

Na temelju članka 325. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN, 76/07), a u svezi s člankom 24. i 45/a. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine RH, 30/94, 68/98, 35/99, 61/00 i 99/04),

- suglasnosti Ministarstva zaštite Ministarstva zaštite okoliša prostornog uređenja i graditeljstva, kl. 350-02/08-04/186, ur.br. 531-06-08-6 od 11. prosinca 2008,
- suglasnosti Javne ustanove Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije broj 350-02/08-05/17, urb.br. 96-03/2-08-7 od 1. prosinca 2008,
- suglasnosti Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, klasa 612-08/07-10/5010, ur.br. 532-04-15/0-08-8 od 6. studenog 2008,
- prethodnog mišljenja Hrvatskih voda, VGO Rijeka, klasa 350-02/08-01/0000336, ur.br. 374-23-2-08-12 od 17. studenog 2008,
- mišljenja Ministarstva unutarnjih poslova, Policijske uprave Primorsko-goranske, klasa 511-09-21/1-175/277-2008 DR od 25. kolovoza 2008. godine,
- suglasnosti Ministarstva obrane, kl. 350-02/05-01/85, urbr. 512M3-020202-08 od 5. lipnja 2008, i
- suglasnosti Državne uprave za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Rijeka klasa 350-01/08-01/02, ur.br. 543-12-01-08-4 od 13. listopada 2008. godine,

kao i članka 36. Statua Grada Opatije (Službene novine PGŽ, broj 23/01, 8/06, 18/06 - pročišćeni tekst i 12/08), Gradsko vijeće Grada Opatije, na sjednici održanoj dana 8. siječnja 2009. godine donosi

## **ODLUKU O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA IČIĆI**

### **A. TEMELJNE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

- (1) Donosi se Urbanistički plan uređenja naselja Ičići, (UPU 2) (u nastavku: Plan).
- (2) Plan se donosi za područje unutar granice obuhvata, koja je utvrđena člankom 151. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije (SN PGŽ br. 01/07) i prikazana na svim kartografskim prikazima ovog Plana u mjerilu 1:2000.
- (3) Planom se, na temelju Strategije i Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske (Narodne novine broj 50/ 99), Prostornog plana Primorsko - goranske županije (Službene novine broj 14/00) i Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije (SN PGŽ br. 01/07)), utvrđuje temeljna organizacija prostora, zaštita prirodnih, kulturnih i povijesnih vrijednosti te korištenje i namjena površina.
- (4) Plan sadrži namjenu i uvjete korištenja površina, režime uređivanja prostora način opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom, uvjete gradnje, smjernice za oblikovanje, uvjete i smjernice za uređenje i zaštitu prostora, mjere za unapređenje i zaštitu okoliša, područja s posebnim prostornim i drugim obilježjima te druge elemente od važnosti za područje naselja Ičići.
- (5) Planom se utvrđuje posredna provedba za površine za koje je propisana obveza izrade detaljnog plana uređenja: DPU središta naselja Ičići i DPU Triestina, čija je granica obuhvata utvrđena u kartografskom prikazu br. 3.B. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, a smjernice za izradu određene u točki 10.1. Odredbi za provođenje.

(6) Površine izvan građevinskih područja uređuju se temeljem Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije (SN PGŽ br. 01/07).

(7) Izvan površina iz stavka (5) i (6) ovog članka, uređenje površina provodi se neposredno temeljem ovih Odredbi.

## **Članak 2.**

(1) Plan je sadržan u elaboratu 'Urbanistički plan uređenja naselja Ičići' koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

(2) Tekstualni dio Plana sadrži:

### **UVOD**

## **I. OBRAZLOŽENJE**

### **UVOD**

#### **1. POLAZIŠTA**

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

#### **2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA**

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja
  - 2.1.1. Demografski razvoj
  - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
  - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
  - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti građevinskog područja naselja
  - 2.1.5. Očuvanje prostornih posebnosti građevinskog područja kupališno-rekreacijske namjene R<sub>68-10</sub>
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja građevinskog područja naselja
  - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
  - 2.2.2. Unapređenje uređenja građevinskog područja naselja i komunalne infrastrukture
- 2.3. Ciljevi prostornog uređenja građevinskog područja kupališno-rekreacijske namjene R<sub>68-10</sub>

#### **3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
  - 3.1.1. Program gradnje i uređenja građevinskog područja naselja
  - 3.1.2. Program gradnje i uređenja građevinskog područja kupališno-rekreacijske namjene R<sub>68-10</sub>
  - 3.1.3. Program gradnje i uređenja površina izvan građevinskog područja
- 3.2. Osnovna namjena prostora
  - 3.2.1. Građevinsko područje naselja Ičići
  - 3.2.2. Građevinsko područje kupališno-rekreacijske namjene R<sub>68-10</sub>
  - 3.2.3. Površine izvan građevinskog područja
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
  - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
  - 3.6.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite (uvjeti posredne provedbe Plana)
  - 3.6.3. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
  - 3.7.1. Zaštita tla
  - 3.7.2. Zaštita zraka
  - 3.7.3. Zaštita voda

- 3.7.4. Zaštita mora
- 3.7.5. Uređenje voda i zaštita od štetnog djelovanja voda
- 3.7.6. Zaštita od poplava i bujičnih voda
- 3.7.7. Zaštita od buke
- 3.7.8. Posebne mjere zaštite

## **II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

### **A. TEMELJNE ODREDBE**

### **B. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
  - 1.1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena u građevinskom području naselja Ičići
    - 1.1.1. Stambena namjena (S)
    - 1.1.2. Mješovita namjena
      - 1.1.2.1. Mješovita namjena - pretežito stambena (M1)
      - 1.1.2.2. Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2)
      - 1.1.2.3. Mješovita namjena u sklopu središta naselja Ičići (M3)
    - 1.1.3. Javna i društvena namjena (D)
    - 1.1.4. Gospodarska namjena
      - 1.1.4.1. Gospodarska namjena ugostiteljsko-turistička (T)
    - 1.1.5. Sportsko rekreacijska namjena (R1)
    - 1.1.6. Javne zelene površine (Z1, Z2, Z3)
    - 1.1.7. Zaštitne zelene površine (Z)
    - 1.1.8. Infrastrukturne površine
  - 1.2. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih namjena u građevinskom području kupališno-rekreacijske namjene R<sub>6-10</sub>
    - 1.2.1. Kupališno-rekreacijska namjena (R6)
  - 1.3. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina izvan građevinskog područja
    - 1.3.1. Zaštitne šume (Š2)
    - 1.3.2. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)
    - 1.3.3. Ostalo more
    - 1.3.4. Infrastrukturne površine i građevine
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
  - 2.1. Neposredno provođenje
    - 2.1.1. Uvjeti smještaja građevina gospodarske - poslovne djelatnosti u zoni M2
      - 2.1.1.1. Uvjeti za rekonstrukciju građevina gospodarske - poslovne djelatnosti u M2
    - 2.1.2. Uvjeti smještaja građevina gospodarske ugostiteljsko-turističke djelatnosti
      - 2.1.2.1. Uvjeti smještaja građevina gospodarske ugostiteljsko-turističke djelatnosti u zoni T2
      - 2.1.2.2. Uvjeti smještaja građevina gospodarske ugostiteljsko-turističke djelatnosti sa smještajnim kapacitetima u zoni M2
      - 2.1.2.3. Uvjeti za rekonstrukciju građevina gospodarske ugostiteljsko-turističke djelatnosti u zoni M2
3. Uvjeti smještaja sportsko-rekreacijskih građevina i građevina javne i društvene namjene
  - 3.1. Neposredno provođenje
    - 3.1.1. Uvjeti smještaja građevina javne i društvene namjene - predškolske (D3)
    - 3.1.2. Uvjeti smještaja građevina javne i društvene namjene - školske (D4)
    - 3.1.3. Uvjeti za rekonstrukciju građevina sportsko-rekreacijske i javne i društvene namjene
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
  - 4.1. Neposredno provođenje
    - 4.1.1. Uvjeti gradnje samostojećih individualnih stambenih građevina
    - 4.1.2. Uvjeti gradnje samostojećih individualnih stambeno-poslovnih građevina
    - 4.1.3. Uvjeti gradnje samostojećih individualnih poslovno-stambenih građevina
    - 4.1.4. Uvjeti i način rekonstrukcije samostojećih individualnih stambenih građevina
    - 4.1.5. Uvjeti i način rekonstrukcije dvojnih individualnih stambenih građevina
    - 4.1.6. Uvjeti i način rekonstrukcije višestambenih građevina

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. Uvjeti gradnje prometne mreže u građevinskom području naselja
      - 5.1.1.1. Cestovni promet
      - 5.1.1.2. Parkirališta i garaže
      - 5.1.1.3. Trgovi i druge veće pješačke površine
      - 5.1.1.4. Javni autobusni promet
      - 5.1.1.5. Pomorski promet
      - 5.1.1.6. Zračni promet
    - 5.1.2. Uvjeti gradnje prometne mreže u građevinskom području kupališno-rekreacijske namjene R6<sub>8-10</sub>
  - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
    - 5.2.1. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže u građevinskom području naselja
    - 5.2.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže u građevinskom području kupališno-rekreacijske namjene R6<sub>8-10</sub>
  - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
    - 5.3.1. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže u građevinskom području naselja
      - 5.3.1.1. Energetika
        - 5.3.1.1.1. Elektroenergetska mreža
        - 5.3.1.1.2. Plinoopskrba
      - 5.3.1.2. Vodnogospodarski sustav
        - 5.3.1.2.1. Vodoopskrba
        - 5.3.1.2.2. Odvodnja
    - 5.3.1. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže u građevinskom području kupališno-rekreacijske namjene R6<sub>8-10</sub>
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
  - 6.1. Javne zelene površine u građevinskom području naselja
    - 6.1.1. Postavljanje jednostavnih građevina unutar javnih površina
  - 6.2. Javne zelene površine u građevinskom području kupališno-rekreacijske namjene R6<sub>8-10</sub>
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
  - 7.1. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti
  - 7.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti
  - 7.3. Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
  - 9.1. Zaštita tla
  - 9.2. Zaštita zraka
  - 9.3. Zaštita od buke
  - 9.4. Zaštita voda
  - 9.5. Zaštita mora
  - 9.6. Zaštita od požara i eksplozije
  - 9.7. Mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja i potresa)
10. Mjere provedbe plana
  - 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja
    - 10.1.1. Smjernice za izradu Detaljnog plana uređenja središta naselja Ičići
    - 10.1.2. Smjernice za izradu Detaljnog plana uređenja Triestina
  - 10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

## C. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

- (3) Grafički dio Plana sadrži kartografske prikaze u mjerilu 1:2.000 i to:
  1. Korištenje i namjena površina
  - 2.A. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet
  - 2.B. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Pošta i telekomunikacije
  - 2.C. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Energetika

- 2.D. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodoopskrba
- 2.E. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Odvodnja otpadnih voda
- 3.A. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja
- 3.B. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite
- 3.C. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Oblici korištenja
- 4. Način i uvjeti gradnje

(4) Jedan elaborat koji čini tekstualni i grafički dio Plana iz stavka 2. i 3. ovog članka, ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Opatije i potpisom predsjednika vijeća Grada Opatije, pohranjen je u pismohrani Grada Opatije i sastavni je dio ove Odluke.

## B. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### Članak 3.

(1) Urbanistički plan uređenja naselja Ičići (UPU 2) utvrđen je člankom 151. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije (SN PGŽ br. 01/07).

### Članak 4.

(1) U smislu ovih Odredbi, izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju sljedeće značenje:

#### 1. Stambena građevina s tipologijom:

**1a Individualna stambena građevina** je slobodnostojeća građevina koja sadrži najviše tri stambene jedinice, a može sadržavati i poslovni prostor. U individualnoj stambenoj građevini do 30% ukupne građevinske bruto površine može se koristiti kao poslovni prostor.

**1b Višestambena građevina** je stambena građevina s više od 3 stana, a može sadržavati i poslovni prostor. U višestambenoj građevini moguće je do 49 % ukupne građevinske bruto površine koristiti kao poslovni prostor.

#### 2. Stambeno poslovna i poslovno – stambena građevina s tipologijom:

**2a Individualna stambeno-poslovna građevina** jest građevina u kojoj se predviđa poslovni prostor za djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš (u skladu s posebnim propisima) iz točke 3. ovog članka, uz uvjet da se najmanje 51% ukupne građevinske bruto površine koristi kao stambeni prostor, dok poslovni prostor obuhvaća 31-49% ukupne građevinske bruto površine.

**2b Individualna poslovno-stambena građevina** jest građevina u kojoj se **51%** do 70% građevinske bruto površine koristi kao poslovni prostor za djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš iz točke 3. ovog članka, dok stambeni prostor obuhvaća najmanje 30% ukupne građevinske bruto površine.

**3. Poslovni prostor** u individualnim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovno-stambenim građevinama obuhvaća djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš: krojačke, frizerske, postolarske, ugostiteljsko-turističke sa smještajnim kapacitetima, fotografske radionice, trgovine i zdravstvene sadržaje te druge poslovne sadržaje (uredski prostori – odvetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biroi i sl.)

**4. Javne i društvene građevine** su građevine upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne, vjerske i slične namjene.

**5. Sportsko - rekreacijske građevine** su građevine koje služe potrebama održavanja sportskih natjecanja ili rekreacije, pripreme sportaša i sl. (dvorane, igrališta i slično).

**X6. Prometne, infrastrukturne i komunalne građevine** i uređaji su namijenjeni za potrebe prometa i prometa u mirovanju, pošte, telekomunikacija, energetike, vodnog gospodarstva, zbrinjavanje otpada i sl.

**7. Pomoćna građevina** je građevina koja se gradi na građevnoj čestici građevine osnovne namjene čija je namjena u funkciji osnovne građevine (garaže, spremišta, drvarnice, kotlovnice, nadstrešnice, poslovni prostori i sl.).

**8. Poslovna građevina** je građevina koja služi za obavljanje poslovnih djelatnosti (uredi, prodavaonice artikala svakodnevne potrošnje, specijalizirane prodavaonice, izložbeno prodajni saloni i slično).

**9. Javnom prometnom površinom** smatraju se javne i nerazvrstane ceste koje obuhvaćaju: glavne mjesne ulice, sabirne ulice, ostale ulice, te kolno-pješačke površine koje služe za promet motornih vozila određene Odlukom Grada Opatije.

**10. Parcela prometnice** označava građevnu česticu prometne površine koja obuhvaća poprečni profil ceste, te usjeke i nasipe koji se u građevnom području rješavaju potpunim zidovima.

**11. Visokom vegetacijom** smatraju se stabla (listopadna i zimzelena) veća od 3 m visine.

**12. Nisku vegetaciju** predstavljaju grmovi do 3 m visine i površine trajnica ili jednogodišnjih vrsta (cvjetnica).

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

### **Članak 5.**

(1) Osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina detaljno su prikazani na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1 : 2.000.

(2) Površine za razvoj i uređenje unutar obuhvata Plana planirane su u:

**1. Građevinskom području naselja**

**2. Građevinskom području kupališno-rekreacijske namjene R6<sub>8-10</sub>**

**3. Površinama izvan građevinskog područja**

### **Članak 6.**

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

(2) Na području zaštićenom kao kulturno dobro, na građevini ili u kontaktu s građevinom zaštićenom kao kulturno dobro uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela

## **1.1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena u građevinskom području naselja Ičići**

### **1.1.1. Stambena namjena (S)**

#### **Članak 7.**

(1) Na površinama stambene namjene (planska oznaka S) grade se i rekonstruiraju samostojne individualne stambene i individualne stambeno-poslovne građevine. Postojeći poslovni prostori veći od onih utvrđenih u članku 4. mogu se zadržati. Individualne stambene i individualne stambeno-poslovne građevine grade se na samostojni način.

(2) Na površinama stambene namjene (planska oznaka S) rekonstruiraju se dvojne i višestambene građevine.

(3) Na građevnoj čestici individualne stambene i individualne stambeno-poslovne građevine dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina te prometnih, infrastrukturnih i komunalnih građevina i uređaja.

### **1.1.2. Mješovita namjena**

#### **Članak 8.**

Mješovita namjena dijeli se na: mješovitu - pretežito stambenu namjenu (M1) i mješovitu - pretežito poslovnu namjenu (M2).

#### ***1.1.2.1. Mješovita namjena - pretežito stambena (M1)***

##### **Članak 9.**

(1) Na površinama mješovite, pretežito stambene namjene (planska oznaka M1) grade se i rekonstruiraju:

- individualne stambene građevine, individualne stambeno- poslovne građevine, individualne poslovno – stambene i pomoćne građevine te prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

(2) Sve građevine iz stavka (1) ovog članka, osim pomoćnih građevina, grade se kao samostojne građevine na zasebnim građevnim česticama.

(3) Poslovni prostori u okviru postojećih građevina, čiji je udio u ukupnoj građevinskoj bruto površini veći od onih utvrđenih u članku 4., točke 1 i 2, mogu se zadržati.

#### ***1.1.2.2. Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2)***

##### **Članak 10.**

(1) Na površinama mješovite, pretežito poslovne namjene (planska oznaka M2) grade se i rekonstruiraju:

- individualne stambene građevine, individualne stambeno-poslovne građevine, individualne poslovno-stambene građevine i pomoćne građevine, gospodarske – poslovne i ugostiteljsko-turističke građevine - hotel te prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

(2) Sve građevine iz stavka (1) ovog članka, osim pomoćne građevine, grade se kao samostojne građevine na zasebnim građevnim česticama.

(3) Poslovni prostori u okviru postojećih građevina, čiji je udio u ukupnoj građevinskoj bruto površini veći od onih utvrđenih u članku 4., točke 1 i 2, mogu se zadržati.

#### ***1.1.2.3. Mješovita namjena u sklopu središta naselja Ičići (M3)***

##### **Članak 11.**

(1) Na površinama mješovite namjene u sklopu užeg centra naselja Ičići (M3) moguća je gradnja na zasebnim građevnim česticama slijedećih građevina: stambenih građevina, gospodarskih - poslovnih, gospodarskih - ugostiteljsko - turističkih, javnih i društvenih,

sportsko - rekreacijskih građevina, jednostavnih građevina, javnih zelenih površina i parkova te prometnih, infrastrukturnih i komunalnih građevina i uređaja.

(2) U sklopu svih građevina moguć je smještaj javnih garaža i garaža u podzemnim etažama građevine.

### **1.1.3. Javna i društvena namjena (D)**

#### **Članak 12.**

(1) Na površinama javne i društvene namjene mogu se rekonstruirati i graditi građevine za javnu i društvenu namjenu i prateće sadržaje (sport i rekreacija, park, dječje igralište, zelene površine). Planom su određeni prostori za smještaj građevina javnih i društvenih djelatnosti po namjenama:

- predškolska namjena (D3)

- školska namjena (D4)

(2) Nove građevine javnih i društvenih djelatnosti locirat će se u Planom utvrđene zone.

(3) U svim građevinama javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama.

### **1.1.4. Gospodarska namjena**

#### **1.1.4.1. Gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička (T)**

#### **Članak 13.**

(1) Na površinama gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke (planska oznaka T) grade se i rekonstruiraju građevine ugostiteljsko-turističke namjene, a razgraničuju se na:

##### **1. hotel (T1)**

lokacija 1- hotel Ičići 1 - T1<sub>1</sub>

lokacija 2- hotel Ičići 2 - T1<sub>2</sub>

lokacija 3 - Triestina - T1<sub>3</sub>

lokacija 4 - vila Münz - T1<sub>4</sub>

##### **2. turističko naselje (T2)**

- turističko naselje na lokaciji 'Punta Kolova - Anjelići' - T2

(2) Maksimalni kapacitet pojedinog hotela iz stavka (1) točka 1. ovog članka određen je najvećom gustoćom korištenja od 120 kreveta/ha. Kategorija pojedinog hotela određuje se s najmanje 4\*. Najmanje 40% površine građevne čestice hotela hortikulturno urediti u vidu parkovnih nasada i prirodnog zelenila. Izgrađenost pojedine građevne čestice ne može biti veća od 30%. Najveći koeficijent iskoristivosti iznosi 0,80.

(3) Maksimalni kapacitet turističkog naselja iz stavka (1) točka 2. ovog stavka određen je najvećom dopuštenom gustoćom korištenja od 120 kreveta/ha. Kategorija kompleksa utvrđuje se s najmanje 4\*. Unutar površine T2 smještava se više pojedinih građevina - turističkih vila oblikovanih u tipologiji Opatijske vile.

(4) U okviru smještajnih kapaciteta ugostiteljsko-turističke građevine (hotel, turističko naselje) 75% se obvezno rješava kao sobe, a 25% mogu zauzeti apartmani, a predmetne građevine ne mogu se etažirati jer čine jedinstvene uporabne cjeline.

(5) Na površinama iz stavka (1) točke 1. i 2. ovog članka grade se, u sklopu jedinstvene građevne čestice, smještajni kapaciteti i sadržaji koji upotpunjuju i služe osnovnoj namjeni, kao što su parkiralište, garaža, sportsko-rekreacijski, društveni, zabavni, uslužni sadržaji i parkovne površine.

### **1.1.5. Sportsko-rekreacijska namjena (R1)**

#### **Članak 14.**

(1) Na površini sportsko – rekreacijske namjene grade se i uređuju otvorene, natkrivene i zatvorene sportsko rekreacijske građevine i površine, te uređuju i grade prateći sadržaji u



funkciji osnovne – sportsko –rekreacijske namjene (zelene površine, klupski prostori, ugostiteljski i trgovački sadržaji, spremišta, infrastrukturne građevine i uređaji i slično). Površina za gradnju građevina i uređenje sportsko-rekreacijske namjene utvrđena je na lokaciji Punta Kolova - R1.

(2) U zoni sportsko - rekreacijske namjene Punta Kolova - R1 dozvoljena je gradnja otvorenih, natkrivenih i zatvorenih sportsko rekreacijskih igrališta, površina i građevina koji mogu sadržavati:

- polivalentnu sportsku dvoranu kao samostalnu građevinu
- uređene površine na otvorenom za sportsko-rekreativne aktivnosti (za mali nogomet, košarku, odbojku, atletiku, tenis, trim stazu, boćanje i slično).

(3) Na površinama iz stavka (2) ovog članka zadržava se vrijedno zelenilo u funkciji zaštitnog zelenila i zaštitne šume, a planira se hortikulturno uređenje zelenih površina.

(4) Građevine iz stavka 2 alineja 2 dozvoljava se natkriti i zatvoriti.

### **1.1.6. Javne zelene površine (Z1, Z2, Z3)**

#### **Članak 15.**

(1) Javne zelene površine u naselju razgraničavaju se kako slijedi:

- javni park - Z1;
- javni park s dječjim igralištem - Z2;
- vrt, odmorište - Z3,

(2) **Javni park - Z1** je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom namijenjen šetnji i kratkovremenom odmoru u razonodi i tišini. Unutar javnog parka moguće je smjestiti i dječja igrališta.

Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora i kontaktne namjene. Smjernice za oblikovanje strukture parka su: 50 % pod visokom vegetacijom, 30% su livade i travnjaci, te 20% staze i tereni za igru i razonodu.

(3) **Javni parkovi s dječjim igralištima (Z2)** obuhvaćaju uređene i opremljene površine za igru djece koje se grade prema posebnom projektu, a pozicionirani su disperzno, u radiusima od 500 - 600 m. Površine dječjih igrališta dimenzionirane su prema normativima za djecu od 0-3 god. (Z2<sub>1</sub>), od 3-7 god. (Z2<sub>2</sub>) i od 7-15 god. (Z2<sub>3</sub>), a prostor uz površinu za igru oblikuje se kao javni park.

(4) **Vrt, odmorište (Z3)** su površine namijenjene sadnji i uređenju autohtonih biljnih zajednica a u svrhu edukacije i odmora. Oblikovne karakteristike tih površina ovise o tematici pojedinog vrta ili odmorišta te nema nužno naglašenu vegetacijsku (hortikulturnu) komponentu. Moguće teme su: znanost, kultura, rekreacija, ugostiteljstvo.

### **1.1.7. Zaštitne zelene površine (Z)**

#### **Članak 16.**

(1) Zaštitne zelene površine (Z) u naselju smještaju se na području dodira dviju različitih namjena ili kao tampon zone uz infrastrukturne površine, a oblikovane su radi zaštite okoliša (zaštita od buke, zaštita zraka, zaštita od erozije i dr.).

(2) Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito sadnjom visoke vegetacije.

(3) Površine iz stavka (1) ovog članka uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometnog sustava.

(4) U sklopu zaštitnih zelenih površina dozvoljena je gradnja građevina infrastrukture i uređenje pristupnih puteva maksimalne širine 5,0 m.

### **1.1.8. Infrastrukturne površine**

#### **Članak 17.**

Infrastrukturne površine na području obuhvata Plana u građevinskom području naselja razgraničavaju se kako slijedi:

▪ **Prometne površine:**

- kopneni promet: površine prometnica, parkirališta
- pomorski promet: luka otvorena za javni promet lokalnog značaja (L1), luka posebne namjene - marina (L3)

▪ **Vodovod i odvodnja:**

- vodna komora - VK, crpna stanica - CS-V<sub>1-2</sub>
- centralni uređaj za pročišćavanje otpadnih voda - CP, crpna stanica - CS-O,

▪ **Energetika - transformacija i prijenos energenata:**

- plinoopskrba - redukcijska stanica Opatija 2 - RS,
- trafostanica - TS<sub>1-15</sub>,

▪ **Telekomunikacijske građevine i uređaji**

- područna centrala - PC
- bazna radijska stanica - BRS<sub>1-3</sub>

## **1.2. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i ostalih namjena u građevinskom području kupališno-rekreacijske namjene R6<sub>8-10</sub>**

### **1.2.1. Kupališno-rekreacijska namjena (R6)**

#### **Članak 18.**

- (1) Uređena kupališta unutar obuhvata Plana određuju se na slijedećim površinama:

dio R6 <sub>8</sub>	Kupalište 'Mali raj'
R6 <sub>9</sub>	Kupalište 'Ičići'
R6 <sub>10</sub>	Kupalište 'Triestina'

#### **Članak 19.**

- (1) Kupališta obuhvaćaju kopneni dio i pripadajući dio akvatorija širine 150 m, a namijenjena su kupanju i sportsko-rekreacijskim sadržajima na vodi.
- (2) Na površinama iz stavka (1) ovog članka dozvoljeno je povećanje postojećih kupališnih kapaciteta proširenjem kopnenog dijela kupališta i postavljanjem montažnih građevina na površinu pripadajućih akvatorija tipa plutajućih sunčališta i dr.
- (3) Na površinama iz stavka (1) ovog članka dozvoljena je gradnja i uređenje ugostiteljsko-turističkih, trgovačkih i uslužnih sadržaja, sportskih terena na otvorenom (boćališta, odbojka na pijesku), spremišta za sportsku i ostalu opremu, javnih zelenih površina (dječja igrališta), staza za šetnju s odmorištima i infrastrukturnih površina.

## **1.3. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina izvan građevinskog područja**

### **1.3.1. Zaštitne šume (Š2)**

#### **Članak 20.**

- (1) Površina, namjena, uvjeti i način gradnje i uređenja površina zaštitnih šuma određeni su planom šireg područja - IiD PPUG Opatije, te su preuzeti u ovom Planu.
- (2) Zaštitne šume (Š2) predstavljaju tradicionalni karajobraz koji upotpunjuje i zaokružuje sjeverno pročelje tj. sliku naselja Ičići.

### **1.3.2. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)**

#### **Članak 21.**

(1) Površina, namjena, uvjeti i način gradnje i uređenja površina ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta određeni su planom šireg područja - liD PPUG Opatije, te su preuzeti u ovom Planu.

(2) Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ) na području obuhvata Plana čine neobrađena tla, travnjaci i šikare.

### **1.3.3. Ostalo more**

#### **Članak 22.**

(1) Površina i namjena ostalog mora određeni su planom šireg područja - liD PPUG Opatije, te su preuzeti u ovom Planu.

(2) Ostalo more na području obuhvata Plana koristi se za odvijanje prometnih, pomorskih i rekreacijskih djelatnosti sukladno planu šireg područja - liD PPUG Opatije.

#### **Članak 23.**

### **1.3.4. Infrastrukturne površine i građevine**

- **Površine za građevine prometa -zračni promet:**

- stanica žičare - SŽ

- **Površine za građevine vodovoda i odvodnje:**

- vodosprema Ičići - Breg - VS,

Površina, namjena, uvjeti i način gradnje i uređenja ovih površina određeni su planom šireg područja - liD PPUG Opatije, te su preuzeti u ovom Planu.

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

#### **Članak 24.**

(1) Uvjeti i način gradnje utvrđeni su kartografskim prikazom br. 4. Način i uvjeti gradnje.

(2) Kartografskim prikazom 3.C. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Oblici korištenja određena su konsolidirana i visokokonsolidirana - gradnjom i infrastrukturnom opremljenošću zemljišta pretežito dovršena područja i niskokonsolidirana - neizgrađena i infrastrukturno djelomično ili potpuno neopremljena građevinska područja.

(3) U sklopu visokokonsolidiranog područja naselja moguće je isključivo održavanje građevina i površina.

(4) U sklopu konsolidiranog područja naselja moguća je nova gradnja (pretežito interpolacija), rekonstrukcija i održavanje (sanacija) građevina i površina.

(5) U sklopu niskokonsolidiranih područja naselja moguća je osim, održavanja (sanacije) i rekonstrukcije i nova gradnja.

#### **Članak 25.**

(1) Građevine gospodarskih djelatnosti smještene su na slijedećim površinama, prikazanim u kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje:

- unutar građevinskog područja naselja:

- građevine poslovnih djelatnosti u zonama M2

- građevine ugostiteljsko-turističke djelatnosti u zonama T1, T2 i M2

- unutar građevinskog područja kupališno-rekreacijske namjene:

- ugostiteljske građevine

(3) U svim građevinama gospodarske - poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene može se graditi podrum. Podrum može obuhvatiti i više podzemnih etaža u funkciji osnovne namjene (noćni klubovi, disco, kasino i sl.), pomoćnih i tehničkih prostorija, te garaža.

(4) Uz projektnu dokumentaciju za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih građevina gospodarske djelatnosti potrebno je uz snimak postojeće visoke vegetacije koja se čuva od sječe, priložiti i hortikulturno rješenje čestice.

(5) U cilju zaštite postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama potrebno je za svaku sječú stabala na građevnoj čestici ishoditi suglasnost Grada Opatije.

## **2.1. Neposredno provođenje**

### **2.1.1. Uvjeti smještaja građevina gospodarske - poslovne djelatnosti u zoni M2**

#### **Članak 26.**

Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti poslovne namjene (uredi, prodavaonice artikala svakodnevné potrošnje, specijalizirane prodavaonice, izložbeno prodajni saloni i slično) u zonama M2 obuhvaćaju:

(1) **Veličina građevnih čestica:**

**1. Najmanja dozvoljena površina građevne čestice**

- 1000 m<sup>2</sup>

(2) **Veličina i površina građevine:**

**1. Koeficijent izgrađenosti građevnih čestica ( $k_{ig}$ ) iznosi:**

- 0,25

**2. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi:**

- 0,75

(osim u slučaju izgradnje podzemne garaže, koja se može izvesti na 50% površine građevne čestice, uz povećanje  $k_{is}$ -a za 0,50, koja se razlika koristi samo u podzemnom dijelu građevine)

**3. Najveća tlocrtna površina iznosi**

- 250 m<sup>2</sup>

**4. Najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi:**

- podrum, prizemlje i dvije etaže **Po+P+2 / Po+S+P+1**

**5. Najveća dozvoljena visina građevine (m) iznosi:**

- 12,5 m do gornjeg ruba krovnog vijenca odnosno 14,5 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu. Najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena.

(3) **Smještaj građevine na građevnoj čestici:**

**1. Najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice (m) iznosi:**

- $h/2$  ali ne manje od 5,0 m

**2. Najmanja udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca (m) iznosi:**

- 6,0 m

(4) **Uređenje građevne čestice:**

- potrebno je ozeleniti i hortikulturno urediti najmanje :
  - 30% površine, sa strukturom zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka
- prilikom projektiranja potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo.
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i sl.
- mjere zaštite okoliša utvrđeni su u članku 96. ovog Plana
- građevni pravac određen je prema javnoj prometnoj površini Planom utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca

- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05, 61/07)
- ograde se s ulične strane mogu graditi od kamena, opeke, betona, metala, u skladu s lokalnim uvjetima i do najviše 1,8 m visine pri čemu se podnožje visine do 0,80 m izvodi kao puna ograda (kamen, opeka), a preostali dio kao 'prozračna' ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže,
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid visine do 2,0 m. U slučaju potrebe svladavanja veće visinske razlike, podzidi se izvode najveće visine 2,0 m s formiranjem kaskada uz horizontalni pomak pojedine kaskade za 2,0 m, pri čemu se međuprostori ozelenjavaju niskom i visokom vegetacijom.
- ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja, te da su usklađeni sa oblikovanjem okolnog prostora,

**(5) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:**

Građevna čestica mora imati pristup minimalne širine 5,0 m s javne prometne površine i to: izgrađene, ili je uređenje iste započelo na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi.

Građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje (otpadnih i oborinskih voda) i elektroopskrbe. Način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je strelicama na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje.

**(6) Broj parkirališnih mjesta:**

Unutar čestice se mora osigurati parkirališna mjesta prema normativima ovog Plana u čl. 61.

**(7) Arhitektonsko oblikovanje građevina** poslovne namjene provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama sa izvedbom krovne plohe kao ravne, kose ili drugog oblika uz moguću postavu krovnih prozora, kupola ili kolektora sunčeve energije. Nagib krova ne može biti veći od 30°.

**2.1.1.1. Uvjeti za rekonstrukciju građevina gospodarske - poslovne djelatnosti u zoni M2**

**Članak 27.**

(1) Rekonstrukcija građevina gospodarske - poslovne djelatnosti odobrava se temeljem uvjeta za novu gradnju, uz slijedeće iznimke:

(2) Kod rekonstrukcije kojom se povećava broj smještajnih jedinica ili građevinska bruto površina potrebno je zadovoljiti parkirališne normative ovog Plana.

(3) Za postojeće građevine čija je građevna čestica manja od najmanjih dopuštenih površina građevne čestice utvrđenih ovim Planom, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ), koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ), visina i ostali uvjeti gradnje određuju se prema vrsti građevine i odredbama koje vrijede za izgradnju nove građevine.

(4) Ukoliko se građevina nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice od one koja je propisana za novu izgradnju, nadogradnja iste moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice samo prema zelenim i javnim površinama.

(5) Prenamjena postojećih građevina u druge namjene dozvoljena je isključivo u skladu s planiranom namjenom površina utvrđenoj u kartografskom prikazu br. 1 Korištenje i namjena površina.

## 2.1.2. Uvjeti smještaja građevina gospodarske ugostiteljsko-turističke djelatnosti

### 2.1.2.1. Uvjeti smještaja građevina gospodarske ugostiteljsko-turističke djelatnosti u zoni T2

#### Članak 28.

Uvjeti gradnje građevina gospodarske - ugostiteljsko-turističke djelatnosti - turističko naselje, obuhvaćaju:

(1) **Veličina građevne čestice:**

**Najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi:**

- čitava Planom utvrđena površina zone namjene T2.

(2) **Veličina i površina građevine:**

**1. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti** građevnih čestica ( $K_{ig}$ ) iznosi:

- 0,30.

**2. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $K_{is}$ ) iznosi:**

- 0,80.

(osim u slučaju izgradnje podzemne garaže, koja se može izvesti na 50% površine građevne čestice, uz povećanje  $k_{is}$ -a za 0,50, koja se razlika koristi samo u podzemnom dijelu građevine)

**3. Najveća dozvoljena građevinska bruto površina (GBP) pojedine građevine iznosi:**

- 1000 m<sup>2</sup>, što ne uključuje površinu podzemne garaže

**4. Najveća dozvoljeni broj etaža građevine iznosi:**

- podrum, prizemlje i dvije etaže **Po+P+2 / Po+S+P+1**

**5. Najveća dozvoljena visina građevine (m) iznosi:**

- 12,5 m do gornjeg ruba krovnog vijenca i 14,5 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu. Najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena.

**6. Najveća dozvoljena tlocrtna površina građevine (m) iznosi:**

- 250 m<sup>2</sup>

(3) **Smještaj građevine na građevnoj čestici:**

**1. Najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice (m) iznosi:**

- $h/2$  ali ne manje od 5,0 m

**2. Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca (m) iznosi:**

- 6,0 m.

**3. Najmanja međusobna udaljenost građevina (m) iznosi:**

- polovica zbroja njihovih visina  $((H1+H2)/2)$ .

(4) **Uređenje građevne čestice:**

- Potrebno je ozeleniti i hortikulturno urediti najmanje :

- 40% površine, sa strukturom zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 30% niske vegetacije i 30% travnjaka

- Prilikom projektiranja potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo.

- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i sl.

- mjere zaštite okoliša utvrđeni su u članku 96. ovog Plana

- građevni pravac određen je prema javnoj prometnoj površini Planom utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca

- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05, 61/07)

- Oko građevnih čestica ugostiteljsko-turističke namjene ograda se u pravilu ne izvodi. U slučaju izgradnje ograde visina iste ograničava se sa najviše 1,20 m, a može se izvesti kao zelena ili uz korištenje kamena, opeke, drveta, metalne rešetke ili mreže.

Iznimno prilikom ograđivanja površina specifične namjene (sportsko rekreativne površine i sl.) visina ograde može imati maksimalnu visinu 3,0 m uz uvjet da je puna samo do 0,80 m visine, a preostali dio je prozračna ograda (zelenilo, mreža, drvo i metalne rešetke).

- Radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid visine do 2,0 m. U slučaju potrebe svladavanja veće visinske razlike, podzidi se izvode najveće visine 2,0 m s formiranjem kaskada uz horizontalni pomak pojedine kaskade za 2,0 m, pri čemu se međuprostori ozelenjavaju niskom i visokom vegetacijom.
- Ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja te da su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora,

**(5) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:**

Građevna čestica mora imati pristup minimalne širine 5,0 m s javne prometne površine i to: izgrađene, ili je uređenje iste započelo na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi.

Građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje (otpadnih i oborinskih voda) i elektroopskrbe. Način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je strelicama na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje.

**(6) Broj parkirališnih mjesta:**

Parkirališna mjesta za potrebe građevine ugostiteljsko - turističke namjene smještaju se unutar građevne čestice a prema normativima ovih Odredbi u članku 61.

**(7) Arhitektonsko oblikovanje građevina ugostiteljsko - turističke namjene** provodi se temeljem sljedećih smjernica:

- građevina se prilagođava okolnom izvornom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora,
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojanih materijala,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili drugog oblika, nagib krova ne može biti veći od 30°,
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i kupole uz prirodno osvjetljenje i postaviti kolektori sunčeve energije.

**2.1.2.2. Uvjeti smještaja građevina gospodarske ugostiteljsko-turističke djelatnosti u zoni M2**

**Članak 29.**

Uvjeti gradnje građevina ugostiteljsko-turističke djelatnosti - hotel u zoni M2, maksimalnog kapaciteta 80 kreveta, obuhvaćaju:

**(1) Veličina građevne čestice:**

**1. Najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi:**

- 1000 m<sup>2</sup>

**(2) Veličina i površina građevine:**

**1. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi:**

- 0,30.

**2. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $K_{is}$ ) iznosi:**

- 1,20.

(osim u slučaju izgradnje podzemne garaže, koja se može izvesti na 50% površine građevne čestice, uz povećanje  $k_{is}$ -a za 0,50, koja se razlika koristi samo u podzemnom dijelu građevine)

**3. Najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi:**

- podrum uz mogućnost smještaja više podrumskih etaža, prizemlje, dvije etaže **P<sub>0</sub>+P+2 / P<sub>0</sub>+S+P+1**

#### **4. Najveća dozvoljena visina građevine (m) iznosi:**

- 12,50 m do gornjeg ruba krovnog vijenca i 14,50 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu. Najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena.

#### **(3) Smještaj građevine na građevnoj čestici:**

##### **1. Najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice (m) iznosi:**

- $H/2$ , ali ne manje od 5,0 m

##### **2. Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca (m)**

- 5,0 m.

(4) **Uređenje građevne čestice:** sukladno članku 28. stavak (4)

(5) **Način i uvjeti priključenja građevne čestice:** sukladno članku 28. stavak (5).

(6) **Broj parkirališnih mjesta:** sukladno članku 28. stavak (6).

(7) **Arhitektonsko oblikovanje građevina ugostiteljsko - turističke namjene** sukladno članku 28. stavak (7).

#### **2.1.2.3. Uvjeti za rekonstrukciju građevina gospodarske ugostiteljsko-turističke djelatnosti u zoni M2**

##### **Članak 30.**

(1) Rekonstrukcija građevina gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke, osim turističkih apartmana, odobrava se pod istim uvjetima kao za nove građevine, uz iznimke navedene u stavcima (2-6) ovog članka.

(2) Kod rekonstrukcije kojom se povećava broj smještajnih jedinica ili građevinska bruto površina potrebno je zadovoljiti parkirališne normative ovog Plana.

(3) Za postojeće građevine čija je građevna čestica manja od najmanjih dopuštenih površina građevne čestice utvrđenih ovim Planom, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ), koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ), visina i ostali uvjeti gradnje određuju se prema vrsti građevine i odredbama koje vrijede za izgradnju nove građevine.

(4) Ukoliko se građevina nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice od one koja je propisana za novu izgradnju, nadogradnja iste moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice samo prema zelenim i javnim površinama.

##### **Članak 31.**

(1) Prenamjena postojećih građevina u druge namjene dozvoljena je isključivo u skladu s planiranom namjenom površina utvrđenoj u kartografskom prikazu br. 1 Korištenje i namjena površina.

(2) Prenamjena postojećih građevina gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene tipa hotel u druge namjene nije dozvoljena.

(3) Rekonstrukcija turističkih apartmana dozvoljava se samo unutar postojećih gabarita, odnosno zatečenog  $k_{ig}$ -a,  $k_{is}$ -a i visine.

(4) Iznimno, za građevinu na k.č. 1140/23 k.o. Veprinac (vila Klara) odobrava se rekonstrukcija na način da najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi: podrum, prizemlje i tri etaže (Po+P+3).



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

#### **Članak 32.**

- (1) Uvjeti i način gradnje utvrđeni su kartografskim prikazom br. 4. Način i uvjeti gradnje.
- (2) Kartografskim prikazom 3.C. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina Oblici korištenja određena su konsolidirana i visokokonsolidirana - gradnjom i infrastrukturnom opremljenošću zemljišta pretežito dovršena područja i niskokonsolidirana - neizgrađena i infrastrukturno djelomično ili potpuno neopremljena građevinska područja.
- (3) U sklopu visokokonsolidiranog područja naselja moguće je isključivo održavanje građevina i površina.
- (4) U sklopu konsolidiranog područja naselja moguća je nova gradnja (pretežito interpolacija), rekonstrukcija i održavanje (sanacija) građevina i površina.
- (5) U sklopu niskokonsolidiranih područja naselja moguća je osim, održavanja (sanacije) i rekonstrukcije i nova gradnja.

#### **Članak 33.**

- (1) Građevine društvenih djelatnosti smještene su na slijedećim površinama, prikazanim u kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje:
  - unutar građevinskog područja naselja:
    - građevine javne i društvene namjene - školske i predškolske u zonama D3 i D4
    - vjerske građevine - manje kapelice, križevi i sl. u zonama Z1 i Z3
    - sportsko rekreacijske građevine te površine za sport i rekreaciju u zonama R1
  - unutar građevinskog područja kupališno-rekreacijske namjene:
    - površine za sport i rekreaciju i kupališno-rekreacijske površine i građevine u zonama R6
- (2) U svim građevinama društvenih djelatnosti može se graditi podrum. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se može koristiti kao sklonište.
- (3) Uz projektnu dokumentaciju za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih sportsko-rekreacijskih građevina i građevina javne i društvene namjene potrebno je uz snimak postojeće visoke vegetacije koja se čuva od sječe, priložiti i hortikulturno rješenje čestice.
- (4) U cilju zaštite postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama potrebno je za svaku sječū stabala na građevnoj čestici ishoditi suglasnost Grada Opatije.

### **3.1. Neposredno provođenje**

#### **3.1.1. Uvjeti smještaja građevina javne i društvene namjene – predškolske (D3)**

##### **Članak 34.**

Uvjeti gradnje građevina javne i društvene namjene – predškolske (D3) obuhvaćaju:

(1) **Veličina građevne čestice:**

**1. Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:**

- 2.000 m<sup>2</sup>

(2) **Veličina i površina građevine:**

**1. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica ( $k_{ig}$ ) iznosi:**

- 0,40

**2. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $K_{is}$ ) iznosi:**

- 1,20

**3. Najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi:**

- podrum, prizemlje i jedna etaža **Po+P+1 / Po+S+P+1**

**4. Najveća dozvoljena visina građevine (m) iznosi:**

- 11 m do gornjeg ruba krovnog vijenca i 14 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu. Najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena.

**(3) Smještaj građevine na građevnoj čestici:**

**1. Najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice (m) iznosi:**

- 6,0 m

**2. Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca (m) iznosi:**

- 6,0 m

**(4) Uređenje građevne čestice:**

- Potrebno je ozeleniti i hortikulturno urediti kao parkovnu i zelenu površinu, opremljenu odgovarajućom urbanom opremom, najmanje 40% površine građevne čestice predškolske namjene sa strukturom zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka
- Prilikom planiranja i projektiranja potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo.
- Uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i sl.
- Mjere zaštite okoliša utvrđeni su u članku 96. ovog Plana
- Građevni pravac određen je prema javnoj prometnoj površini Planom utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca
- Pristup građevinama mora biti izveden u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05, 61/07)
- Oko građevnih čestica javne i društvene namjene ograda se u pravilu ne izvodi. U slučaju izgradnje ograde visina iste ograničava se sa najviše 1,20 m, a može se izvesti kao zelena ili uz korištenje kamena, opeke, drveta, metalne rešetke ili mreže. Iznimno prilikom ograđivanja površina specifične namjene (sportsko rekreativne površine i sl.) visina ograde može imati maksimalnu visinu 3,0 m,
- Radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid visine do 2,0 m. U slučaju potrebe svladavanja veće visinske razlike, podzidi se izvode najveće visine 2,0 m s formiranjem kaskada uz horizontalni pomak pojedine kaskade za 2,0 m, pri čemu se međuprostori ozelenjavaju niskom i visokom vegetacijom.
- Ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja te da su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora,

**(5) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:**

Građevna čestica mora imati pristup minimalne širine 5,0 m s javne prometne površine i to: izgrađene, ili je uređenje iste započelo na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi.

Građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje (otpadnih i oborinskih voda) i elektroopskrbe. Način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je strelicama na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje.

**(6) Broj parkirališnih mjesta:**

Parkirališna mjesta smještaju se unutar građevne čestice a prema normativima ovih Odredbi u članku 61.

**(7) Arhitektonsko oblikovanje građevina provodi se temeljem sljedećih smjernica:**

- građevina se prilagođava okolnom izvornom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora,
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojećih materijala,

- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili drugog oblika, nagib krova ne može biti veći od 30°,
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i kupole uz prirodno osvjetljenje i postaviti kolektori sunčeve energije,

### 3.1.2. Uvjeti smještaja građevina javne i društvene namjene - školske (D4)

#### Članak 35.

Uvjeti gradnje građevina javne i društvene namjene – školske (D4) obuhvaćaju

(1) **Veličina građevne čestice:**

**1. Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:**

- 2.800 m<sup>2</sup>

(2) **Veličina i površina građevine:**

**1. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica ( $k_{ig}$ ) iznosi:**

- 0,40

**2. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (Kis) iznosi:**

- 1,60

**3. Najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi:**

- podrum, prizemlje i dvije etaže **Po+P+2 / Po+S+P+1**

**4. Najveća dozvoljena visina građevine (m) iznosi:**

- 12,5 m do gornjeg ruba krovnog vijenca i 14,5 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu. Najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena.

(3) **Smještaj građevine na građevnoj čestici:**

**1. Najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice (m) iznosi:**

- 6,0 m

**2. Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca (m) iznosi:**

- 6,0 m

(4) **Uređenje građevne čestice:**

- Potrebno je ozeleniti i hortikulturno urediti kao parkovnu i zelenu površinu, opremljenu odgovarajućom urbanom opremom, najmanje 40% površine građevne čestice školske namjene sa strukturom zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka
- Prilikom planiranja i projektiranja potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo.
- Uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i sl.
- Mjere zaštite okoliša utvrđeni su u članku 96. ovog Plana
- Građevni pravac određen je prema javnoj prometnoj površini Planom utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca
- Pristup građevinama mora biti izveden u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05, 61/07)
- Oko građevnih čestica javne i društvene namjene ograda se u pravilu ne izvodi. U slučaju izgradnje ograde visina iste ograničava se sa najviše 1,20 m, a može se izvesti kao zelena ili uz korištenje kamena, opeke, drveta, metalne rešetke ili mreže. Iznimno prilikom ograđivanja površina specifične namjene (sportsko rekreativne površine i sl.) visina ograde može imati maksimalnu visinu 3,0 m,
- Radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid visine do 2,0 m. U slučaju potrebe svladavanja veće visinske razlike, podzidi se izvode najveće visine 2,0 m s formiranjem kaskada uz horizontalni pomak

pojedine kaskade za 2,0 m, pri čemu se međuprostori ozelenjavaju niskom i visokom vegetacijom.

- Ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja te da su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora,
- (5) **Način i uvjeti priključenja građevne čestice** kao u članku 34. stavak (5)
- (6) **Broj parkirališnih mjesta** kao u članku 34. stavak (6)
- (7) **Arhitektonsko oblikovanje građevina** kao u članku 34. stavak (7)

### **3.1.3. Uvjeti za rekonstrukciju građevina društvenih djelatnosti**

#### **Članak 36.**

- (1) Rekonstrukcija građevina društvenih djelatnosti odobrava se pod istim uvjetima kao za nove građevine, uz slijedeće iznimke;
- (2) Kod rekonstrukcije kojom se povećava građevinska bruto površina potrebno je zadovoljiti parkirališne normative iz članka 61. ovih Odredbi.
- (3) Za postojeće građevine čija je građevna čestica manja od najmanjih dopuštenih površina građevne čestice utvrđenih ovim Planom, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ), koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ), visina i ostali uvjeti gradnje određuju se prema vrsti građevine i odredbama koje vrijede za izgradnju nove građevine.
- (4) Ukoliko se građevina nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice od one koja je propisana za novu izgradnju, nadogradnja iste moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice samo prema zelenim i javnim površinama.

#### **Članak 37.**

Prenamjena postojećih građevina u druge namjene dozvoljena je isključivo u skladu s planiranom namjenom površina utvrđenoj u kartografskom prikazu br. 1 Korištenje i namjena površina.

## **4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA**

#### **Članak 38.**

- (1) Uvjeti i način gradnje utvrđeni su kartografskim prikazom br. 4. Način i uvjeti gradnje.
- (2) Kartografskim prikazom 3.C. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Oblici korištenja određena su konsolidirana i visokokonsolidirana - gradnjom i infrastrukturnom opremljenošću zemljišta pretežito dovršena područja i niskokonsolidirana - neizgrađena i infrastrukturno djelomično ili potpuno neopremljena građevinska područja.
- (3) U sklopu visokokonsolidiranog područja naselja moguće je isključivo održavanje građevina i površina.
- (4) U sklopu konsolidiranog područja naselja moguća je nova gradnja (pretežito interpolacija), rekonstrukcija i održavanje (sanacija) građevina i površina.
- (5) U sklopu niskokonsolidiranih područja naselja moguća je osim, održavanja (sanacije) i rekonstrukcije i nova gradnja.

#### **Članak 39.**

- (1) Nove građevine stambene namjene mogu se graditi kao:
  - individualne stambene građevine (u zonama S, M1 i M2),
  - individualne - stambeno - poslovne građevine (u zonama S, M1 i M2),
  - individualne poslovno - stambene građevine (u zonama M1 i M2),

- (2) Uz projektnu dokumentaciju za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih stambenih građevina potrebno je uz snimak postojeće visoke vegetacije koja se čuva od sječe, priložiti i hortikulturno rješenje čestice.
- (3) U cilju zaštite postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama potrebno je za svaku sječju stabala na građevnoj čestici ishoditi suglasnost Grada Opatije.

#### **Članak 40.**

- (1) Na građevnoj čestici individualnih stambenih, individualnih stambeno-poslovnih i individualnih poslovno-stambenih građevina može se uz iste planirati gradnja pomoćne građevine.
- (2) Izgradnja pomoćne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata  $k_{ig}$ -a i  $k_{is}$ -a utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici.
- (3) Građevine iz stavka (1) ovog članka dozvoljeno je graditi s maksimalnom visinom 4,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 5,0 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu. Najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena.
- (4) Određuju se slijedeći uvjeti za građevine iz stavka (1) ovog članka:
- najmanja dopuštena udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m, a iznimno se mogu locirati i na manjoj udaljenosti, ali ne manjoj od 3,0 metra, ako je to slučaj i na susjednim građevnim česticama,
  - trebaju biti udaljene najmanje 3,0 m od drugih granica građevne čestice,
  - iznimno se mogu graditi prislono uz granicu građevne čestice ako je i susjedna građevina izvedena na isti način, pa u tom slučaju treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici.

### **4.1. Neposredno provođenje**

#### **4.1.1. Uvjeti gradnje samostojećih individualnih stambenih građevina**

##### **Članak 41.**

Uvjeti gradnje samostojećih individualnih stambenih građevina obuhvaćaju:

(1) **Veličina građevnih čestica:**

**1. Najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi:**

- 600 m<sup>2</sup>

(2) **Veličina i površina građevine:**

**1. Koeficijent izgrađenosti građevnih čestica ( $k_{ig}$ ) iznosi:**

- 0,30

**2. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi:**

- 1,20

(osim u slučaju izgradnje podzemne garaže, koja se može izvesti na 50% površine građevne čestice, uz povećanje  $k_{is}$ -a za 0,50, koja se razlika koristi samo u podzemnom dijelu građevine)

**3. Najveća tlocrtna površina svih građevina na parceli iznosi:**

- 250 m<sup>2</sup>

**4. Najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi:**

- podrum, prizemlje i dvije etaže  $P_0+P+2 / P_0+S+P+1$

**5. Najveća dozvoljena visina građevine (m) iznosi:**

- 11 m do gornjeg ruba krovnog vijenca i 13 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote konačno zaravnatog terena uz građevinu. Najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena.

### (3) Smještaj građevine na građevnoj čestici:

#### 1. Najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice (m) iznosi:

- 4,0 m

#### 2. Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca (m) iznosi:

- 6,0 m

### (4) Uređenje građevne čestice:

- potrebno je primjenom visoke i niske vegetacije te zatravljivanjem ozeleniti i hortikulturno urediti najmanje 40% površine građevne čestice sa strukturom zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 20% niske vegetacije i 40% travnjaka.
- prilikom planiranja i projektiranja potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo.
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i sl.
- mjere zaštite okoliša utvrđeni su u članku 96. ovog Plana
- građevni pravac određen je prema javnoj prometnoj površini Planom utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05, 61/07)
- ograde se s ulične strane mogu graditi od kamena, opeke, betona, metala, u skladu s lokalnim uvjetima i do najviše 1,8 m visine pri čemu se podnožje visine do 0,80 m izvodi kao puna ograda (kamen, opeka), a preostali dio kao 'prozračna' ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže,
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid visine do 2,0 m. U slučaju potrebe svladavanja veće visinske razlike, podzidi se izvode najveće visine 2,0 m s formiranjem kaskada uz horizontalni pomak pojedine kaskade za 2,0 m, pri čemu se međuprostori ozelenjavaju niskom i visokom vegetacijom.
- ograde i podzide treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja, te da su usklađeni sa oblikovanjem okolnog prostora,

### (5) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

Građevna čestica mora imati pristup s javne prometne površine i to: izgrađene, ili je uređenje iste započelo na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi.

Građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje (otpadnih i oborinskih voda) i elektroopskrbe. Način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je strelicama na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje.

### (6) Broj parkirališnih mjesta:

Unutar čestice se mora osigurati parkirališna mjesta prema normativima iz članka 61. ovih Odredbi.

### (7) Oblikovanje građevina:

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

## 4.1.2. Uvjeti gradnje samostojećih individualnih stambeno-poslovnih građevina

### Članak 42.

Uvjeti gradnje samostojećih individualnih stambeno-poslovnih građevina obuhvaćaju:

#### (1) Veličina građevnih čestica:

**1. Najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi:**

- 800 m<sup>2</sup>

**(2) Veličina i površina građevine:**

**1. Koeficijent izgrađenosti građevnih čestica (k<sub>ig</sub>) iznosi:**

- 0,30

**2. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (k<sub>is</sub>) iznosi:**

- 1,20

(osim u slučaju izgradnje podzemne garaže, koja se može izvesti na 50% površine građevne čestice, uz povećanje k<sub>is</sub>-a za 0,50, koja se razlika koristi samo u podzemnom dijelu građevine)

**3. Najveća tlocrtna površina svih građevina na parceli iznosi:**

- 250 m<sup>2</sup>

**4. Najveća dozvoljeni broj etaža građevine iznosi:**

- podrum, prizemlje i dvije etaže  $P_0+P+2 / P_0+S+P+1$

**5. Najveća dozvoljena visina građevine (m) iznosi:**

- 11 m do gornjeg ruba krovnog vijenca i 13 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu. Najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena.

**(3) Smještaj građevine na građevnoj čestici:**

**1. Najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice (m) iznosi:**

- 4,0 m

**2. Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca (m) iznosi:**

- 6,0 m

**(4) Uređenje građevne čestice kao u članku 41. stavak (4).**

**(5) Način i uvjeti priključenja čestice: kao u članku 41. stavak (5).**

**(6) Broj parkirališnih mjesta: kao u članku 41. stavak (6).**

**(7) Oblikovanje građevina: kao u članku 41. stavak (7).**

**4.1.3. Uvjeti gradnje samostojećih individualnih poslovno-stambenih građevina  
Članak 43.**

Uvjeti gradnje samostojećih individualnih poslovno-stambenih građevina obuhvaćaju:

**(1) Veličina građevnih čestica:**

**1. Najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi:**

- 1000 m<sup>2</sup>

**(2) Veličina i površina građevine:**

**1. Koeficijent izgrađenosti građevnih čestica (k<sub>ig</sub>) iznosi:**

- 0,30

**2. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (k<sub>is</sub>) iznosi:**

- 1,20

(osim u slučaju izgradnje podzemne garaže, koja se može izvesti na 50% površine građevne čestice, uz povećanje k<sub>is</sub>-a za 0,50, koja se razlika koristi samo u podzemnom dijelu građevine)

**3. Najveća tlocrtna površina svih građevina na parceli iznosi iznosi:**

- 300 m<sup>2</sup>

**4. Najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi:**

- podrum, prizemlje i dvije etaže  $P_0+P+2 / P_0+S+P+1$

**5. Najveća dozvoljena visina građevine (m) iznosi:**

- 11 m do gornjeg ruba krovnog vijenca i 13 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu. Najniža kota

zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena.

(3) **Smještaj građevine na građevnoj čestici:**

**1. Najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice (m) iznosi:**

- 4,0 m

**2. Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca (m) iznosi:**

- 6,0 m

(4) **Uređenje građevne čestice:** kao u članku 41. stavak (4).

(5) **Način i uvjeti priključenja čestice:** kao u članku 41. stavak (5).

(6) **Broj parkirališnih mjesta:** kao u članku 41. stavak (6).

(7) **Oblikovanje građevina:** kao u članku 41. stavak (7).

#### **4.1.4. Uvjeti i način rekonstrukcije samostojećih individualnih stambenih građevina**

##### **Članak 44.**

(1) Rekonstrukcija individualnih stambenih građevina odobrava se pod istim uvjetima kao za nove građevine, uz iznimke navedene u stavcima (2-6) ovog članka.

(2) Prilikom rekonstrukcija postojećih građevina koje nemaju ili ne mogu imati kolni pristup, pristupom se smatra pješački put ili stube širine najmanje 1,5 m.

(3) Kod rekonstrukcije kojom se povećava broj stanova ili građevinska bruto površina potrebno je zadovoljiti parkirališne normative iz članka 61. ovih Odredbi.

(4) Moguća je rekonstrukcija postojeće građevine čija je građevna čestica manja od najmanjih dopuštenih površina građevne čestice utvrđenih ovim Planom, uz primjenu Planom utvrđenih koeficijenata izgrađenosti ( $K_{ig}$ ), i iskorištenosti ( $K_{is}$ ), visinu i ostale uvjete gradnje određene za izgradnju nove građevine.

(5) Ukoliko se građevina nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice od one koja je propisana za novu izgradnju, nadogradnja iste moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice samo prema zelenim i javnim površinama.

(6) Prenamjena postojećih građevina u druge namjene dozvoljena je isključivo u skladu s planiranom namjenom površina utvrđenoj u kartografskom prikazu br. 1 Korištenje i namjena površina.

#### **4.1.5. Uvjeti i način rekonstrukcije dvojnih individualnih stambenih građevina**

##### **Članak 45.**

Rekonstrukcija dvojnih individualnih stambenih građevina odobrava se pod uvjetima utvrđenim u stavcima (1-7) uz iznimke navedene u stavcima (8-10) ovog članka.

(1) **Veličina građevnih čestica:** postojeća

(2) **Veličina i površina građevine:**

**1. Koeficijent izgrađenosti građevnih čestica ( $k_{ig}$ ) iznosi:**

- 0,40

**2. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi:**

- 1,00

(osim u slučaju izgradnje podzemne garaže, koja se može izvesti na 50% površine građevne čestice, uz povećanje  $k_{is}$ -a za 0,50, koja se razlika koristi samo u podzemnom dijelu građevine)

**3. Najveći dozvoljeni broj etaža građevine iznosi:**

- podrum, prizemlje i dvije etaže

$$P_0+P+2 / P_0+S+P+1$$



#### **4. Najveća dozvoljena visina građevine (m) iznosi:**

- 11 m do gornjeg ruba krovnog vijenca i 13 m do sljemena građevine, mjereno od najniže kote konačno zaravnatog terena uz građevinu. Najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena.

#### **(3) Smještaj građevine na građevnoj čestici:**

##### **1. Najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice (m) iznosi:**

- 4,0 m

##### **2. Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca (m) iznosi:**

- 6,0 metara

(4) Uređenje građevne čestice kao u članku 41. stavak (4).

(5) Način i uvjeti priključenja čestice: kao u članku 41. stavak (5).

(6) Broj parkirališnih mjesta: kao u članku 41. stavak (6).

(7) Oblikovanje građevina: kao u članku 41. stavak (7).

(8) Kod rekonstrukcije kojom se povećava broj stanova ili građevinska bruto površina potrebno je zadovoljiti parkirališne normative iz članka 61. ovih Odredbi.

(9) Ukoliko se građevina nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice od one koja je utvrđena u stavku (3) ovog članka, nadogradnja iste moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice samo prema zelenim i javnim površinama.

(10) Prenamjena postojećih građevina u druge namjene dozvoljena je isključivo u skladu s planiranom namjenom površina utvrđenoj u kartografskom prikazu br. 1 Korištenje i namjena površina.

#### **4.1.6. Uvjeti i način rekonstrukcije višestambenih i skupnih građevina**

##### **Članak 46.**

Rekonstrukciju višestambenih i skupnih građevina moguće je realizirati u okvirima zatečene lokacije unutar postojećih gabarita (postojećeg kig-a, kis-a i visine).

## **5. UVJETI I NAČIN GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA**

##### **Članak 47.**

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

- a) prometne površine
  - kopneni promet
  - pomorski promet
  - zračni promet
- b) vodnogospodarski sustav
  - vodoopskrba
  - odvodnja otpadnih voda
- c) energetske sustave
- d) pošta i komunikacije

##### **Članak 48.**

(1) Građevine i uređaji infrastrukturnih sustava iz stavka 1. ovoga članka, osim navedenih pod točkom a), mogu se graditi, odnosno rekonstruirati neposrednom provedbom ovoga Plana

sukladno ovim Odredbama, posebnim propisima te posebnim uvjetima nadležnih ustanova s javnim ovlastima kojima se određuju i mjere zaštite okoliša.

(2) Infrastrukturni sustavi utvrđeni su kartografskim prikazom br. 2 'Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža' u mjerilu 1:2000.

(3) Infrastrukturne površine su prostori namijenjeni smještaju instalacija i građevina infrastrukturnih sustava.

#### **Članak 49.**

Parcele prometnica i komunalne infrastrukture određene su ovim Planom vodeći računa o konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i okolnostima. Iznimno se dozvoljava i drugačiji razmještaj komunalne infrastrukture (struja, plin, voda i sl.) unutar trasa postojećih i planiranih prometnica od ovog predviđenim Planom, ukoliko je opravdan projektom dokumentacijom.

#### **Članak 50.**

(1) Sve javne prometne površine unutar područja obuhvata Plana, na koje postoji pristup s građevnih čestica ili su uvjet za formiranje građevnih čestica, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture (vodovod, odvodnja, plinska, elektroenergetska i telekomunikacijska mreža).

(2) Prilaz s građevne čestice na javnu prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet.

(3) Priključivanje građevina na komunalnu infrastrukturu iz stavka 1. ovog članka obavlja se na način propisan od nadležnog distributera.

### **5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže**

#### **Članak 51.**

(1) Na području obuhvata Plana određeni su prostori za izgradnju prometne infrastrukture u funkciji razvoja i uređenja naselja koji su prikazani na kartografskom prikazu broj 2.A. 'Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet' u mjerilu 1:2.000.

(2) Planom je omogućena i gradnja prometnih pratećih površina i građevina potrebnih za funkcioniranje pojedinih namjena u prostoru kao što su javne parkirališne i pješačke površine, nadvožnjaci, podvožnjaci i autobusna stajališta, u skladu sa projektom dokumentacijom, odnosno dokumentima prostornog uređenja užeg područja.

(3) Javne prometne površine mogu se smjestiti i u zonama druge namjene.

#### **Članak 52.**

(1) Planom se utvrđuje obveza izvedbe pješačkih površina i pristupa građevinama sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05).

(2) U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake i osobe s poteškoćama u kretanju moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

#### **5.1.1. Uvjeti gradnje prometne mreže u građevinskom području naselja**

##### **5.1.1.1. Cestovni promet**

#### **Članak 53.**

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

(2) **Glavne mjesne ulice** su: Liburnijska ulica (Mošćenička Draga – Medveja – Lovran – Opatija – Rijeka – Kostrena – Bakar – Kraljevica – čvor Šmrika), Poljanska cesta (Ičići – nova državna cesta – čvor Veprinac – Veprinac (raskrižje) i Ulica Antona Dminaka do planiranog spoja s odvojkom Liburnijske obilaznice, pri čemu Liburnijska ulica ima funkciju državne, a Poljanska županijske ceste.

(3) **Sabirne ulice** su: spoj Liburnijske ulice i Antona Dminaka, Ulica 43. istarske divizije, Mornarska ulica i Ulica Put za Tivoli s planiranim spojem, planiran spoj Dminakove i Poljanske ceste (vijadukt) i Ulica Brdo.

(4) **Ostale ulice** su: planirani produžetak Dminakove, planirana ulica u blizini žičare (krak prema vodospremi i spoj sa ulicom A. Dminaka), Ribarski put, Ulica Pomoraca, Ulica 1. Maja, Stubište dr. Ante Mandića, Put za Tivoli i dva planirana odvojka Ulice 1. Maja i planiran odvojak Poljanske ceste (iza javnog parkirališta) i dio Ulice 1. Maja uz križanje s Poljanskom cestom, ulica Kamelija i sve druge ulice prema Odluci o nerazvrstanim cestama grada Opatije.

(5) **Kolno-pješačke površine** su: Omladinska ulica, planirani odvojak sa ulice A. Dminaka (između Veprinačkog puta i Omladinske ulice), odvojak sa Poljanske ulice prije ulice Kamelija ( u smjeru Ladeta), produžetak ulice 1. Maja sa spojem na Poljansku ulicu.

#### **Članak 54.**

(1) Trase cestovnih prometnica iz prethodnog članka prikazani su na kartografskom prikazu Plana broj 2.A. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet u mjerilu 1:2.000

(2) Širina poprečnih profila prometnica utvrđena je prema njihovoj kategorizaciji temeljem Odredbi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije (SN PGŽ br. 01/07) i člankom 50. odredbi ovog Plana.

(3) Za postojeće ulice unutar naselja koje su izgrađene u punoj širini, trasa ulice se svodi na parcelu ceste, a gdje god je moguće proširenje trase ulice do planirane širine, potrebno je izvršiti rekonstrukciju postojeće ulice.

Rekonstrukcija podrazumijeva:

- proširenje ulaza u Dminakovu ulicu s rješenjem horizontalne i vertikalne signalizacije
- izvedba radijusa desnog ruba kolnika za mjesne ulice  $R1:R2=12:8$  (m), a ulaze u 'slijepe' odvojke min radijus  $R=6$  m)
- reguliranje odvodnje
- ugradnja odbojnika na Poljanskoj cesti
- urediti sva križanja, te im osigurati potrebnu preglednost
- urediti sva autobusna ugibalista s potrebnim nadstrešnicama za putnike.

#### **Članak 55.**

(1) Unutar trase ulice dozvoljeno je smještanje vodova infrastrukture.

Kod gradnje novih gradskih ulica, ukoliko prostorne mogućnosti to dozvoljavaju, potrebno je planirati i urediti zelenilo i nogostup.

#### **Članak 56.**

(1) Prilikom gradnje novih dionica ulica ili rekonstrukcije postojećih potrebno je u cijelosti očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prometnice prirodnim oblicima terena.

(2) Ukoliko nije moguće izbjeći izmicanje nivelete ceste izvan prirodne razine terena obavezno je saniranje nasipa, usjeka i podzida i to ozelenjavanjem, formiranjem terase i drugima radovima kojima se osigurava najveće moguće uklapanje ceste u krajobraz.

## Članak 57.

(1) Minimalni tehnički elementi za izgradnju planiranih dionica mjesnih ulica: – glavnih mjesnih, sabirnih i ostalih cesta (po kategorizaciji prometnica), unutar obuhvata Plana:

### a) Glavna mjesna ulica

- računaska brzina 50 km/h
- maksimalni nagib nivelete 7% (10%)
- broj prometnih traka i širina kolnika 2x3,00 m (ako je na prometnici organiziran javni prijevoz 2x3,25 m).
- raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za prestrojavanje samo na raskrižjima sa gradskom sekundarnom prometnicom prema potrebi
- sa prometnice postoje prilazi zgradama
- minimalni razmak raskrižja 150 m (iznimno 100 m u visokokonsolidiranim i konsolidiranim područjima)
- pješački hodnici obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,50 (iznimno 1,00 m u visokokonsolidiranim i konsolidiranim područjima).
- parkiranje posebno regulirano i organizirano na parkiralištima (garažama) uz prometnicu s koncentriranim ulazom i izlazom
- ugibaldišta za autobusna stajališta ako je na prometnici organiziran javni promet
- širina planiranog poprečnog profila 9,00 m.

### b) Sabirna ulica

- računaska brzina 40 km/h
- maksimalni nagib nivelete 12% za nove trase
- broj prometnih traka i širina kolnika 2x2,75 m.
- raskrižja u nivou
- sa prometnice postoje prilazi zgradama
- pješački hodnici, obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,50 (iznimno 1,00 m u visokokonsolidiranim i konsolidiranim područjima).
- na prometnici dozvoljeno parkiranje uz dodatak potrebne širine kolnika za parkiranje,
- širina planiranog poprečnog profila 9,00 m.

### c) Ostale ulice

- računaska brzina 40 (30) km/h
- maksimalni nagib nivelete 12% (iznimno do 17%)
- broj prometnih traka i širina kolnika 2x2,75 m, jednosmjerni promet 4,5 m (iznimno 3,00 m u visokokonsolidiranim i konsolidiranim područjima)
- raskrižja u nivou
- sa prometnice postoje prilazi zgradama
- pješački hodnici, jednostrani, minimalne širine 1,50 m (iznimno 1,00 m u visokokonsolidiranim i konsolidiranim područjima).
- širina planiranog poprečnog profila 7,00 m.

## Članak 58.

(1) Priključak i prilaz na javnu cestu izvodi se na temelju prethodnog odobrenja nadležne uprave za ceste u postupku ishodaenja lokacijske dozvole, a prema Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javnu cestu (Narodne Novine broj 73/98).

(2) Priključak i prilaz na nerazvrstanu cestu izvodi se prema Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javnu cestu (Narodne Novine broj 73/98) i prema posebnoj Odluci Grada Opatije.

(3) Sve ulice u dijelovima naselja koje imaju slijepi završetak treba projektirati ili rekonstruirati s okretištem za interventna vozila na njihovom kraju. Najveća dozvoljena duljina slijepe ulice iznosi 200 m.

- (4) Sve ulice koje u okviru ostalih ulica nemaju zadovoljavajući profil sa odvojenim kolnikom i pješačkim hodnikom tretiraju se kao kolno-pješačke sa posebnim režimom odvijanja prometa (Omladinska ulica i dr.).
- (5) Svaka građevna čestica temeljem ovog Plana mora imati riješen pristup s javne prometne površine.
- (6) Pristupom se smatra i kolni pristup minimalne širine 3,50 m (iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće građevine 3,0 m) i duljine do 50,0 m.
- (7) Prilikom rekonstrukcije građevine koja nema ili ne može imati kolni pristupni put, pristupom se smatra i pješački put ili pješačke stube najmanje dozvoljene širine 1,50 m.
- (8) Za ostale ulice iznimno se dozvoljava širina od 3,0 m uz osiguranje ugibališta za mimoilaženje vozila svakih 100 m.
- (9) Pristup s građevne čestice na prometnu površinu mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa. Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima županijski ili državni značaj, pristup s te čestice na javnu prometnicu mora se izvesti preko sporedne ulice.

#### Članak 59.

- (1) Oblikovanje i smještaj autobusnih stajališta u zoni Urbanističkog plana uređenja Ičića, je moguć unutar planiranog koridora ulica. Točne lokacije utvrdit će se pri izradi projektne dokumentacije za predmetnu prometnicu.
- (2) Maksimalna udaljenost autobusnih stajališta smije iznositi 800 m.

#### 5.1.1.2. Parkirališta i garaže

#### Članak 60.

Planom se potrebe za prometom u mirovanju zadovoljavaju uređenjem i gradnjom javnih i ostalih parkirališta i garaža.

#### Članak 61.

- (1) Gradnja i uređivanje prostora za smještaj automobila na otvorenim parkiralištima i u garažama ovisi o vrsti i namjeni prostora u građevinama za koje se grade, odnosno uređuju parkirališta ili garaže.
- (2) Za sve namjene, ovisno o vrsti i namjeni prostora, potrebno je osigurati broj parkirališno - garažnih mjesta prema sljedećoj tablici:

**Tablica br. 1:** Kriteriji za određivanje broja garažno-parkirališnih mjesta

Namjena prostora u građevinama	Broj parkirališnih ili garažnih mjesta	Jedinica
Stanovanje do 40 m <sup>2</sup>	1 mjesto	stan
Stanovanje od 40-100 m <sup>2</sup>	2 mjesta	stan
Stanovanje od 100-200 m <sup>2</sup>	3 mjesta	stan
Stanovanje preko 200 m <sup>2</sup>	4 mjesta	stan
trgovine	1 mjesto	25 m <sup>2</sup> površine
drugi poslovni sadržaji	1 mjesto	25-40 m <sup>2</sup> površine
restorani i kavane	1 mjesto	4 sjedeća mjesta
gospodarska namjena	1 mjesto	40 m <sup>2</sup> površine
hoteli	1 mjesto	1 smještajna jedinica
sportska dvorana i tereni	1 mjesto	20 sjedećih mjesta
sportska dvorana i tereni	1 mjesto za autobus	250 sjedećih mjesta

škole, predškolske ustanove	1 mjesto	3 zaposlenika
-----------------------------	----------	---------------

### Članak 62.

- (1) Parkiranje turističkih autobusa osigurava se u okviru terminala izvan obuhvata Plana na način da se za 50 smještajnih jedinica treba osigurati jedno parkirališno mjesto.
- (2) Kod rekonstrukcija građevina kojom se povećava broj stanova, smještajnih jedinica ili bruto građevna površina, ukoliko se na vlastitoj građevnoj čestici ne može osigurati dovoljan broj parkirališno-garažnih mjesta prema standardu iz članka 61., isti je potrebno osigurati najmom ili zakupom GPM na području naselja Ičići.
- (3) Minimalna površina parkirališnog mjesta za osobne automobile iznosi 2,50 x 5,00 m.
- (4) Potreban broj parkirališta i garažnih mjesta izgrađuje se na građevnoj čestici pripadajuće građevine.
- (5) Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Minimalan kriterij je jedno stablo na 3 parkirališna mjesta.
- (6) Postojeće garaže i garažno-parkirališna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje, ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici.

### Članak 63.

- (1) Na parkiralištu se mora od ukupnog broja parkirališnih mjesta osigurati min. 5 % za automobile osoba s teškoćama u kretanju. Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalnih veličine 3,75 × 5,00 m, vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, a smještavaju se na parkirališna mjesta najbliža pješačkoj površini ili ulazu u građevinu (Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti Narodne Novine broj 151/05) .
- (2) Na parkiralištima koja imaju manje od 20 PM potrebno je osigurati 1 PM za automobile osoba s teškoćama u kretanju.

### Članak 64.

U zoni obuhvata su predviđena javna parkirališta i/ili garaže na lokacijama označenim planskom oznakom (P) / (G) u kartografskom prikazu br. 2.A Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet:

- uz Ulicu Put za Tivoli (P)
- uz Poljansku cestu (P),
- uz Liburnijsku ulicu uz more prema Iki (P) ,
- uz Ribarski put (P),
- u sklopu trgovačkog centra Konzum(G) / (P)
- garaža preko puta Marine (G),
- garaža preko puta kupališta 'Ičići' (G),

### Članak 65.

- (1) Ostale garaže grade se u sklopu stambenih, stambeno-poslovnih, poslovno-stambenih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, sportsko-rekreacijskih i javnih društvenih građevina.
- (1) Uvjeti za izgradnju ostalih garaža iz stavka (1) ovog članka odgovaraju uvjetima utvrđenim za odgovarajuću namjenu.
- (2) Prometni pristup u garažu sa javne prometne površine treba izvesti na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa.

#### 5.1.1.3. Trgovi i druge veće pješačke površine

### Članak 66.

- (1) Sustavom pješačkih površina, na području obuhvata Plana, utvrđuju se trase pješačkih puteva kao i pješačkih stubišta, te pješačkih nathodnika i pothodnika. **Pješački putevi su:**

Veprinački put, Put za Veprinac, Stubište dr. Josipa Martinčića, Ribarski put, šetalište Matka Laginje.

(2) **Kolno-pješačke površine** su: Omladinska ulica, planirani odvojak sa ulice A. Dminaka (između Veprinačkog puta i Omladinske ulice), odvojak sa Poljanske ulice prije ulice Kamelija ( u smjeru Ladeta), produžetak ulice 1. Maja sa spojem na Poljansku ulicu.

(3) Urbanističkim planom je određena obalna šetnica (lungomare) i šetalište Matka Laginje naselja Ičići kao dio kontinuirane šetnice duž cijele obale (nastavak šetnice sa području naselja Opatije, od Preluka do Ike).

(4) Uređenje obalne šetnice, s njoj pratećim sadržajima, temeljit će se na ovom Planu i detaljnom planu uređenja i posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

(5) Duž obalne šetnice, mora se na svakih 400 m omogućiti pristup moru putem jedne poprečne pješačke veze obalne šetnice s javnim površinama u njezinom zaleđu, te predvidjeti javna rasvjeta.

(6) Sve pješačke površine potrebno je urediti sa minimalnom širinom od 1,50 m, a na područjima gdje je to moguće sa max. uzdužnim nagibom od 8% za potrebe osoba sa poteškoćama u kretanju.

(7) Pješačke površine su, gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju, uz kolnike ulica naselja minimalne širine 1,5 m.

(8) U sklopu zaštitnih zelenih i javnih zelenih površina dozvoljeno je uređenje pješačkih šetnica.

(9) Unutar zaštitne šume (Š) izvan građevinskog područja naselja moguće je uređenje pješačkih staza i puteva te pješačkih stubišta.

#### **Članak 67.**

(1) Dokumentom prostornog uređenja užeg područja u zoni užeg centra naselja Ičići može se planirati uređenje središnje gradske pješačke zone i javnog trga.

(2) Pješački nathodnici i pothodnici moraju imati minimalnu širinu 1.5 m, moraju se izvesti vodoravno ili nagiba do max. 8 %.

(3) Najmanja visina slobodnog profila za pješačke pothodnike je 2,5 m.

(4) Sve pješačke površine trebaju imati primjerenu završnu obradu hodne površine i osvijetljene javnom rasvjetom.

#### **5.1.1.4. Javni autobusni promet**

##### **Članak 68.**

(1) Planom se omogućava korištenje Liburnijske i Poljanske ulice za javni prijevoz autobusima. Druge ulice se mogu koristiti za istu namjenu ako zadovoljavaju tehničkim karakteristikama.

(2) U ulicama iz stavka ovog članka moraju se na mjestima određenim za stajališta, a prema Pravilniku o autobusnim stajalištima (Narodne novine br. 36/91 i 48/97), predvidjeti ugibaldišta s nadstrešnicama za putnike.

#### **5.1.1.5. Pomorski promet**

##### **Članak 69.**

Pomorski promet odvija se u luci otvorenoj za javni promet lokalnog značaja (L1) te u luci posebne namjene - marina 'Ičići' (L3).

##### **Članak 70.**

(1) Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja (L1) prikazana je na kartografskom prikazu broj 2.A. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet.

(2) Na pomorskom dijelu luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (L1) rekonstruiraju se, grade i uređuju lukobrani, plutajući gatovi, zaštitna obala i obala za privez.

(3) Na kopnenom dijelu luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (L1) rekonstruiraju se, grade i uređuju građevine za potrebe lučke uprave s poslovnim i ugostiteljsko-turističkim sadržajima i ostalim pratećim prostorima.

(4) Detaljnim planom uređenja izvršit će se detaljno razgraničenje površina luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (L1).

#### **Članak 71.**

(1) Luka posebne namjene - marina prikazana je na kartografskom prikazu broj 2.A. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet.

(2) U luci posebne namjene - marina Ičići (L3) odvijat će se privez i odvez brodova te brodskih plovila.

(3) Sadašnji broj vezova u ACI Marini u Ičićima je 354, od čega 304 u moru i 50 suhih vezova. Broj vezova planom proširene marine povećava se na 400, uz planirani privez većih jahti.

(3) Na postojećem i planiranom kopnenom dijelu područja luke posebne namjene moguća je nova gradnja, rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina uz mogućnost smještaja i uređenja za prateće sadržaje koji dopunjuju postojeće kao što su: ugostiteljski, servisni prostori uprave, parkirališta, skloništa, prometne površine, infrastrukturna oprema i dr.

(4) Unutar površine iz stavka (1) ovog članka moguća je gradnja heliodroma uz osiguranje potrebnih tehničkih standarda.

(5) Detaljnim planom uređenja izvršit će se detaljno razgraničenje površina luke posebne namjene - marine.

#### **5.1.1.6. Zračni promet**

#### **Žičara**

#### **Članak 72.**

(1) Na kartografskom prikazu broj 2.A. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet u mjerilu 1:2.000 utvrđen je prostor za izgradnju prometne infrastrukture – žičare, za čiju je funkciju određen prostor (SŽ) sa širinom planskog koridora od 50 m.

(2) Prometno sredstvo žičara (žičana željeznica) podrazumijeva kao dijelove svog prometnog sistema: stanice, vozila (kabine, spremnice za teret), pogonske uređaje i prugu (stupovi, užad).

(3) Stajalište putnika mora biti povezano s sustavom javnog pješačkog prometa na način da je minimalna širina pješačkih staza 1,50 m s max. uzdužnim nagibom od 8% za potrebe osoba sa poteškoćama u kretanju, te sa ostalim pješačkim površinama povezana bez prepreka, a različite razine javne pješačke površine međusobno se povezuju odgovarajućim elementima pristupačnosti za svladavanje visinske razlike.

(4) Stajalište i peron moraju omogućavati ispunjavanje sljedećih uvjeta, odnosno imati:

- duljinu stajališta, odnosno perona najmanje jednaku duljini prometnog sredstva (kabina žičare) koje se zaustavlja na tom stajalištu, odnosno peronu, a širinu najmanje 2,0 m,
- visinu nogostupa na približnoj razini ulaza u prometno sredstvo, ako posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti za građevine ovakve infrastrukture nije drukčije propisano,
- okoliš stajališta žičare mora biti hortikulturno uređen,
- natkriti prostor za putnike su u funkciji zadovoljenja potreba putnika u funkcionalnom smislu, dok u oblikovnom smislu moraju odgovarati klimatskim prilikama te zemljopisnim značajkama područja na kojem se smještaju.
- nosiva konstrukcija perona mora podnijeti odgovarajuću nosivost putnika.

(5) Sva komunalna oprema (klupe, stolovi, znakovi, rasvjetni stupovi, koševi, reklamne ploče i sl.) se postavlja uz rub javne pješačke površine, tako da ne predstavlja prepreku za osobe s invaliditetom.



(6) Unutar površine iz stavka (1) ovog članka potrebno je osigurati parkirališna mjesta za korisnike žičare.

### **5.1.2. Uvjeti gradnje prometne mreže u građevinskom području kupališno-rekreacijske namjene R6<sub>8-10</sub>**

#### **Članak 73.**

(1) Prometna mreža unutar građevinskog područja kupališno-rekreacijske namjene prikazana je u kartografskom prikazu 2.A. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet.

(2) Za rješavanje prometa u mirovanju unutar građevinskog područja kupališno-rekreacijske namjene odgovarajuće se primjenjuju Odredbe točke 5.1.1.2. Parkirališta i garaže.

(3) Trgove i druge veće pješačke površine moguće je predvidjeti planom užeg područja, a sukladno točki 5.1.1.3. Trgovi i druge veće pješačke površine.

## **5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže**

### **5.2.1. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže u građevinskom području naselja**

#### **Članak 74.**

(1) Planom se osiguravaju uvjeti za gradnju i rekonstrukciju distributivne telefonske kanalizacije (DTK) radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka u cijelom obuhvatu Plana.

(2) Distributivna telekomunikacijska kanalizacija treba biti realizirana s PVC, PEHD i sl. cijevima  $\varnothing$  110, 75, 50 mm i montažnim zdencima tipa D0 do D4.

(3) Planom je predviđeno povećanje kapaciteta telekomunikacijske mreže, tako da se osigura dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika, kao i najveći mogući broj spojnih veza.

(4) Sve telekomunikacijske mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i drugo) po mogućnosti se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica.

(5) Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu min 0.7 m. Na prijelazu prometnica taj razmak mora biti min 1,0 m.

#### **Članak 75.**

(1) Planom se omogućava gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže uz slijedeće uvjete:

A. Osnovna postaja sa antenskim sustavom na postojećim građevinskim objektima tipa A koji ne prelazi visinu objekta na koji se postavlja i osnovna postaja tipa B1 visine 2 metra iznad najviše točke građevine.

B. Osnovna postaja sa antenskim sustavom na postojećim građevinama od javnog i društvenog značaja, telekomunikacijskim građevinama, građevinama poslovne namjene i građevinama požarne zaštite tipa B2 do max. 5 m od najviše točke građevine.

(2) Gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže kao građevina od važnosti za državu predviđena je u skladu sa Pravilnikom o javnim telekomunikacijama u pokretnoj mreži (»Narodne novine« broj 58/95) kojim je određeno da područje pokrivanja mreže mora sadržavati sva županijska središta, gradove i naselja, kao i važnije cestovne i željezničke prometnice te važnije plovne putove na unutrašnjim vodama i teritorijalnom moru RH.

(3) Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže iz stavka (1) ovog članka potrebno je poštivati zakonske odredbe, kao i ostale propisane uvjete za takvu vrstu građevina.

(2) Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže potrebno je voditi računa o urbanističko-arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju te utvrditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela prilikom izgradnje u obuhvatu zaštite kulturnih dobara i njihovih kontaktnih područja.

(3) Do osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže potrebno je osigurati kolni pristup.

## **5.2.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže u građevinskom području kupališno-rekreacijske namjene R6<sub>8-10</sub>**

### **Članak 76.**

Telekomunikacijska mreža u građevinskom području kupališno-rekreacijske namjene odredit će se detaljnim planom uređenja.

Prilikom izgradnje telekomunikacijske mreže na odgovarajući način se primjenjuju Odredbe točke 5.1.1.

## **5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže**

### **5.3.1. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže u građevinskom području naselja**

#### **5.3.1.1. Energetika**

### **Članak 77.**

(1) Planom je u energetskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za:

- elektroenergetsku mrežu i
- plinoopskrbnu mrežu.

(2) Energetski sustav iz prethodnog stavka ovog članka prikazan je na kartografskom prikazu broj 2.C. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Energetski sustav u mjerilu 1 : 2.000.

#### *5.3.1.1.1. Elektroenergetska mreža*

### **Članak 78.**

(1) U svrhu kvalitetnog rješavanja elektroopskrbe unutar obuhvata Plana predviđa se gradnja novih 20 kV transformatorskih stanica na slijedećim lokacijama :

- 2 TS turistička i društvena namjena uz spojnu cestu A. Dminaka-čvor Opatija-jug
- 2 TS turistička zona Triestina
- 1 TS stambena zona Brežina brdo, Brnečići i Ladeti-Ičići
- 1 TS stambena zona Brnečići
- 1 TS stambena zona Ladeti-Ičići
- 1 TS za lokaciju zone centar Ičića za koju se također planira povećanje kapacitet transformatora na postojećim lokacijama.
- i druge lokacije sukladno potrebama HEP-a

(2) Transformatorske stanice se planiraju kao tipski objekti ili građevine izvedene na licu mjesta u koje se ugrađuju transformatori.

(3) Postojeći dalekovodi na području naselja Ičići zadržavaju se u funkciji koju imaju i danas, ali se omogućava izmjena trase dalekovoda TS Brdo - TS Brnečići - TS Punta Kolova na način da se može izvesti dalekovod podzemnim kabliranjem u sklopu postojećih i planiranih prometnih površina na dionici dalekovoda koja prolazi obuhvatom Plana.

- (4) Lokacije planiranih TS-ica su prikazane načelno, a detaljno lociranje kao i njihov budući kapacitet će se odrediti u daljnjim projektnim fazama.
- (5) Ukoliko se na području obuhvata Plana pojavi potrošač s potrebom za velikom vršnom snagom koja premašuje broj i kapacitete planiranih TS-ica, lokacija za nove (dodatne) TS-ice osiguravat će se unutar njegove građevinske čestice.

#### **Članak 79.**

(1) U narednom razdoblju u području obuhvata Plana za elektroenergetsku mrežu naponske razine 20 kV planirano je:

- zamjena postojećih nadzemnih vodova podzemnim kabelima i rekonstrukcija postojećih trafostanica;
- izgradnja novih kablinskih transformatorskih stanica 20/0,4 kV i izgradnja podzemne niskonaponske mreže prema potrebama potrošača;
- povezivanje više trafostanica kablskim (podzemnim) dalekovodima u svrhu osiguranja mogućnosti dvostranog napajanja.

(2) Izgradnja novih transformatorskih stanica i niskonaponske mreže iz stavka 1 prethodnog članka vezana je prvenstveno uz pojavu novih većih potrošača za čije se potrebe navedeni objekti grade ili prilagođavaju. Iznimno je dozvoljeno lociranje novih trafostanica i na drugim lokacijama ukoliko se pri izradi projektne dokumentacije za tim ukaže potreba.

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

(4) Planom predložene lokacije novih trafostanice 20/0,4 kV i trase priključnih dalekovoda 20 kV će konačno biti utvrđeni lokacijskom dozvolom i projektnom dokumentacijom na temelju stvarnih potreba konzuma i rješavanja imovinsko - pravnih odnosa.

(5) Trase priključnih dalekovoda 20 kV određuju se projektnom dokumentacijom nakon određivanja mikrolokacije trafostanice a gdje postoje prostorne mogućnosti priključni dalekovodi 20 kV vode se po javnim površinama.

(6) Iznimno, podzemnu elektroenergetsku mrežu je moguće graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena, te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m, a uz suglasnost vlasnika parcele.

(7) Niskonaponski kablovi se polažu podzemno i spajaju se na kablskim razvodnim ormarima (RO) sistemom ulaz-izlaz . Ispred svakog RO gradi se tipski HEP zdenac radi lakšeg uvlačenja kabela. Uz trasu kabela nužno je polagati uzemljivač (Cu uže). NN mreža iz trafostanica izvest će se radijalnog tipa, s međusobnim rezervnim vezama.

#### **Članak 80.**

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

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

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

#### *5.3.1.1.2. Plinoopskrba*

##### **Članak 81.**

- (1) Budući da naselje Ičići nema izgrađen sustav plinoopskrbe, plinski sustav treba izvesti tako da udovoljava svim potrebnim tehničkim standardima i da ima visoku pogonsku sigurnost.
- (2) Planom je predviđena gradnja reduksijske stanice Opatija 2 u blizini uređaja za pročišćavanje otpadnih voda 'Punta Kolova-Ičići'.
- (3) Plinska je mreža planirana zatvaranjem tzv. 'prstenova', pa će se napajanjem iz dva smjera još povećati dobavne mogućnosti. Obveza distributera plina je da u okviru svojih razvojnih planova uvaži te potrebe.
- (4) Svi cjevovodi se planiraju kao srednje tlačni i niskotlačni plinovod 3-4 bara. Trase lokalnog plinovoda su planirane u trasama postojećih i planiranih prometnica.
- (5) Najmanji svijetli razmak između plinske cijevi i ostalih građevina komunalne infrastrukture (instalacija) je 1 m. Vertikalni razmak s ostalim instalacijama kod križanja određen je s 0,5 m, uz obaveznu zaštitu polucijevi na plinovodu.
- (6) Dubina rova za polaganje plinske cijevi mora biti tolika da se izvede adekvatna pješčana posteljica tako da zemljani sloj iznad cijevi ostane najmanje 0,9 m. U slučaju manjeg zemljanog sloja potrebno je izvesti zaštitu cijevi.
- (7) Prijelazi plinovoda ispod ceste, vodotoka izvode se obavezno u zaštitnim cijevima.

#### *5.3.1.2. Vodnogospodarski sustav*

##### **Članak 82.**

Planom je u vodnogospodarskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za:

- vodoopskrbu (sustav korištenja voda) i
- odvodnju otpadnih voda.

#### *5.3.1.2.1. Vodoopskrba*

##### **Članak 83.**

- (1) Trase cjevovoda i lokacije vodoopskrbnih građevina i uređaja na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2.D. 'Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav- Vodoopskrba' u mjerilu 1 : 2.000.
- (2) Za potrebe opskrbe vodom područja naselja Ičići izgrađene su dvije glavne vodospreme Ičići i Brdo sa pripadajućom crpnom stanicom Brdo.
- (3) Planom se omogućava gradnja, rekonstrukcija i zamjena postojećih vodoopskrbnih cjevovoda radi osiguranja potrebnih kapaciteta i proširenje vodovodne mreže u cilju kvalitetnije opskrbe pitkom vodom cijelog područja obuhvata Plana.
- (4) Trase cjevovoda i položaji vodoopskrbnih građevina i uređaja na području obuhvata Plana će se konačno utvrditi lokacijskom dozvolom na temelju projektne dokumentacije, vodeći računa o postojećem sustavu vodoopskrbe, potrebama razvoja područja koja još nisu spojena na postojeći sustav, važećim propisima, konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

##### **Članak 84.**

- (1) Cjevovode, građevine i uređaje vodoopskrbnog sustava potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima prometnica.
- (2) Prije izgradnje novih ulica u njihovom planiranom koridoru, potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode.
- (3) Iznimno, vodoopskrbne cjevovode moguće je graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena, te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

### **Članak 85.**

- (1) Opskrbu pitkom vodom novih zona potrebno je osigurati iz dva smjera prstenastim sustavom radi ujednačenja tlaka u mreži.
- (2) Na najnižim i najvišim točkama na cjevovodu izvesti okno s ispustom za mulj i okno sa zračnim ventilom ukoliko za tim postoji potreba.
- (3) Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s važećim propisima izvesti vanjske nadzemne hidrante kojim će biti zadovoljeni propisani parametri tlaka i protoka, a udaljenost između hidranta treba biti manja od 150 m. Hidranti će se postaviti u zeleni pojas prometnice ili na vanjski rub pješačkog hodnika.

### **Članak 86.**

- (1) Vodoopskrbni cjevovodi prema objektima se mogu izvesti od cinčanih ili sl. cijevi prema proračunu za svaki pojedinačni objekt.
- (2) Vodomjerna okna izvesti dovoljnog svijetlog otvora da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema objektima.
- (3) Vodovodne cijevi polagati u rov čija se širina utvrđuje obzirom na profil cjevovoda. Cijevi polagati na pješčanu posteljicu debljine min. 10 cm uz zatrpavanje sa strane i 30 cm iznad tjemena cijevi. Cijevi se polažu na propisnu dubinu radi zaštite od smrzavanja.
- (4) Križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama (kanalizacija, energetska i telekomunikacijski kabeli, i sl.) uskladiti sa uvjetima vlasnika instalacija.

#### *5.3.1.2.2. Odvodnja otpadnih voda*

### **Članak 87.**

- (1) Planom je planiran razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Posebnim cjevovodima potrebno je prikupljati sanitarne otpadne vode i oborinske vode. Planirani sustav je definiran temeljem prihvaćenog idejnog rješenja sanitarne kanalizacije Liburnijske rivijere i zaleđa (IGH-Rijeka, projekt 5110-1-515550/97,12 mj./01) i usklađen je sa Odlukom o odvodnji otpadnih voda Grada Opatije ( SN PGŽ 19/97).
- (2) Trase cjevovoda i lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2.D. »Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav-Odvodnja otpadnih voda« u mjerilu 1 : 2.000.
- (3) Trase cjevovoda i lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana će se konačno utvrditi lokacijskom dozvolom na temelju projektne dokumentacije, vodeći računa o:
  - detaljnoj analizi postojeće kanalizacijske mreže,
  - sustavnom sagledavanju problematike oborinskih, i sanitarnih otpadnih voda na području naselja Ičići,
  - važećim propisima, konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.
- (4) Planom se planira gradnja nove, te rekonstrukcija, obnova i zamjena postojeće kanalizacijske mreže u cilju osiguranja odvodnje cijelog područja obuhvata Plana.

### **Članak 88.**

- (1) Odvodnju sanitarnih otpadnih voda s cijelog područja obuhvata Plana treba riješiti izgradnjom kanalizacijske mreže, u smjeru planirane lokacije uređaja za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji 'Punta Kolova-Ičići', gdje kakvoća voda koje se nakon pročišćavanja ispuštaju u more treba biti u skladu sa odredbama Pravilnika o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 94/08).
- (2) Kanalizaciju sanitarnih otpadnih voda izvesti od poliesterskih, PVC ili sl. cijevi. Otpadne vode iz objekata ispuštati u kanalizacijski sustav preko priključno kontrolnih okana.

(3) Prije ispuštanja u sustav javne odvodnje sve tehnološke otpadne vode moraju se obraditi na uređajima za predtretman otpadnih voda kako bi se postigle granične vrijednosti pokazatelja, odnosno dozvoljene koncentracije opasnih i drugih tvari za ispuštanje u sustav javne odvodnje prema Pravilniku o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 94/08).

#### **Članak 89.**

(1) Oborinsku kanalizaciju izvesti od poliesterskih, PVC i sl. cijevi prema hidrauličkom proračunu.

(2) Oborinske vode s neizgrađenog građevinskog zemljišta, zelenih površina i javno-prometnih površina, trebaju se prikupiti u oborinsku kanalizaciju preko pjeskolova i sustavom slivnika sa ugrađenim taložnikom, te hvatača masti, ulja i tekućih goriva, te se potom mogu ispuštati u vodotoke i obalno more.

(3) Na prostoru parkirališnih i manipulativnih površina potrebno je predvidjeti separatore mineralnih ulja za asfaltirane površine veće od 200 m<sup>2</sup>.

(4) Iznimno, dozvoljeno je odvođenje oborinskih voda s parkirališnih površina direktno na okolni teren samo za parkirališta za osobna vozila kapaciteta do 10 PM.

(5) Sve oborinske vode treba odvesti kanalizacijom za oborinske vode prema najbližem bujičnom vodotoku i nastavno prema moru.

#### **Članak 90.**

(1) Cijevi se polažu u rov čija se širina utvrđuje obzirom na profil cjevovoda, na pješčanu posteljicu debljine 10 cm, uz zatrpavanje do 30 cm iznad tjemena cijevi.

(2) Minimalni dozvoljeni profil cijevi je DN 250 mm (iznimno DN 200 mm ali samo za sanitarne otpadne vode), minimalni pad 2 ‰, a maksimalni u skladu s maksimalnim dozvoljenim brzinama tečenja u kanalu za pojedine cijevne materijale. Veće padove treba riješiti kaskadama.

(3) Sva križanja trase cjevovoda sa bujičnim vodotocima izvoditi na način da gornja kota (tjeme cjevovoda) bude min 1,20 m ispod kote nereguliranog korita vodotoka, odnosno 0,80 m ispod kote dna reguliranog korita vodotoka.

(4) Revizijska okna treba izvesti kao monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka, zelena površina). Slivnike također treba izvesti kao tipske s taložnicom.

(5) Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

(6) Za sve građevine obavezno je osigurati priključak na sustav javne odvodnje.

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

#### **Članak 91.**

(1) Planom je planirano opremanje i puštanje u pogon uređaja za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji 'Punta Kolova-Ičići' (jednim dijelom podzemno).

(2) Za uređaj za pročišćavanje otpadnih voda iz prethodne stavke ovog članka dopušta se izgradnja po fazama, sukladno odredbama zaštite i korištenja prostora:

- I. faza: mehaničko pročišćavanje,
- II. faza: kompletiranje mehaničkog stupnja pročišćavanja uključujući i izvedbu odgovarajućih građevina za taloženje,
- III. faza (viši stupanj pročišćavanja): izgradit će se kada na to ukažu rezultati sustavnog istraživanja otpadnih voda.

(3) Komunalni mulj kao ostatak nakon primarnog pročišćavanja voda treba prikupljati i organizirati njegovu obradu i doradu na jednom mjestu.

(4) Uz uređaj za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji 'Punta Kolova-Ičići' moguća je izgradnja upravne zgrade.

(5) Pri izradi tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana potrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima i Zakonom o vodama (NN 107/95 ,150/05).

### **5.3.2. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže u građevinskom području kupališno-rekreacijske namjene R6<sub>8-10</sub>**

#### **Članak 92.**

Prilikom gradnje komunalne infrastrukturne mreže u građevinskom području kupališno-rekreacijske namjene na odgovarajući način se primjenjuju Odredbe točke 5.3.1.

## **6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA**

### **6.1. Javne zelene površine u građevinskom području naselja**

#### **Članak 93.**

(1) Planom je predviđeno uređenje javnih zelenih parkovnih površina (javni park - Z1, javni park s dječjim igralištem - Z2 i odmorište, vrt – Z3) i ostalih zelenih površina (zaštitne zelene površine – Z) u skladu s prirodnim osobitostima prostora i u svrhu uređenja i zaštite okoliša.

(2) U sklopu površina iz stavka 1. ovoga članka omogućeno je uređenje i gradnja:

- sportsko - rekreacijskih površina i igrališta;
- dječjih igrališta;
- staza, odmorišta i sl.;
- kolnih i pješačkih putova;
- otvorenih paviljona, nadstrešnica i fontana,
- manjih kapelica.

(3) Građevine iz alineje 6. prethodnog stavka ovog članka moraju biti prizemne, površine najviše do 50 m<sup>2</sup> te oblikovanjem moraju biti u skladu s uređenjem prostora u kojemu se grade.

#### **6.1.1. Postavljanje jednostavnih građevina unutar javnih površina**

#### **Članak 94.**

(1) Jednostavne građevine, kao što su kiosci, nadstrešnice, informativni i promidžbeni panoi, mogu se postavljati na javnim površinama naselja (prometni terminali, stajališta javnog prijevoza putnika, zgrade škola, kulture, javnih službi, sporta i rekreacije, uređena kupališta i plaže, informativne punktove).

(2) Kiosci se mogu postavljati uz sljedeće uvjete:

- dozvoljene namjene su trgovina, usluge i ugostiteljstvo,
- moraju imati priključke na komunalnu infrastrukturu ovisno o namjeni,
- izvode se kao tipske građevine urbane opreme (s certifikatom proizvođača), veličine do 25 m<sup>2</sup> tlocrtne površine i visine najviše 3,0 m.

(3) Nadstrešnice te informativni i promidžbene panoje na javnim površinama poželjno je unificirati kao prepoznatljiv oblik urbane opreme.

(4) Smještaj i postava predmetnih građevina i instalacija u prostoru ne smije ometati i predstavljati opasnost za kretanje vozila i pješaka, ne smije smanjivati preglednost prometnice ili ometati druge korisnike tog prostora,

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

(6) Smještaj i izbor tipa jednostavne građevine te vremenski rok korištenja pojedine građevine na području Grada Opatije utvrđuje se Odlukom o privremenom korištenju javnih površina.

## **6.2. Javne zelene površine u građevinskom području kupališno-rekreacijske namjene R6<sub>8-10</sub>**

Prilikom uređenja javnih zelenih površina, unutar građevinskog područja kupališno-rekreacijske namjene R6<sub>8-10</sub>, na odgovarajući način se primjenjuju Odredbe točke 6.1. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina.

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

### **Članak 95.**

(1) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prirodnih i kulturno - povijesnih vrijednosti prikazana su na kartografskom prikazu Plana broj 3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1 : 2.000.

(2) Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti, područja posebnih ograničenja u korištenju te kulturno - povijesnih cjelina propisane su zakonom i posebnim propisima.

### **7.1. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti**

#### **Članak 96.**

(1) Zaštićeni prostori navedeni u ovom članku, stavci (2-6) označeni su u kartografskom prikazu br. 3.A. 'Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja' u mj 1:2000.

(2) Na području naselja Ičići nema zaštićenih prirodnih vrijednosti propisanih Zakonom o zaštiti prirode (Narodne novine 70/05).

(3) Planska zaštita zelenih površina utvrđuje se unutar ugostiteljsko-turističke namjene na prostoru Triestina, kako bi se prostori vrijedne visoke vegetacije zaštitili od izgradnje.

(4) Na prostoru planske zaštite zelenih površina dozvoljeno je uređenje šetnica, dječjih igrališta, rekreacijskih površina, odmorišta i vidikovaca.

(5) Planom se određuje obvezno uređenje zelene površine u okviru čestice sadnjom visokog i niskog zelenila, prema posebnom hortikulturnom rješenju.

(6) Unutar zone obveznog uređenja zelene površine u okviru čestice zabranjuje se izgradnja objekata, a dozvoljava se uređenje pristupnog puta najveće širine 5 m uz najkraću liniju prolaska kroz zelenu površinu.

(7) Uz projektnu dokumentaciju za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih građevina potrebno je uz snimak postojeće visoke vegetacije koja se čuva od sječe, priložiti i hortikulturno rješenje čestice.

(8) U cilju zaštite postojeće vegetacije na izgrađenim i neizgrađenim česticama potrebno je za svaku sječú stabala na građevnoj čestici ishoditi posebne uvjete Grada Opatije.



## **7.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti**

### **Članak 97.**

U cilju zaštite prirodnog krajobraza i biološke raznolikosti planskim rješenjem primjenjuju se slijedeće mjere:

- zaštita šuma sa njihovom osnovnom biološko-ekološkom funkcijom,
- formiranje površina parkovnog i zaštitnog zelenila kao dodatne kategorije kojom se unapređuje prirodni krajobraz, prvenstveno kroz povećanje ukupne zelene površine,
- uvjetovanje formiranja zelenih pojaseva unutar građevnih čestica uz prometne (kolne i pješačke) pravce, sa ciljem povećanja ukupnog fonda zelenih površina kao povezivanja drugih tipova zelenih površina kao mreže prirodnog i urbanog zelenila unutar naselja,
- ograničavanje intenziteta izgradnje kao dio aktivnosti zaštite prirodnog krajobraza, kroz ograničenje izgrađenosti građevne čestice, visine građevina i dr.
- sprečavanje smanjivanja šumskih površina zabranom sječe zelenila i stabala.

## **7.3. Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina**

### **Članak 98.**

(1) Za sve zahvate unutar registrirane povijesne graditeljske cjeline - gradsko naselje Opatija, prikazane u kartografskom prikazu broj 3.A. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja u mj 1:2000, moraju se ishoditi posebni uvjeti zaštite kulturnog dobra temeljem članka 60. i 61. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03 i 157/03) kao i prethodna suglasnost od strane Konzervatorskog odjela u Rijeci temeljem članka 62. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03 i 157/03).

(2) Za sve radove koji se poduzimaju na građevinama koje se nalaze unutar registrirane povijesne graditeljske cjeline kao što su obnova krovišta i krovnog pokrova, sanacija stolarije i pročelja, zamjena i konsolidacija dotrajalih dijelova, i odnose se na vanjštinu građevine, potrebno je od nadležnog Konzervatorskog odjela u Rijeci, zatražiti posebne uvjete zaštite kulturnog dobra, kao i prethodno odobrenje za izvođenje radova na kulturnom dobru, prema slijedećim uvjetima;

- Zahtjev stranke dostavljaju u pisanom obliku, poštom ili osobno u pisarnicu Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, Užarska 26.
- Na zahtjevu moraju biti navedeni točni podaci investitora (ime i prezime, adresa i telefon), te predmet zahtjeva, odnosno koja se radnja želi izvesti na kulturnom dobru (adresa i k.č./grč.). U prilogu treba dostaviti projektnu dokumentaciju.
- U roku od 30 dana od primitka zahtjeva nadležna služba zaštite dužna je odgovoriti posebnim uvjetima zaštite kulturnog dobra, odnosno u roku od 15 dana za izdavanje prethodnog odobrenja.
- U sklopu zaštićene povijesne cjeline na pojedinačnim građevinama koja nemaju status pojedinačno registriranog kulturnog dobra, moguće je izvesti adaptaciju unutrašnjosti bez ishodovanja akata nadležnog Konzervatorskog odjela u Rijeci. Uvjet je da se intervencije poduzete u interijeru, ne manifestiraju na vanjštini građevine.

(3) Za potrebe promjene namjene, investitor je dužan zatražiti prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

(4) Za potrebe postavljanja zaštite od sunca (tende) i reklamnih panoa, potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela, osim u slučaju ukoliko su odredbe za postavljanje reklama i tendi sastavni dio odredbi Odluke o komunalnom redu, koja se donosi u suradnji sa službom zaštite spomenika.

(5) Određuju se slijedeći uvjeti za vrata i prozore;

- Vrata i prozori svake pojedine građevine na području zaštićene cjeline, a koja je podignuta do 1950. g., moraju biti izvedeni u drvu.
  - Ne dozvoljava se primjena alu i pvc stolarije.
  - Na građevinama koje nose obilježja pučke ili popularno nazvane ambijentalne arhitekture, postavljaju se škure, a na građevine povijesno-arhitektonsko-urbanističke vrijednosti, postavljaju se rebrenice.
  - Stolarija se liči u tamnozelenom tonu, a za pojedine građevine iz kataloga rezidencijalne arhitekture je potrebno provesti sondiranje stolarije kako bi se potvrdio izvorni nalič.
  - Limene škure građevina se čuvaju intaktno.
  - Vrata osobito gospodarskih ulaza (stari poslovni prostori i konobe), izvedena u vratnicama od punog drva, s kasetazom i bez osvjetljenja, obnavljati ili zamijeniti faksimilom.
  - Historicističku i secesijsku stolariju sanirati u svakom segmentu i materijalu, ili izraditi faksimil.
  - Ukoliko nema parametara za izradu vrata, uvjete oblikovanja zatražiti od Konzervatorskog odjela.
  - Nalič vrata i prozora je usuglašen.
- (6) Određuju se slijedeći uvjeti za pročelja;
- Pročelja se tretiraju glatkom zaribanom žbukom i upojnom bojom mineralnog podrijetla.
  - Ne dozvoljava se primjena sepa, kamene oplata ili kulir ploča u zoni sokla na povijesnim građevinama.
  - Ton naliča određuje nadležni konzervator ili restaurator po provedenom sondiranju.
  - Građevina bez obzira na vlasničke odnose i etažacije, mora imati jedinstveni nalič.
  - Kod historicističkih i secesijskih građevina, potrebno je pri sanaciji ponoviti izvornu obradu žbuke. Isto vrijedi i za arhitektonsku plastiku izvedenu u žbuci.
  - Izvođač radova iz prethodne točke ovog stavka mora imati licencu Ministarstva kulture RH za obavljanje radova na kulturnim dobrima.
- (7) Određuju se slijedeći uvjeti za krovove, dimnjake i nadstrešnice;
- Krovovi se obnavljaju na način da se ne mijenja krovna konstrukcija, materijal, niti oblikovanje krovišta.
  - Obzirom se u zaštićenim povijesnim cjelinama čuva peta fasada, ne dopušta se uvođenje novih oblika krovišta, krovnih terasa i postavljanje solarnih ćelija ili krovnih kućica.
  - Za postavljanje krovnih prozora potrebno je zatražiti suglasnost Konzervatorskog odjela.
  - Krovni pokrov uglavnom je šarena kupa kanalice.
  - Mediteran ili drugi tipovi crijepa se dozvoljavaju na građevinama secesije i moderne, te kod zamjene salonita i eternita na građevinama iz navedenog razdoblja, ali uz uvjet da investitor podnese zahtjev Konzervatorskom odjelu.
  - Izvorni dimnjaci se čuvaju intaktno i ukoliko više nisu aktivni ostavljaju se na krovištu kao njegov bitni element.
  - Novi dimnjaci koji su definirani ovom inventarizacijom kao „neprimjereni“ moraju se korigirati.
  - Ukoliko postoji povijesna dokumentacija rekonstruirati dimovode metodom faksimila, a ukoliko takve dokumentacije nema, tada prilagoditi oblikovanje kape sačuvanim povijesnim uzorima u prostoru i žbukati ciglenu oplatu.
  - Sve betonske okapnice pokrivene kupom treba ukloniti s građevina u povijesnoj jezgri, kao i valoplast nadstrešnice.

- Izvorno građevine nisu imale prozorskih nadstrešnica, osobito kada govorimo o pučkoj arhitekturi.
- Kod historicističkih i secesijskih građevina (19. i 20. st.) u funkciji nadstrešnice pojavljuje se ornamentirana limena ili željezna konstrukcija, ponekad sa staklom, pa se u tim okvirima investitor treba zadržavati.
- Za postavljanje novih nadstrešnica na mjestu dotrajalih, konzultirati nadležni konzervatorski odjel i ishoditi potrebnu suglasnost.

(8) Vanjske jedinice klima uređaja ukloniti sa pročelja i postaviti ih na manje uočljive pozicije na bočnim pročeljima ili začelju građevine, te manje uočljivim mjestima na krovu.

(9) Kovane rešetke balkona i vrata, te zaštitne rešetke prozorskih otvora u prizemlju, se čuvaju intaktno i saniraju. Ukoliko su dotrajale i moraju se zamijeniti, tada pristupiti izradi faksimila (kopije). Ukoliko se ne radi o izvornoj ogradi na pojedinoj građevini, tada zatražiti stručni savjet i suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.

(10) Svi komunalni radovi i radovi na javnim površinama moraju imati dopuštenje, odnosno prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela u Rijeci, ili će u protivnom biti pokrenut protiv investitora i izvođača inspekcijski postupak.

(11) Za uklanjanje građevina i pomoćnih objekata na području zaštićene povijesne cjeline naselja, potrebno je suglasnost zatražiti od Vijeća za kulturna dobra RH, pri Ministarstvu kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Runjaninova 2, 10 000 Zagreb, odnosno od Konzervatorskog odjela u Rijeci u slučaju da se radi o statički nestabilnom objektu.

(12) Na temelju inventarnih kartica, za svaku pojedinu građevinu, pretražujući po grč. ili k.č. te adresi objekta, investitor može ustanoviti koje korekcije mora poduzeti na objektu i koje su radnje dozvoljene.

(13) Obnova intaktno znači da se čuvaju povijesne odlike arhitekture i ne unose izmjene u oblikovanju pročelja, krovništa, otvora i materijala, a ukoliko su te odlike narušene nekom ranijom intervencijom, korigiraju se prema konzervatorskom mišljenju uz izdanu suglasnost.

### Članak 99.

(1) Na području Plana registriran je dio naselja Ičići u sastavu povijesnog **gradskog naselja Opatija** (registrirana urbanistička cjelina Grada Opatije, upisana u Registar nepokretnih kulturnih dobara RH pod brojem Z-2690, klasa UP/I 612-08/06-06/0161)

(2) Na područje iz stavka (2) ovog članka koje sadrži vrijedne elemente povijesnih struktura različitog stupnja očuvanosti, primjenjuje se **sustav zaštite B** - režim djelomične zaštite povijesne strukture.

(3) **Sustav zaštite B** obuhvaća slijedeće mjere zaštite:

- dozvoljava se konzervacija, rekonstrukcija, rekompozicija, interpolacija, te prilagođavanje suvremenim potrebama cjeline turističkoj ponudi
- restriktivnije mjere odnose se na oblikovanje korpusa i hortikulturno uređenje velikih okućnica koje je potrebno čuvati intaktno i kvalitetno prezentirati.
- za sve intervencije moraju se ishoditi potrebne suglasnosti od nadležnog Konzervatorskog odjela u Rijeci, a kako je propisano Zakonom o zaštiti kulturnih dobara RH (NN 69/99., 150/03., 152/03.)

(4) Na području Plana kao pojedinačno registrirano kulturno dobro štiti se **Villa Müntz** (Pojedinačno registrirano kulturno dobro registracijom br. 450, objavljeno u NN 151/2002, br RH registra Z-12, Ur.br. 532-10-1/8 (JB)-02-2; UP-I-612-08/01-01/84), za koju se propisuju slijedeće mjere zaštite:

- dozvoljava se obnova intaktno prema općim postavkama za cjelinu naselja Ičići
- građevina se štiti u cjelini s pripadajućim vrtom i zelenom površinom
- za sve intervencije moraju se ishoditi potrebne suglasnosti od nadležnog Konzervatorskog odjela u Rijeci, a kako je propisano Zakonom o zaštiti kulturnih dobara RH (NN 69/99., 150/03., 152/03.)

(5) Na području Plana kao evidentirano kulturno dobro štiti se **Obalna šetnica** (Lungomare) te se propisuju slijedeće mjere zaštite;

- Obalnu šetnicu registrirati kao pojedinačno kulturno dobro od lokalnog značaja.
- izraditi temeljem povijesnih razglednica, fotografija, nacрта, što vjerodostojniju kopiju izvorne šetnice
- potrebno je izraditi idejno rješenje koje će objediniti pitanje rasvjete i općenito urbane opreme, kako bi šetnica bila ujednačena
- obalna šetnica je povezana sa kupalištima, koja se također moraju rješavati integralno, ali koncept mora biti oslobođen cementnih prevlaka, betonskih zidića, lomljenog kamena s dosta boksita, aluminijskih ograda i sličnih materijala.

(6) Na području Plana kao evidentirano kulturno dobro štite se slijedeće javne i civilne građevine, za koje se u slučaju intervencije, moraju ishoditi potrebne suglasnosti od nadležnog Konzervatorskog odjela u Rijeci:

- Vila Zajednica
- Pošta
- Stambena građevina na k.č. 1112/5, 1112/7, 1112/8, 1112/4 k.o. Veprinac
- Kapela Svetog Ivana od Boga
- Stambena građevina na grč. 281 k.o. Veprinac (ul. A. Dminaka 2)
- Građevina na lokaciji bivše bolnice na grč. 255 k.o. Veprinac, zgrade na k.č. 1140/21 i 1140/4 k.o. Veprinac te čestica 1140/17 k.o. Veprinac.
- market Konzum na grč. 1608/1, 1607/3 k.o. Oprič
- stambeno-poslovna građevina na grč. 180 k.č. Oprič

#### **Članak 100.**

Kod rekonstrukcije ili nove gradnje (interpolacije) na području urbanističke cjeline Grada Opatija, – dio naselja Ičići koji čini registrirano povijesno gradsko naselje (utvrđeno u kartografskom prikazu 3A 'Uvjeti korištenja i zaštite prostora') potrebno je novu izgradnju uklopiti u gabarite i tipologiju okolnih građevina čime će se osigurati njihovo uklapanje u postojeću izgrađenu strukturu, a sukladno posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela u Rijeci.

## **8. POSTUPANJE S OTPADOM**

#### **Članak 101.**

(1) Sustav za gospodarenje otpadom na nivou Primorsko-goranske županije sačinjava centralna zona za gospodarenje otpadom, reciklažna dvorišta i transfer stanice.

(2) Na području obuhvata Plana ne planira se gradnja reciklažnog dvorišta, već se otpad transportira u najbliže reciklažno dvorište.

#### **Članak 102.**

(1) Do uspostave cjelovitog sustava gospodarenja otpadom proizvođači su dužni vršiti postupanje s opasnim tehnološkim otpadom u skladu s važećim zakonskim propisima, te odredbama podzakonskih akata.

(2) Svi proizvođači otpada na području obuhvata Plana dužni su se pridržavati principa ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom, a oni se svode na:

- izbjegavanje ili smanjenje količina otpada na mjestu nastajanja
- razvrstavanje otpada po vrstama na mjestu nastanka
- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe
- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom
- odlaganje otpada na postojeće odlagalište
- saniranje otpadom onečišćenih površina.

(3) Svi poslovni i gospodarski pogoni moraju osigurati prostor za privremeno skladištenje vlastitog tehnološkog otpada koji mora biti osiguran od utjecaja atmosferilija te bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode.

(4) Postojeći i novootvoreni prostori za privremeno skladištenje tehnološkog otpada iz stavka 1. ovog članka moraju biti jasno obilježeni, a korisnici moraju voditi evidenciju o vrstama i količinama privremeno uskladištenog otpada.

#### **Članak 103.**

Zbog zaštite voda i vodotoka zbrinjavanje mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i septičkih taložnica riješiti će se u prijelaznom razdoblju na centralnom uređaju u Rijeci, a kasnije u skladu s rješenjem cjelovitog sustava gospodarenja otpadom.

#### **Članak 104.**

(1) Planom se utvrđuju sljedeći temeljni principi postupanja s komunalnim otpadom na području obuhvata:

- smanjenje količine otpada,
- reciklaža (odvojeno skupljanje i prerada otpada),
- zbrinjavanje ostatka otpada (preostali otpad tretira se odgovarajućim fizikalnim, kemijskim i termičkim postupcima).

(2) Sustav gospodarenja komunalnim otpadom biti će organiziran na temelju odvojenog skupljanja pojedinih korisnih komponenti komunalnog otpada koje se mogu korisno upotrijebiti u postojećim tehnološkim procesima, odnosno razgraditi za potrebe daljeg iskorištavanja.

(3) Planom se odvojeno prikupljanje (primarna reciklaža) korisnog dijela komunalnog otpada predviđa putem:

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

(4) Za postavljanje spremnika iz alineje 1. prethodnog stavka ovog članka potrebno je osigurati odgovarajuće prostore kojima se neće ometati kolni i pješački promet te koji će po mogućnosti biti ograđeni tamponom zelenila, ogradom ili sl.

## **9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

#### **Članak 105.**

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

#### **Članak 106.**

Unutar građevnog područja naselja Ičići, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine koje svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi te okoliš iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša u naselju.

## 9.1. Zaštita tla

### Članak 107.

- (1) Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu povoljnih geotehničkih karakteristika, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama, što treba provoditi dalje do smještaja građevina na građevnoj čestici.
- (2) Zaštitu tla treba posredno provoditi zaštitom postojećih šumskih površina, javnih parkova (novih i postojećih) te zaštitnih zelenih površina (zelene zone uz prometnice) s ograničenjem sječa kako površina niti u jednom trenutku ne bi ostala ogoljena i podložna eroziji te kako bi se očuvale vrijednosti krajobraza.
- (3) Posebnu pažnju posvećuje se šumama uz naselja i zone ugostiteljsko-turističke namjene, radi mogućnosti boljeg korištenja u razvoju turizma, sporta i rekreacije.
- (4) U sklopu građevnih čestica svih namjena treba formirati obavezne pasaže uređenog zelenila, posebno na dijelovima uz prometnice.
- (5) Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

## 9.2. Zaštita zraka

### Članak 108.

- (1) Rezultati praćenja kakvoće zraka odredili su da kakvoća zraka na predmetnom području ulazi u najvišu kategoriju, koja temeljem Zakona o zaštiti zraka treba biti očuvana.
- (2) Suglasno zakonskoj regulativi potrebno je provoditi imisijski i emisijski monitoring zraka te poduzimati potrebne mjere za smanjenje štetnih i prekomjernih emisija u smislu važećih propisa.
- (3) Potrebno je poduzeti sljedeće mjere i aktivnosti:
  - promicanje upotrebe plina kod korisnika drugog energenta i novog korisnika,
  - stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema Zakonu o zaštiti zraka (NN 178/2004.) i Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.
  - održavanje javnih površina naselja redovitim čišćenjem prašine te izvedbom zaštitnih zelenih površina i očuvanjem postojećeg zelenila.
  - redovito održavanje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

## 9.3. Zaštita od buke

### Članak 109.

- (1) Na području naselja Ičići buka ne predstavlja problem i treba je održati na postojećoj razini provođenjem mjera zaštite određenih važećim zakonskim propisima.
- (2) Unutar građevinskog područja naselja Ičići dopušta se maksimalna razina buke prema tablici:

Tablica 1 dopuštenih razina buke u odnosu na namjenu zone

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenske razine buke imisije $L_{RAeq}$ u dB(A)	
		za dan( $L_{day}$ )	noć( $L_{night}$ )

1.	Zona namijenjena odmoru, oporavku i liječenju T?	50	40
2.	Zona namijenjena samo stanovanju i boravku	55	40
3.	Zona mješovite, pretežito stambene namjene	55	45
4.	Zona mješovite, pretežito poslovne namjene sa stanovanjem	65	50
		– na granici ove zone buka ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči	

Tablica 2

Zona prema Tablici 1. ovog Pravilnika	1	2	3	4	5
Najviše dopuštene ekvivalentne razine buke $L_{Req}$ u dB(A)					
– za dan	30	35	35	40	40
– za noć	25	25	25	30	30

Tablica 3.

Vremenska značajka buke	Dopuštena razina buke $L_{RAFmax,nT}$ u dB(A)
Stalna ili isprekidana buka (npr. grijanje, pumpe)	25
Kratkotrajna ili kolebajuća buka (npr. dizala, ispiranje WC)	30

### Članak 110.

(1) Na području naselja Ičići potrebno je pratiti pojave buke, prema kriterijima dozvoljenih razina za određene subjekte koji je proizvode.

(2) S ciljem da se na području naselja Ičići sustavno onemogući ugrožavanje bukom ovim Planom su predviđene slijedeće mjere :

- potencijalni izvori buke ne smiju se smještavati na prostore gdje neposredno ugrožavaju stanovanje, te remete rad u mirnim djelatnostima (škole, predškolske ustanove, parkovi i sl.),
- pri planiranju građevina i namjena što predstavljaju potencijalan izvor buke predvidjet će se moguće učinkovite mjere sprečavanja nastanka ili otklanjanja negativnog djelovanja buke na okolni prostor (npr. primjenom odgovarajućih građevnih materijala, izolacijom prostora sa povećanom emisijom buke i sl.),
- provodit će se urbanističke mjere zaštite: dislociranje tranzitnog prometa, ograničenje cestovnog prometa u centru grada, uređenje zaštitnih zelenih pojaseva uz prometnice.
- izrada karte s prikazanim razinama buke

## 9.4. Zaštita voda

### Članak 111.

- (1) Zaštita voda na području obuhvata Plana ostvaruje se nadzorom nad stanjem kakvoće podzemnih i površinskih voda i potencijalnim izvorima zagađenja (npr. ispiranje zagađenih površina i prometnica, ispiranje tla, mogućnost havarija i sl.).
- (2) Otpadne vode moraju se ispuštati u javni odvodni sustav s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda i na način propisan od nadležnog distributera.
- (3) Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.
- (4) Oborinske vode zagađene naftnim derivatima s radnih i manipulativnih površina moraju se pročistiti na separatorima ulja i masti i priključiti na sustav javne odvodnje ili nakon pročišćavanja ispustiti disperzno u teren preko upojnih bunara.
- (5) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

### Članak 112.

- (1) Zone zaštite izvorišta vode za piće nalaze se izvan obuhvata Urbanističkog plana uređenja naselja Ičići, a određene su prema 'Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Liburnije i zaleđa' (Odluka Županijske skupštine, SN PGŽ 19/2000.).
- (2) Područje obuhvata Plana se nalazi izvan zona sanitarne zaštite izvorišta( četvrta zona sanitarne zaštite).

### 9.4.1. Zaštita od štetnog djelovanja voda

### Članak 113.

- (1) Sigurna zaštita postojećih i planiranih sadržaja u području mogućeg djelovanja bujica, kao i učinkovitije sprječavanje erozije strmih terena mora biti u skladu sa zakonom o Vodama (NN 107/95, 150/05), a postići će se izradom i provođenjem projekata odvodnje oborinskih voda za kojega podloga treba biti 'Osnovni projekt uređenja bujica Kvarnerskog zaljeva' iz 1970. g, Idejno rješenje oborinske kanalizacije Grada Opatije (1998.g.), te prihvaćeno idejno rješenje sanitarne kanalizacije Liburnijske rivijere i zaleđa (IGH – Poslovni centar Rijeka, broj projekta 5110-1-515550/97 iz prosinca 2001. godine) i kao najvažniji Elaborat „Zaštita područja Ičići od podzemnih i površinskih poplavnih voda br projekta 5 53-11-U6473/02 (IGH d.d. , rujan 2003).
- (2) Ograničenja na ovim vodotocima i njihovoj neposrednoj blizini sukladno Zakonu o vodama odnose se na restrikciju gradnje i korištenja prostora u koritu i uz korito vodotoka u svrhu obrane od poplava, gradnju vodnih građevina, te njihovog održavanja. Širina koridora vodotoka obuhvaća neuređeno korito ili korito uređeno zemljanim kanalom s obostranim pojasom širine do 20,00 m mjereno od gornjeg ruba neuređenog korita ili korita uređenog u zemljanom kanalu, odnosno korito uređeno u čvrstim materijalima s obostranim pojasom širine do 6,00 m mjereno od gornjeg vanjskog ruba uređene građevine.
- (3) Iznad natkrivenih vodotoka također se zabranjuje bilo kakva gradnja izuzev javnih površina, prometnica, trgova i parkova.
- (4) Svi zahvati za koje je potrebno provesti postupak procjene utjecaja na okoliš određeni su Zakonom o zaštiti okoliša (NN 110/07) i Uredbom o procjeni utjecaja na okoliš (NN 64/08).



## 9.5. Zaštita mora

### Članak 114.

(1) Zaštita mora obuhvaća:

- a) mjere ograničenja izgradnje u zaštićenom obalnom području mora, što znači:
  - uz cijelu morskobalnu obalu, između obalne linije i obalne šetnice (šetalište Franza Jozefa) ovim se Planom osigurava prolaz uz obalu i zabranjuje svaku novu izgradnju, osim one koja po prirodi svoje funkcije mora biti na samoj obali ili one koje pripada krugu općeg interesa, kao što je obalna šetnica,
- b) izgradnja javnog sustava za odvodnju otpadnih voda čime će se spriječiti izravno ispuštanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u more, sa središnjim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda s podmorskim ispustom.

(2) Ostale mjere za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja mora su:

- izgradnja sustava odvodnje oborinskih voda s odgovarajućim tretmanom pročišćavanja (pjeskolov, uljni separator itd.),
- unapređivanje službe zaštite i čišćenja mora i plaža,
- nastavak ispitivanja kakvoće mora na morskim plažama radi preventivne i eventualne zaštite.

### Članak 115.

Radi sprječavanja onečišćenja uzrokovanih pomorskim prometom i lučkim djelatnostima potrebno je provoditi sljedeće mjere zaštite:

- u lukama osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja, a po potrebi osigurati i postavljanje uređaja za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodicama te kontejnera za odlaganje istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda,
- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu
- izviđanja radi utvrđivanja pojave onečišćenja te obavljanje

## 9.6. Zaštita od požara i eksplozije

### Članak 116.

(1) Zaštita od požara na području naselja Ičići provodi se prema 'Procjeni ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Grada Opatije'.

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

(3) Građevine i zahvati za koje je potrebno predvidjeti posebne mjere zaštite od požara odredit će se na bazi procjene iz stavka 1. ovog članka.

(4) Rekonstrukcijom postojećih i izgradnjom novih građevina ne smije se povećavati ukupno požarno opterećenje.

### Članak 117.

Propisuju se sljedeće mjere zaštite od požara:

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

(2) Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski stambeni objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta,

odnosno minimalno 6 m. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovništa višeg objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačanje mjere zaštite od požara.

(3) Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94 i 142/03).

(4) Prilikom izrade detaljnih planova uređenja koji se izrađuju na temelju Plana, te gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 08/06).

(5) Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe čl. 11. Zakona o zapaljivim tekućinama plinovima (NN 108/95) i propisa donesenih na temelju njega.

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

## **9.7. Mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja i potresa)**

### **Članak 118.**

(1) Sustav zaštite i spašavanja građana, materijalnih i drugih dobara u katastrofama i većim nesrećama utvrđeni su slijedećim zakonima i pravilnicima: Zakon o zaštiti i spašavanju (NN 174/04 i 79/07), Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 38/08), Pravilnik o postupanju uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06).

(2) Pravci evakuacije i prometnice za evakuaciju određeni su na kartografskom prikazu br. 3A. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja u mj. 1:2000.

(3) Sve građevine ugostiteljsko-turističke namjene obvezna je izrada plana evakuacije. Evakuacija je pravovremeno, organizirano, brzo i sigurno napuštanje građevina ili dijela građevine dok još nije nastupila neposredna opasnost za osobe.

(4) Putovi za evakuaciju moraju biti dobro osvijetljeni sa pričuvnim izvorom napajanja preko regeneratora (agregata) ili akumulatora (baterije).

(5) Najveća dozvoljena duljina puta za evakuaciju je 45 m, a označavanje smjera kretanja prema izlazima provodi se postavljanjem slikovitih oznaka i natpisa na uočljivim mjestima, u visini očiju.

(6) U građevinama ugostiteljsko-turističke namjene gdje boravi više od 100 osoba obvezno se instalira i protupanična rasvjeta koja se uključuje automatski nakon nestanka struje ili isključenja sklopke.

(7) Svi segmenti puta za evakuaciju (izlazi, hodnici, stubišta i dizala) moraju zadovoljavati zakonske odredbe koji propisuju način njihove gradnje i izvedbe.

### **Članak 119.**

(1) Kriteriji za određivanje naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu stanovništva, stupnjevi ugroženosti te otpornost skloništa ovisno o zonama gdje se grade i način određivanja zona ugroženosti utvrđeni su slijedećim zakonima i propisima: Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu stanovništva (NN 2/91), Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85, 42/86) i Zakon o Izmjenama i dopunama zakona o unutarnjim poslovima (NN 76/94).

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

(3) Izgradnja i uređenje skloništa moguća je u podrumskim etažama u sklopu garaža, i drugih Ovim Odredbama propisanih namjena, kao dvonamjenski prostori koji se mogu nalaziti u podzemnoj etaži.

#### **Članak 120.**

(1) Mjere zaštite od potresa svode se na primjenu posebnih propisa za protivpotresno projektiranje građevina.

(2) Prilikom rekonstrukcije građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno građenje potrebno je ojačati konstruktivne elemente na djelovanje potresa.

#### **Članak 121.**

Dokumentima prostornog uređenja užih područja (detaljnih planova uređenja), koji se izrađuju na temelju Plana, u novim dijelovima naselja prometnice se moraju projektirati u skladu s posebnim propisima i na način da ih eventualno rušenje građevina ne blokira te da bude omogućavana nesmetana evakuacija ljudi i pristup interventnih vozila.

### **10. MJERE PROVEDBE PLANA**

#### **Članak 122.**

- (1) Provedba ovog Plana vrši se neposredno, temeljem Odredbi za provođenje uz obvezno korištenje cjelokupnog elaborata (tekstualnog i grafičkog dijela) za područje unutar kojeg nije utvrđena obavezna izrada Detaljnog plana uređenja i posredno, putem planova užih područja, čija je obveza izrade i donošenja propisana ovim Planom.
- (2) Neposredna provedba ovog Plana provodi se temeljem Odredbi za provođenje uz obvezno korištenje cjelokupnog elaborata (tekstualnog i grafičkog dijela) za građevinsko područje naselja u područjima za koje nije utvrđena obveza izrade detaljnog plana uređenja.
- (2) Posredna provedba ovog Plana provodi se planovima užeg područja:
  - Detaljnim planom uređenja: DPU 1 središte naselja Ičići i
  - Detaljnim planom uređenja: DPU 2 Triestina
- (3) Posredna provedba ovog Plana provodi se detaljnim planovima uređenja iz stavka (2) ovog članka i za građevne čestice koje se svojim većim dijelom nalaze unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja.
- (4) Do donošenja navedenih detaljnih planova uređenja nije dozvoljeno utvrđivati uvjete gradnje za novu gradnju i rekonstrukciju, osim zahvata navedenih u članku 128.

#### **10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja**

#### **Članak 123.**

Obveza izrade dokumenata prostornog uređenja užeg područja (detaljnog plana uređenja) s granicom obuhvata prikazana je na kartografskom prikazu broj 3. 'Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja primjene planskih mjera zaštite' u mjerilu 1: 2000.

#### **Članak 124.**

Dokumentom prostornog uređenja užeg područja moguće je odrediti:

- detaljnije razgraničavanje unutar zona pojedinih namjena,
- razmještaj i uvjete za postavu građevina koje se postavljaju na javnu površinu (kiosci, nadstrešnice uz stajališta javnog prometa, tende, ljetni vrtovi i slično)
- povezivanje planiranih građevina iznad i ispod slobodnog profila pješačkih i prometnih površina

- uvjete za gradnju građevina u okviru uvjeta utvrđenih Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Opatije (SN PGŽ br. 01/07)

### 10.1.1. Smjernice za izradu detaljnog plana uređenja središta naselja Ičići

#### Članak 125.

Za potrebe izrade Detaljnog plana uređenja središta naselja Ičići - DPU 1 utvrđene su slijedeće smjernice:

- s obzirom na položaj i značaj lokacije, stvoriti prepoznatljivo središte naselja
- stvoriti urbano-arhitektonski i sadržajno atraktivnu višenamjensku centralnu zonu (zona bivše bolnice) sa sadržajima javne i poslovne namjene uključivo stanovanje te pješačkim površinama i garažnim prostorom.
- središte naselja treba planirati s naglašenom javno-pješačkom površinom, ili trgom
- pješačku površinu ili trg moguće je planirati i za potrebe javnih događanja, okupljanja, a proporcionalno broju korisnika unutar gravitacijskog područja kao i karakteru sadržaja unutar planirane površine centra naselja, tako da se javna događanja mogu odvijati autonomno, odnosno ne remeteći aktivnosti u okolnom prostoru i ne isključujući ga iz uporabe.
- postojeće zelenilo očuvati te planirati novo zelenilo
- planirati povezivanje marine (pothodnicima, nathodnicima) s drugim sadržajima i namjenama na kopnu (javna garaža).
- unutar obuhvata detaljnog plana uređenja riješiti prometnicu koja će povezati Ulicu A. Dminaka s Ulicom A. Raspora.
- za sve korisnike planiranih sadržaja osigurati kvalitetan pristup, te planirati pristup interventnim vozilima i dostavi
- planirati gradnju slijedećih građevina: gospodarskih - poslovnih i ugostiteljsko-turističkih, građevina javne i društvene namjene - vjerske, stambenih građevina, javnih garaža i dr.
- nove građevine stambene namjene mogu se graditi kao:
  - individualne stambene građevine (u zonama S, M1 i M2),
  - individualne - stambeno - poslovne građevine (u zonama S, M1 i M2)
  - individualne poslovno - stambene građevine (u zonama M1 i M2),
  - višestambene građevine (stambene i stambeno-poslovne u zoni bivše bolnice)
- planirati nove hotelske kapacitete na lokaciji bivše bolnice
- uvjeti gradnje pojedinih građevina odredit će se planom užeg područja.
- pažljivo uklapanje planiranih građevina kako sa visinskim tako i horizontalnim gabaritima u okolni ambijent
- sportsko rekreacijska građevina - polivalentna sportska dvorana u zoni R1 gradi se prema uvjetima za gradnju:
  - najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 2000 m<sup>2</sup>
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K<sub>ig</sub>) iznosi 0,4.
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K<sub>is</sub>) iznosi 1,2 (osim u slučaju izgradnje podzemne garaže, koja se može izvesti na 50% površine građevne čestice, uz povećanje k<sub>is</sub>-a za 0,50, koja se razlika koristi samo u podzemnom dijelu građevine)
  - najveći broj etaža iznosi podrum, prizemlje i 2 etaže (P<sub>0</sub>+P<sub>2</sub> / P<sub>0</sub>+S+P<sub>1</sub>)
  - najveća dopuštena visina građevine sportsko-rekreacijske namjene iznosi 16,0 m do gornjeg ruba krovnog vijenca odnosno 20,0 m do

- sljemena građevine, mjereno od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu. Najniža kota zaravnatog terena uz građevinu ne može biti više od 2,0 m iznad kote prirodnog terena.
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca (m) iznosi 5,0 m.
  - najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice (m) iznosi 6,0 m.
- površine za sport i rekreaciju (sportsko - rekreativni tereni na otvorenom za mali nogomet, košarku, odbojku, atletiku, tenis, trim stazu, boćanje i slično) u zoni R1 grade se prema uvjetima za gradnju:
- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 1000 m<sup>2</sup>
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,5
  - najmanja udaljenost od regulacijskog pravca (m) iznosi 1,0 m.
  - najmanja udaljenost do ruba građevne čestice (m) iznosi 1,0 m.
  - najmanje 40% površine građevne čestice uređuje se kao zelena površina sa strukturom zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 30% niske vegetacije i 30% travnjaka, te je opremljena urbanom opremom.
- planiranje sadržaja kupališta moguće je uz uvjet poštivanja mjera zaštite mora, kakvoće mora i zaštitu obalnog područja, očuvanja ambijentalnih vrijednosti plaža i okolnog prostora.
- prilikom uređenja površina kupališta potrebno je koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje, te očuvati postojeću i planirati sadnju nove vegetacije.
- kupališta je potrebno opremiti infrastrukturnim sadržajima kao što su rampe i liftovi za prilaz moru invalidnih osoba te omogućiti pješački i kolni pristup interventnim vozilima i dostavi.

### 10.1.2. Smjernice za izradu detaljnog plana uređenja Triestina

#### Članak 126.

Za potrebe izrade Detaljnog plana uređenja Triestina - DPU 2 utvrđene su slijedeće smjernice:

- planirati izgradnju novog turističkog kompleksa - hotela, s naglašenim pratećim sadržajima (kongres, wellness, ugostiteljstvo, sport i rekreacija) i većim zelenim površinama kako bi se omogućilo stvaranje naselja Ičići kao atraktivnog turističkog odredišta
- planirati gradnju i uređenje površina: hotel s pratećim sadržajima (hotel, depadanse, vile), sportsko-rekreacijske i ugostiteljske građevine i površine, društvene, kongresne i građevine za zabavu, kupališta (plaže), prometne građevine i površine (ulice, parkirališta, garaže, podhodnici, nadhodnici, pješačke šetnice) i vegetaciju.
- uvjeti gradnje pojedinih građevina odredit će se planom užeg područja.
- za sve korisnike planiranih sadržaja osigurati kvalitetan pristup, te planirati pristup interventnim vozilima i dostavi
- unutar obuhvata detaljnog plana uređenja riješiti prometnicu koja će povezivati Triestinu s područjem Ika-Oprić.
- pažljivo uklapanje planiranih građevina kako sa visinskim tako i horizontalnim gabaritima u okolni ambijent
- za luku otvorenu za javni promet lokalnog značaja predvidjeti operativni i komunalni dio luke, te nautički dio luke ukoliko je to moguće.

- planiranje sadržaja kupališta moguće je uz uvjet poštivanja mjera zaštite mora, kakvoće mora i zaštitu obalnog područja, očuvanja ambijentalnih vrijednosti plaža i okolnog prostora.
- prilikom uređenja površina kupališta potrebno je koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje, te očuvati postojeću i planirati sadnju nove vegetacije.
- kupališta je potrebno opremiti infrastrukturnim sadržajima kao što su rampe i liftovi za prilaz moru invalidnih osoba te omogućiti pješački i kolni pristup interventnim vozilima i dostavi.

## **10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni**

### **Članak 127.**

- (1) Sve legalno izgrađene građevine koje se nalaze na površinama predviđenim Planom za drugu namjenu mogu se, do privođenja prostora planiranoj namjeni, adaptirati (sanirati), održavati i rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada na način utvrđen u članku 128. ovih Odredbi.
- (2) Promjena namjene građevine, odnosno usklađenje s planiranom namjenom, moguća je samo prema uvjetima za predmetnu namjenu.

## **C. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 128.**

- (1) Do donošenja dokumenata prostornog uređenja užih područja koji su Planom određeni kao obvezni u području njihovog obuhvata ne mogu se utvrđivati uvjeti za novu gradnju, a dozvoljeni su samo zahvati održavanja (sanacije) i rekonstrukcije u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, osim za komunalnu infrastrukturu.
- (2) Građevine komunalne infrastrukture - vodovoda i odvodnje, energetike i telekomunikacije mogu se u konsolidiranim područjima naselja graditi, rekonstruirati i održavati neposrednom primjenom ovog Plana.
- (3) Opseg zahvata neophodnih za poboljšanje uvjeta života i rada u konsolidiranim i niskokonsolidiranim područjima naselja obuhvaća:
  - dogradnju ili nadogradnju stambene građevine za površinu sanitarnog čvora do 5m<sup>2</sup> te pomoćne građevine površine do 20 m<sup>2</sup>
  - dogradnju liftova uz građevine
  - zahvate iz stavka (4) ovog članka
- (4) Opseg zahvata u visokokonsolidiranim područjima naselja obuhvaća:
  - obnovu, sanaciju i zamjenu oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina u postojećim gabaritima,
  - priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija,
  - uređenje potkrovlja ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita (postojećeg k<sub>ig</sub>-a, k<sub>is</sub>-a i visine građevine) za stambeni i/ili poslovni prostor

### **Članak 129.**

- (1) Ovom Odlukom utvrđuje se 5 (pet) izvornika Urbanističkog plana uređenja naselja Ičići, (UPU 2) potpisanih od predsjednika i ovjerenih pečatom Gradskog vijeća Grada Opatija.

(2) Jedan izvornik čuva se u pismohrani Grada Opatija, a po jedan izvornik zajedno s ovom Odlukom dostavlja se:

- Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske,
- Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije - Ispostava Opatija
- Županijskom zavodu za održivi razvoj i prostorno planiranje Primorsko-goranske županije,
- Upravnom odjelu za prostorno uređenje Grada Opatije

### **Članak 130.**

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

Klasa: 011-01/09-01/01

Urbroj: 2156/01-01/09-01

Opatija, 8. siječnja 2009.

## **GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE**

**PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA**

**Adriano Požarić, v.r.**