centar i sl.) uz koje je moguće smjestiti i prateće sadržaje koji upotpunjuju osnovnu namjenu (sportsko-rekreacijski i uslužni sadržaji iz područja drugih djelatnosti kao i javni sadržaji) dok se u podzemnim etažama (podrumu) mogu smjestiti sadržaji u funkciji osnovne namjene, pomoćne prostorije, tehničke prostorije i parkirališni prostor. Gradnja i rekonstrukcija građevina provodi se prema uvjetima utvrđenim u točkama 1. te 3. do 7. **članka 32.** ovih Odredbi.“.

### Članak 30.

Iza članka 36. i novih članaka 36a. i 36b., dodaje se novi članak 36c. koji glasi:

“Dozvoljena je prenamjena postojeće građevine izgrađene u dijelu zone mješovite namjene ( $M_2$ ) koji se nalazi unutar kulturno-povijesne cjeline utvrđene u članku 140. ovih Odredbi (k.č. br. 773, 774, 775, k.o. Ika-Oprić) u ugostiteljsko-turističku namjenu. Postojeća građevina rekonstruira se prema uvjetima iz članka 32.a:

1. oblik i veličina građevne čestice
  - Površina građevne čestice ne smije biti manja od 1200 m<sup>2</sup>.
2. namjena građevine
  - Namjena građevine je ugostiteljsko-turistička. Unutar građevine smještaju se pomoćni sadržaji osnovnoj djelatnosti (smještajne jedinice u svrhu zdravstvenog turizma, turizma općenito, ugostiteljstvo, sportsko-rekreacijski i rekreacijski sadržaji, uredski prostori i sl.), a moguće je smjestiti i prateće poslovne sadržaje (trgovina, uredsko poslovanje i sl.) kao i sadržaje javne namjene (kultura, banke, pošta, vrtić i sl.).
  - Moguće je ostvariti najviše 20 smještajnih jedinica u svrhu zdravstvenog turizma.
3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici te oblikovanje građevine
  - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) = 0,6.
  - Najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) = 1,8.
  - Visina građevine iznosi 15 m, a ukupna visina 17 m.
  - Postojeća visina dimnjaka ne računava se u visinu građevine ni u  $K_{ig}$  ni u  $K_{is}$ .
  - Građevina može imati najviše jednu podzemnu i pet nadzemnih etaža, s tim da se podzemna etaža ne računava u koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ).
  - Građevina od regulacijskog pravca mora biti udaljena najmanje 1 m, a od ostalih međa najmanje 4,0 m. Iznimno udaljenost može biti i manja dopušta se nadogradnja u ravnini pročelja postojeće građevine.
  - Za sve zahvate na građevini unutar kulturno-povijesne cjeline utvrđene u članku 140. ovih Odredbi potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.
4. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu
  - Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža** i **br.4. Način i uvjeti gradnje**.
  - Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje**,

**rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ove Odluke.**

5. uređenje građevne čestice

- Parkiranje vozila mora se ostvariti na drugoj građevnoj čestici u radijusu od najviše 300 m ili u garažnom prostoru utvrđenom u stavku 2. **članka 73.** nakon njegove izgradnje.
- Svi javni dijelovi građevne čestice i građevine moraju biti pristupačni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
- Postojeće zelene površine na građevnoj čestici moraju se očuvati.
- Ograda građevne čestice izvodi se s visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 1,0 m, a preostali dio kao transparentna ograda od zelenila, metalne rešetke ili mreže. Građevna čestica se uz regulacijski pravac ne ograđuje.

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

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

**Članak 31.**

Iznad članka 37. u naslovu: „2.2.4. UVJETI SMJEŠTAJA U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE (M<sub>3</sub>)“ numeracija: „2.2.4.“ zamjenjuje se numeracijom „2.2.5.“

**Članak 32.**

U članku 40., stavku 1. briše se riječ „(D<sub>2</sub>)“, a nakon riječi „(M<sub>2</sub>)“ dodaje se tekst: „i (M<sub>3</sub>). U zonama mješovite namjene (M<sub>1</sub>), (M<sub>2</sub>) i (M<sub>3</sub>) dozvoljena je prenamjena građevina drugih namjena u građevinu društvenih djelatnosti uz primjenu svih odredbi utvrđenih za gradnju i rekonstrukciju građevina društvenih djelatnosti.“

U članku 40., brišu se stavci 2., 3. i 4.

**Članak 33.**

Članak 42. i naslov iznad njega „3a.2. UVJETI SMJEŠTAJA NA POVRŠINI DRUŠTVENE NAMJENE (D<sub>2</sub>)“ se brišu.

**Članak 34.**

Iza članka 43. dodaje se naslov: „3a.4. UVJETI SMJEŠTAJA U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE (M<sub>1</sub>)“ te novi članak 43a. koji glasi:

“ Građevine društvene djelatnosti u zoni mješovite namjene (M<sub>1</sub>) grade se i rekonstruiraju te građevine drugih namjena prenamjenjuju u građevine društvenih djelatnosti prema sljedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice
  - najmanja dopuštena površina građevne čestice ne smije biti manja od 1000 m<sup>2</sup>
2. namjena građevine
  - Namjena građevine je društvena: uprava, socijalna, zdravstvena, kulturna i sl., a moguće je smjestiti i sadržaje poslovne namjene kao prateće sadržaje osnovnoj namjeni: trgovačka, uredsko poslovanje i sl.
  - U podzemnim etažama (podrum) smještaju se sadržaji u funkciji osnovne poslovne namjene, pomoćne prostorije, tehničke prostorije i parkirališni prostor.
3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici
  - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K<sub>ig</sub>) = 0,3
  - Najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K<sub>is</sub>) = 0,6

- Visina građevine iznosi 7 m, a ukupna visina 9 m.
  - Građevina može imati najviše dvije nadzemne etaže.
  - Građevina od granice građevne čestice mora biti udaljena najmanje 4 m. Iznimno udaljenost može biti i manja: dopušta se smještanje nove građevine na mjesto postojeće građevine izuzev udaljavanja prema regulacijskom pravcu.
4. oblikovanje građevine
- Za sve zahvate na građevinama koje se nalaze unutar kulturno-povijesne cjeline utvrđene u članku 140. ovih Odredbi potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.
  - Oblikovanje građevine provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama.
  - Krovnište je koso, ravno ili drugog oblika nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji.
  - Dopuštena je postava krovnih prozora, kupala i kolektora sunčeve energije.
5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu
- Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima **br. 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i br. 4. Način i uvjeti gradnje.**
  - Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu određeni su u **točki 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** ove odluke.
6. uređenje građevne čestice
- Najmanje 40% površine građevne čestice mora se ozeleniti.
  - Parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriterija smještanja vozila unutar građevne čestice određenim u točki **5.1.2. Parkirališne površine** ove Odluke.
7. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.“.

### Članak 35.

Iza članka 43. i novog članka 43a. dodaje se naslov „3a.5. UVJETI SMJEŠTAJA U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE (M<sub>2</sub>)“ te novi članak 43b. koji glasi:

“ Građevine društvenih djelatnosti u zoni mješovite namjene (M<sub>2</sub>) izuzev područja koje se nalazi unutar kulturno-povijesne cjeline utvrđene člankom 140. ovih Odredbi grade se i rekonstruiraju te se građevine drugih namjena prenamjenjuju u građevine društvenih djelatnosti prema sljedećim uvjetima.

1. oblik i veličina građevne čestice
  - najmanja dopuštena površina građevne čestice ne smije biti manja od 1000 m<sup>2</sup>
2. namjena građevine
  - Namjena građevine je društvena: uprava, socijalna, zdravstvena, kulturna i sl., a moguće je smjestiti i sadržaje poslovne namjene kao prateće sadržaje osnovnoj namjeni: trgovačka, uredsko poslovanje i sl.
  - U podzemnim etažama (podrum) smještau se sadržaji u funkciji osnovne poslovne namjene, pomoćne prostorije, tehničke prostorije i parkirališni prostor.
3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici
  - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K<sub>ig</sub>) = 0,5
  - Najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K<sub>is</sub>) = 0,35
  - Visina građevine iznosi 15 m, a ukupna visina 17 m.
  - Građevina može imati najviše četiri nadzemne etaže.
  - Građevina od granice građevne čestice mora biti udaljena najmanje 4 m. Iznimno udaljenost može biti i manja: dopušta se smještanje nove građevine na mjesto postojeće

- građevine izuzev udaljavanja prema regulacijskom pravcu.
  - Građevinski pravac je od regulacijskog pravca udaljen najmanje 6 m
4. oblikovanje građevine
- Oblikovanje građevine provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama.
  - Krovšte je koso , ravno ili drugog oblika nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji.
  - Dopuštena je postava krovnih prozora , kupala i kolektora sunčeve energije.
5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu
- Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima **br. 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i br. 4. Način i uvjeti gradnje.**
  - Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu određene su u **točki 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** ove odluke.
6. uređenje građevne čestice
- Prostor prizemnog dijela građevine uz regulacijski pravac mora se urediti kao javan dostupan pješacima ili kao javno dostupna zelena površina.
  - Najmanje 40% površine građevne čestice mora se ozeleniti.
  - Parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriterija smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki **5.1.2. Parkirališne površine** ove Odluke.
  - Svi javni dijelovi građevne čestice i građevine moraju biti pristupačni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
7. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.“.

### Članak 36.

Iza članka 43. i novih članaka 43a. i 43b. briše se numeracija „3a.4.“, a dodaje se naslov „3a.6. UVJETI SMJEŠTAJA U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE (M<sub>3</sub>)“ te novi članak 43c. koji glasi:  
 “Građevine društvenih djelatnosti – socijalne skrbi (domovi za starije) u zoni mješovite namjene (M<sub>3</sub>) grade se i rekonstruiraju te se građevine drugih namjena prenamjenjuju u građevine društvenih djelatnosti – socijalne prema sljedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice:
  - najmanja dopuštena površina građevne čestice ne smije biti manja od 1000m<sup>2</sup>.
2. namjena građevine
  - namjena građevine je društvena: socijalna (domovi za starije), a moguće je smjestiti i sadržaje poslovne namjene kao prateće sadržaje osnovnoj namjeni: trgovačke, uslužne djelatnosti, kulturne, sportsko-rekreacijske i sl.
  - u podzemnim etažama (podrum) smještaju se sadržaji u funkciji osnovne poslovne namjene, pomoćne prostorije, tehničke prostorije i parkirališni prostor.
3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici:
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) = 0,3
  - najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) = 0,6
  - visina građevine iznosi 7 m, a ukupna visina 9 m,
  - građevina može imati najviše dvije nadzemne etaže,
  - građevina od granice građevne čestice mora biti udaljena najmanje 4,0 m. Iznimno udaljenost može biti i manja: dopušta se smještanje nove građevine na mjestu postojeće građevine izuzev udaljavanja prema regulacijskom pravcu,
  - građevinski pravac je od regulacijskog pravca udaljen najmanje 6 m.

4. oblikovanje građevine:
  - oblikovanje građevine provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama,
  - krovšte je koso, ravno ili drugog oblika nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji. Dopuštena je postava krovnih prozora i kolektora sunčeve energije.
5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu
  - način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža** i **br.4. Način i uvjeti gradnje**,
  - uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ove Odluke.
6. uređenje građevne čestice:
  - najmanje 40% površine građevne čestice mora se ozeleniti,
  - parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki **5.1.2. Parkirališne površine** ove Odluke.
  - ograda građevne čestice izvodi se s visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 1,0 m, a preostali dio kao transparentna ograda od zelenila, metalne rešetke ili mreže.
7. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš:
  - tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.“.

#### Članak 37.

U članku 45. brišu se stavci 2., 3. i 4.

#### Članak 38.

U članku 47., stavku 1. briše se tekst „Približna veličina razgraničene površine je 1,0 ha“.

U članku 47., stavku 3. riječi „teškoćama u kretanju“ zamjenjuju se riječima „invaliditetom i smanjene pokretljivosti“.

U članku 47., stavak 4. se mijenja i glasi:

“ Uvjeti za gradnju i rekonstrukciju uređene plaže:

1. oblik i veličina građevne čestice
  - Građevna čestica formira se unutar kopnenog dijela površine označene s (SR<sub>2</sub>) kao i dio koji bi obuhvatio moguće nasipavanje ili izgradnju u dijelu akvatorija, na način da se česticom obuhvati cijela ili što veći dio kopnenog dijela uređene plaže.
2. namjena građevne čestice
  - Na površini uređene plaže dozvoljeno je uređenje kupališne površine i sunčališta, javne zelene površine, dječjeg igrališta, pješačkih površina i odmorišta i sl. i izgradnja i uređenje otvorenih igrališta za rekreacijske sadržaje kupališta (bočalište, odbojka na pijesku, skakaonica i sl.), građevina infrastrukture i pratećih sadržaja: sanitarni uređaji, tuševi, kabine za presvlačenje i sl. sadržajima u funkciji osnovne namjene
3. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu
  - Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža** i **br.4. Način i uvjeti gradnje**.
  - Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje**,

**rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ove Odluke.**

4. uređenje građevne čestice i zahvati u dijelu akvatorija
- Svi zahvati izvode se u skladu s posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.
  - Kopneni dio plaže uređuje se u formi prirodnog žala.
  - Sunčalište je dozvoljeno opločiti kamenim pločama i opremiti montažno-demontažnom komunalnom opremom radi prilagodljivosti plaže za druge namjene (priredbe, manifestacije i sl.)
  - Postavljanje privremenih (montažnih) građevina - kioska dozvoljava se na temelju Odluke Grada Opatije.
  - Parkiranje vozila korisnika uređene plaže ostvaruje se u garažnom prostoru utvrđenom u stavku 2. **članka 73.** nakon njegove izgradnje.
  - Građevna čestica se ne ograđuje. Iznimno se može ograditi samo dio predviđen za malu djecu.
  - Svi javni dijelovi građevne čestice moraju biti pristupačni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
  - U akvatoriju plaže dozvoljeno je postavljanje pontona za kupaoče.
  - U dijelu akvatorija na kojem se u podmorju nalaze vrulje označene na kartografskom prikazu br. **3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - 3.a. Područja posebnih uvjeta korištenja** nisu dopušteni nikakvi zahvati.
7. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
- Tijekom izgradnje, odnosno uređenja plaže nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje zahvat ima utjecaj.
  - Zahvati u prostoru za koje se provodi procjena utjecaja na okoliš, odnosno zahvati koji podliježu ocjeni o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš (npr. promjena obalne crte) te način provedbe postupka procjene utjecaja zahvata na okoliš određeni su posebnim propisima koji uređuju područje zaštite okoliša.“.

**Članak 39.**

U članku 48., stavku 1. riječi „k.č. 912 (913) k.o. Oprić“ zamjenjuju se riječima „k.č. 387 (388) k.o. Ika - Oprić (nova izmjera)“.

**Članak 40.**

U članku 52. broj „69.“ zamjenjuje se brojem „51.“.

**Članak 41.**

U članku 53., dodaje se stavak 2. koji glasi:

“Na katastarskim česticama k.č. br. 932/2 i 932/3 k.o. Ika-Oprić dozvoljeno je izgraditi garaže odvojene od postojeće građevine osnovne namjene i to onoliko garažnih jedinica koliko je moguće ostvariti u skladu s najvećim dopuštenim koeficijentom izgrađenosti građevne čestice utvrđenim u točki 3. članka 58.“.

**Članak 42.**

U članku 54. mijenja se stavak 2. i glasi:

„Rekonstrukcija postojećih stambenih građevina u zoni M2 izvodi se u okviru postojećih gabarita.“.



### Članak 43.

Iza članka 57. dodaje se novi članak 57a. koji glasi:

“Iznimno u zoni S1, na k.č.962/1, 962/2 i 962/3 k.o. Ika-Oprić, dozvoljava se rekonstrukcija i prenamjena građevine u boutique hotel prema sljedećim uvjetima:

1. oblik i veličina građevne čestice
  - najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi cca 1500 m<sup>2</sup>.
2. namjena građevine
  - boutique hotel s 20 soba s wellnessom i vanjskim otvorenim bazenom
3. veličina i smještaj građevine na građevnoj čestici
  - ukupna tlocrtna bruto površina rekonstruirane građevine iznosi cca 762,00 m<sup>2</sup>
  - ukupna građevinska bruto površina rekonstruirane građevine iznosi cca 1368,00 m<sup>2</sup>
  - koeficijent izgrađenosti građevne čestice rekonstruirane građevine ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,45
  - koeficijent iskoristivosti rekonstruirane građevine ( $K_{is}$ ) iznosi 0,80
  - ako se na građevnoj čestici izgradi garaža tada se, samo u tom slučaju, koeficijent izgrađenosti može povećati te ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,60
  - ako se na građevnoj čestici izgradi garaža tada se, samo u tom slučaju, koeficijent iskoristivosti može povećati te ( $K_{is}$ ) iznosi cca 1,50
  - najveća dopuštena visina građevine sa suterenskim etažama iznosi cca 20,70 m
  - rekonstruirana građevina ima 6 etaža, 2 suterenske i četiri nadzemne (2S+P+3)
4. oblikovanje građevine:
  - oblikovanje građevina provodi se prema načelima suvremenog građenja, uz uspostavu kvalitetnog odnosa s tradicijskom gradnjom i očuvanje zatečenih krajobraznih i ambijentalnih vrijednosti,
  - kod građevina čija je udaljenost od granice građevne čestice manja od propisana 4 metra, moguće je zadržati postojeće građevine prema izvedenom stanju
  - preporuča se upotreba tradicionalnih materijala i boja. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, krajolikom i tradicionalnim načinom izgradnje u starim dijelovima naselja s vrijednom autohtonom arhitekturom,
  - krovnište je koso, ravno ili drugog oblika, nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji. Dopuštena je postava krovnih prozora, kupola i kolektora sunčeve energije i sl., preporuča se pomoćne građevine graditi kao sastavni dio volumena osnovne građevine.
5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu:
  - pristup građevnoj čestici predviđen je sa zapadne strane, s javne prometne površine Ul. Maršala Tita, preko ugibališta. Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima **br.2 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža i br.4. Način i uvjeti gradnje,**
  - uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki **5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama** ove Odluke.
6. uređenje građevne čestice:
  - parkiranje vozila mora biti unutar površine građevne čestice, sukladno uvjetima i kriteriji smještaja vozila unutar građevne čestice određenim u točki **5.1.2. Parkirališne površine** ove Odluke. Parkiranje vozila omogućiti izgradnjom većinom ukopane garaže uz rub građevne čestice u vertikali ugibališta. Garaža s platformom ugibališta može imati 4 etaže (3 podzemne i 1 nadzemnu) s dizalom za automobile u nivou pristupne ceste. Najveća visina konstrukcije dizala od ulazne kote prometnice je cca 4,00 m a visina garaže do nivoa pristupne ceste je cca 4,10 m,
  - budući da se radi o postojećoj građevini, 25% potrebnih parkirnih mjesta moguće je riješiti izvan građevne čestice u krugu od 500 metara.
  - građevnu česticu ozeleniti s min. 40 % zelenila. Na otvorenim i neizgrađenim površinama planirati uređenje pješačkih staza te hortikulturno uređenje slobodnih površina. Potrebno je sačuvati autohtono visoko zelenilo (posebno stara stabla pitomog

- kestena i hrastova medunca i cera),
- kamene terase zatečene na parceli nastojati očuvati gdje god je to moguće, a na mjestima novih zahvata uspostaviti novu struktura terasa izgrađenih na tradicijski način i od tradicijskog materijala (kamena) ili betona obloženog kamenom,
  - Potporni zidovi terasa ne smiju biti viši od 2,0 m. Iznimno, u koliko je potrebno savladati veće visinske razlike u terenu, mogu se izvesti i viši ali kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 1,50 m i visinom pojedine kaskade do 3,0 m. Prostore između kaskada ozeleniti,
  - Duboko tlo - crvenicu, kod iskopa koristiti lokalno, kod izgradnje novih terasa ili uređenja okućnice,
  - Ograde mogu biti kamene, od opeke, betona, metala, u skladu s lokalnim uvjetima, visine do 1,8 m.“

#### **Članak 44.**

U članku 58., podstavku 3., alineja 6. se mijenja i glasi: „Najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,50 m, a ukupna visina 12,5 m.“

#### **Članak 45.**

U članku 59., podstavku 2., alineji 1. briše se tekst „Građevina može sadržavati do 12 stambenih jedinica.“

U članku 59. podstavku 3., alineja 4. se mijenja i glasi: „Najveća dopuštena visina građevine iznosi do 13,5 m, a ukupna visina 15,5 m.“

#### **Članak 46.**

Iza članka 61. dodaje se naslov „4.6. UVJETI GRADNJE U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE - PRETEŽITO STAMBENE (M<sub>2</sub>)“ te novi članak 61a. koji glasi:

“Do privođenja prostora planiranoj namjeni u zoni M2 dopuštena je samo rekonstrukcija postojećih stambenih građevina u postojećim gabaritima. Za sve zahvate na građevinama koje se nalaze unutar kulturno-povijesne cjeline utvrđene u članku 140. ovih Odredbi potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.“

#### **Članak 47.**

Iznad članka 62. numeraciju „4.6.“ zamjenjuje „4.7.“, a numeraciju „4.6.1.“ zamjenjuje „4.7.1.“

U članku 62., podstavku 3., alineja 6. mijenja se i glasi: „Najveća dopuštena visina građevine iznosi do 10,50 m, a ukupna visina 12,5 m.

#### **Članak 48.**

U članku 68. dodaje se stavak 2. koji glasi: „Sabirna ulica SU2 je skraćena i više se ne spaja na ostalu ulicu (OU4).“

#### **Članak 49.**

U članku 69., iza stavka 2. dodaje se stavak 3. koji glasi: „Ostala ulica OU8 je skraćena i ne spaja se na sabirnu ulicu SU1 već ide od spoja s OU7 do ulaza u zonu S te završava s okretištem.

U članku 69., stavku 4. briše se broj „1“ koji stoji uz slovo G.

U članku 69., stavku 6. brišu se riječi „OU10“ i „OU12“.

U članku 69. stavci 7. i 8. se brišu te se dodaje novi stavak koji glasi: „Ostale ulice OU5, OU10 i OU12 mijenjaju rang i postaju kolni pristupi (KP).“.

#### **Članak 50.**

U članku 71. iza stavka 4. dodaje se novi stavak 5. koji glasi: „Do područja Stubište Vrh Ike u zoni stambene namjene (S<sub>1</sub>) dozvoljeno je izvesti vatrogasni pristup.“.

#### **Članak 51.**

U članku 73., stavku 1. riječ „garaže“ zamjenjuje riječ „garaža“.

U članku 73., iza stavka 1. dodaje se stavak 2. koji glasi:

„Na kartografskom prikazu br. **3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - 3.a. Područja posebnih uvjeta korištenja** utvrđena je površina unutar zone mješovite namjene (M2) unutar čijeg obuhvata je kod gradnje prve građevine i to poslovne namjene ili ugostiteljsko-turističke namjene sa smještajnim kapacitetima u njoj potrebno obavezno ostvariti javno dostupan garažni prostor s najmanje 200 parkirnih mjesta za potrebe centra naselja (pri čemu se navedeno ne primjenjuje kod rekonstrukcije postojeće kao ni kod gradnje zamjenske građevine). U tom slučaju se za predmetnu građevinu najmanji broj parkirališnih mjesta utvrđuje na način da se na najmanji broj parkirališnih mjesta prema uvjetima utvrđenim u članku 75., a u skladu s namjenom građevine, dodaje 200 parkirnih mjesta.“.

U članku 73., stavak 2. postaje stavak 3.

#### **Članak 52.**

U članku 75., stavku 4. riječi „ili na gornjoj etaži garaže oznake G2 na području Dražina“ zamjenjuju riječi „ili u javnoj garaži G“.

#### **Članak 53.**

U članku 77. iza riječi „u funkciji“ brišu se riječi „studentskog doma i“.

#### **Članak 54.**

U članku 79., stavak 1. se mijenja i glasi: „Planom je određena garažno-parkirna građevina G.

U članku 79., stavku 2. riječ „garaže“ zamjenjuje se riječju „garažu“.

#### **Članak 55.**

U članku 80., stavku 1. briše se broj „1“ koji je stajao uz slovo G.

U članku 80., podstavku 1., alineji 1. briše se broj „1“ koji je stajao uz slovo G.

U članku 80., podstavku 2., dodaje se alineja 3. koja glasi: „U sklopu garaže ili do njene izgradnje moguće je predvidjeti otvoreno parkiralište za autobuse i osobna vozila te prateće sadržaje.“.

#### **Članak 56.**

Članak 81. se briše.

#### **Članak 57.**

U članku 82., stavku 1. riječi „formirat će se u zoni“ zamjenjuju se riječima „obavezno se formira unutar zone“ te se nakon riječi „namjene M<sub>2</sub>“ dodaje tekst „nogostupom unutar ostale ulice do središta zone u kojoj se formira i javno dostupna površina pješacima“.

U članku 82., stavak 2. se briše.

#### **Članak 58.**

U članku 85. riječ „javnih“ zamjenjuje se riječju „zaštitnih“.

#### **Članak 59.**

U članku 90. briše se stavak 3., tablica i stavak 4.

#### **Članak 60.**

U članku 123., stavku 3. briše se broj „1“ koji je stajao uz slovo G.

U članku 123., stavku 4., tekst „D<sub>2</sub> u sklopu građevine osnovne namjene ili“ zamjenjuje se riječju „S<sub>2</sub>“.

#### **Članak 61.**

Iznad članka 133. u naslovu „6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA“, riječ „JAVNIH“ zamjenjuje se riječju „ZAŠTITNIH“.

#### **Članak 62.**

Članak 133. se briše.

#### **Članak 63.**

Članak 134. se briše.

#### **Članak 64.**

Članak 135. i naslovi iznad njega „6.1.1. JAVNI PARK (Z<sub>1</sub>)“ se brišu.

#### **Članak 65.**

Članak 136. i naslov iznad njega „6.1.2. DJEČJA IGRALIŠTA (Z<sub>2</sub>)“ se brišu.

#### **Članak 66.**

Članak 137. i naslov iznad njega „6.1.3. ODMORIŠTE (Z<sub>3</sub>)“ se brišu.

#### **Članak 67.**

U članku 138. dodaje se stavak 2. koji glasi: „Unutar zaštitnih zelenih površina mogu se uređivati dječja igrališta prema uzrastu: za dob do 3 godine, 3 do 6 godina te za školsku djecu.“.

#### **Članak 68.**

U članku 140., stavku 5., alineji 3., riječ „Primorsaj“ zamjenjuje se riječju „Primorska“, a nakon broja „2“ dodaje se tekst: „(k.č. 831 k.o. Ika-Oprić)“,

U članku 140., stavku 5., iza alineje 3. dodaje se alineja 4. koja glasi: „građevina: Primorska 1 (k.č. 829/1 k.o. Ika-Oprić)“,

U članku 140., stavku 6., alineja 1 se mijenja i glasi: „na adresi B. Zrinščaka 4 (vila Angiolina), k.č. 40/1 k.o. Ika-Oprić“.

U članku 140., stavku 6., alineja 2 se mijenja i glasi: „na adresi B. Zrinščaka 6 (vila Grazija), k.č. 941 k.o. Ika-Oprić“.

U članku 140., stavku 6., alineja 3 se mijenja i glasi: „na adresi A. Brubnjaka 4 (vila Anna), k.č. 929/1 k.o. Ika-Oprić“.

U članku 140. dodaje se stavak 7. koji glasi:

„Izvan područja zaštićene cjeline nalazi se građevina na adresi Put za brod 3 na k.č. 828 k.o. Ika- Oprić koja ima svojstvo kulturnog dobra te je stavljena pod preventivnu zaštitu i upisana je u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske - Listu preventivno zaštićenih dobara (oznaka dobra P-4855). Na predmetno dobro primjenjuje se poseban propis o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i svi drugi propisi koji se odnose na kulturna dobra.“.

#### **Članak 69.**

U članku 142. briše se riječ „SR<sub>3</sub>“.

#### **Članak 70.**

U članku 143. briše se riječ „SR<sub>3</sub>“.

#### **Članak 71.**

U članku 160. briše se stavak 3.

#### **Članak 72.**

U članku 162., stavku 13. riječ „3c.“ zamjenjuje se riječju „3.b.“, iza riječi „Područja primjene“ dodaje se riječ „posebnih“, a briše se riječ „posebne“.

#### **Članak 73.**

Članak 164. i naslovi iznad njega „10. MJERE PROVEDBE PLANA“ i „10.1. OBVEZE IZRADA DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA“ se brišu.

#### **Članak 74.**

Članak 165. i naslov iznad njega „10.1.1. SMJERNICE ZA IZRADU DETALJNOG PLANA UREĐENJA“ se brišu.

## **IV. ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 75.**

Plan je izrađen u šest izvornika ovjerenih pečatom Gradskog vijeća Grada Opatije i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Opatije te ovjerenih pečatom tijela odgovornog za provođenje javne rasprave i potpisanih od osobe odgovorne za provođenje javne rasprave.

Izvornici Plana čuvaju se u pismohrani Grada Opatije, u Upravnom odjelu za prostorno uređenje Grada Opatije, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije - ispostava Opatija, Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja i Geoprojektu d.d.

### **Članak 76.**

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u *Službenim novinama* Primorsko-goranske županije.

KLASA: 011-01/18-01/22  
URBROJ: 2156/01-01/01-18/1  
Opatija, 29.05.2018.

Predsjednik predstavničkog tijela  
dr.sc. Robert Kurelić, v.r.