

Af



Sveučilište u Zagrebu, ARHITEKTONSKI FAKULTET
Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu
Fra Andrije Kačića Miošića 26, 10000 Zagreb, tel.: 01/4639-444 fax: 01/4826-326

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA,
GRAD OPATIJA



**III. Izmjene i dopune
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA
OPATIJA**

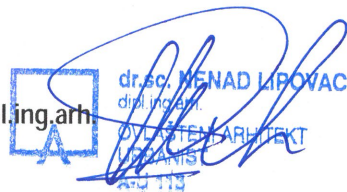
Zagreb, travanj 2021.

Elaborat: III. Izmjene i dopune
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OPATIJA

Naručitelj: GRAD OPATIJA
Maršala Tita 3
51410 OPATIJA
tel.: 051 701 322
fax: 051 680 114

Izrađivač: Sveučilište u Zagrebu, ARHITEKTONSKI FAKULTET
Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu
10000 Zagreb, Fra Andrije Kačića Miošića 26, tel.: 01/4639-444, fax: 01/4826-326

Odgovorni voditelj: Prof.dr.sc. NENAD LIPOVAC, dipl.ing.arh.

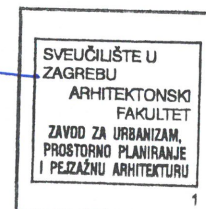

dr.sc. NENAD LIPOVAC
dipl.ing.arh.
ODGOVORNI ARHITEKT
URBANIZMA
I PEJZAŽNE ARHITEKTURE

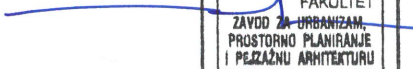
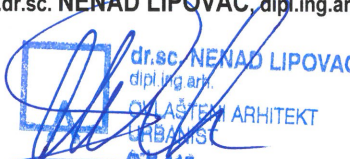
**Stručni tim
u izradi Plana:** Prof.dr.sc. NENAD LIPOVAC, dipl.ing.arh.
LEON LIPOVAC, mag.ing.prosp.arch.

Dekan: Prof.dr.sc. Bojan Baletić, dipl.ing.arh.



Predstojnik zavoda: Prof.dr.sc. DAMIR KRAJNIK, dipl.ing.arh.



Županija:	PRIMORSKO-GORANSKA	Grad:	OPATIJA
Naziv prostornog plana:			
III. Izmjene i dopune PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA			
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:			
Sveučilište u Zagrebu, ARHITEKTONSKI FAKULTET Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu Fra Andrije Kačića Miošića 26, 10000 Zagreb; tel.: 01/4639-444; tel./fax.: 01/4826-326			
Predstojnik Zavoda:		Odgovorni voditelj:	
Prof.dr.sc. DAMIR KRAJNIK , dipl.ing.arh.		Prof.dr.sc. NENAD LIPOVAC , dipl.ing.arh.	
 Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:		 Pečat odgovorne osobe:	
Stručni tim u izradi plana:			
Prof.dr.sc. NENAD LIPOVAC , dipl.ing.arh. LEON LIPOVAC , mag.ing.prosp.arch.			
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana:		Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana:	
Službene novine Primorsko-goranske županije br. 4/20, 14/20 i 25/20		Službene novine Primorsko-goranske županije br. 10/21	
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid:	
27.11.2020. - mgipu.gov.hr		07.12.2020. – 21.12.2020.	
27.11.2020. - www.opatija.hr		Javno izlaganje:	
27.11.2020. - oglasna ploča		10.12.2020.	
28.11.2020. – Novi list			
Pečat tijela odgovornog za provođenje javnih rasprava:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
		pročelnik: ZDENKO TUPANJAC	
Suglasnost MPUGDI na Plan prema čl. 108. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)			
Klasa: 350-02/21-13/14; urbroj: 351-06-1-1-21-4, datum: 09.03.2021.			
Predsjednik predstavničkog tijela:		Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	
predsjednik Gradskog vijeća: FERNANDO KIRIGIN		Gradonačelnik IVO DUJMIĆ , ing.	
 Pečat nadležnog tijela:		 Pečat nadležnog tijela:	

1. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

2. KARTOGRAFSKI DIOPLANA

III. Izmjenama i dopunama PPUG Opatija nisu vršene nikakve izmjene na kartografskim prikazima pa iz tog razloga nema kartografskih prikaza

3. OBAVEZNI PRILOZI PLANU

- A. OBRAZLOŽENJE PLANA
- B. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE
Kako nije bilo nikakvih izmjena na kartografskim prikazima važećeg PPUG-a to izvod iz PPPGŽ nije priložen
- C. STRUČNE PODLOGE, NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA
Kako III. Izmjenama i dopunama PPUG Opatija nisu vršene nikakve izmjene na kartografskim prikazima to nisu korištene nikakve kartografske podloge
- D. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA POŠTIVANIH PRI IZRADI PLANA
- E. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI
- F. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADA I DONOŠENJA PLANA
- G. SAŽETAK ZA JAVNOST

III. ID PPUG Opatija

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Tekst članka 1 briše se.

Članak 2.

- (1) Tekst članka 2 briše se.

Članak 3.

- (1) Tekst članka 2a briše se.

Članak 4.

- (1) Cijeli tekst članka 3 zamjenjuje se novim koji glasi:

„(1) U *Planu* se koriste pojmovi određeni *Zakonom o prostornom uređenju*, *Zakonom o gradnji*, pojmovi opisani propisima donesenim na temelju tih Zakona i dodatni pojmovi na sljedeći način:

1. PLANIRANJE (UREĐENJE) PROSTORA

- 1.1. Regulacijski pravac je crta koja razdvaja građevnu česticu prometnice ili neke druge javne površine od građevne čestice bilo koje namjene.
- 1.2. Građevinski pravac je crta na kojoj se nalazi, ili je planirana izgradnja prednjeg (uličnog) pročelja zgrade ili pročelja zgrade prema nekoj od javnih površina s kojima građevna čestica graniči, odnosno crta kojom se određuje najmanja dozvoljena udaljenost zgrade od regulacijskog pravca.
- 1.3. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (K_{ig}) - odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinama (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže) i ukupne površine građevne čestice na kojoj su izgrađene predmetne građevine.
- 1.4. Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (K_{is}) - odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na nekoj građevnoj čestici i površine te čestice.
- 1.5. Krajobrazno uređeni dio građevne čestice je dio građevne čestice uređen travnjacima, niskim ili visokim raslinjem. Najmanje 50% površine krajobrazno uređenog dijela građevne čestice mora se zadržati u prirodnom stanju, sa očuvanim niskim i visokim raslinjem.
- 1.6. Kota zaravnatog i uređenog terena - gornja kota konačno nasutog dijela zemljišta neke čestice ne smije biti više od 1,50 m iznad kote prirodnog (zatečenog) zemljišta. Kod nagiba zemljišta manjeg od 15% ne dozvoljava se ikakvo nasipavanje ni podizanje kote postojećeg terena na bilo koji drugi način. Pod postojećim terenom se podrazumijeva prirodno sraslo tlo koje nije izmijenjeno zemljanim radovima. Pri izradi projekta za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole, položaj zgrade i svih ostalih zahvata na građevnoj čestici mora biti izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi s prikazom slojnice. Presjeci (uzdužni i poprečni) kroz zgradu moraju biti izrađeni na način da prikazuju presjek kroz cjelokupnu širinu i dubinu građevne čestice kao i izvorni nagib zemljišta.
- 1.7. Niska vegetacija (raslinje) obuhvaća grmove i stabla do visine 3,00 m te površine trajnica ili jednogodišnjih biljnih vrsta (cvjetnica i sl.) i druge pokrivače tla.
- 1.8. Visoka vegetacija (raslinje) obuhvaća grmove i stabla (listopadna i zimzelena) visine veće od 3,00 m.
- 1.9. Lokalni uvjeti su obilježja određene građevne čestice ili grupe građevnih čestica, a odnose se na položaj i visinu okolnih zgrada, vrstu i oblikovanje okolnih zgrada, mogućnost spoja građevne čestice/zgrade na osnovnu i ostalu komunalnu infrastrukturu. U načelu, lokalni uvjeti promatraju se kroz obilježja 100,00 m od promatrane građevne čestice na obje strane.
- 1.10. Potporni zid (podzid) je građevina koja se koristi kod izvedbe nasipa, zasjeka i/ili usjeka zemljišta, s ciljem poravnanja zemljišta, ili učvršćivanje tla loše povezanosti, a čija vidljiva visina pojedinog dijela zidne plohe ne smije biti veća od 1,50 metra. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od zida bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.

2. DIJELOVI (etaže) I VISINE ZGRADE:

- 2.1. Etaža zgrade je prostor neke zgrade (između jedne podne i jedne stropne konstrukcije, odnosno podne i krovne konstrukcije) koji se vodoravno rasprostire cijelim, ili dijelom, tlorisa zgrade, a svjetla visina je određena u skladu s namjenom tog prostora.
- 2.2. Nadzemna etaža zgrade jest svaka etaža čija se kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nalazi na visini većoj od 1,00 metar iznad najniže kote zaravnatog i uređenog terena neposredno uz zgradu.
- 2.3. Podzemna etaža zgrade jest etaža (podrum) koja je sa svih strana ukopana u postojeći okolni teren, s time da je kota gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše 1,00 metar iznad najniže kote zaravnatog i uređenog terena neposredno uz

zgradu. Kod nagiba zatečenog terena manjeg od 15%, ova etaža može imati jedan kolno-pješački ulaz/izlaz u podzemnu garažu širine do 5,00 m uz uvjet da je kota poda ulazne rampe u garažu najmanje 2,00 m ispod kote zaravnatog i uređenog terena neposredno uz zgradu. U tom slučaju se kota poda ulazne rampe ne računa kao kota zaravnatog i uređenog terena neposredno uz zgradu.

- 2.4. Potkrovlje (Pk) je nadzemna etaža zgrade koja se nalazi iznad stropne ploče zadnjeg kata, a ispod kosog krovišta nagiba krovne plohe od 17° do 23°.
- 2.5. Tavan (T) je dio prostora zgrade koji se nalazi iznad stropne ploče zadnjeg kata, a neposredno ispod kosog krovišta nagiba krovne plohe od 17° do 23°, bez krovnog nadozida i ne računa se kao nadzemna etaža zgrade.
- 2.6. Ukupna visina zgrade u metrima (V) mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog zemljišta na njegovom najnižem dijelu uz najotvorenije/najvidljivije pročelje zgrade pa sve do najviše točke zgrade (krovno sljeme, krovni vijenac ravnog krova s može bitnom ogradom, odnosno uključivo kućicu dizala, bilo koji dio sustava ventilacije, grijanja ili hlađenja i sl.).
- 2.7. Visina zgrade u metrima (v) mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog zemljišta na njegovom najnižem dijelu uz najotvorenije/najvidljivije pročelje zgrade pa sve do:
 - a) kote točke spoja pročelja i završne obrade krova (kod ravnog krova bez krovnog nadozida),
 - b) kote točke spoja pročelja sa završnom obradom donje plohe krovnog vijenca (kod kosog krova s ili bez krovnog nadozida).
- 2.8. Etažnost zgrade (E) mjeri se brojem nadzemnih etaža vidljivih na najotvorenijem /najvidljivijem dijelu pročelja zgrade.
- 2.9. Krovni nadozid zgrade je produžetak pročelnog zida zgrade iznad stropne ploče zadnjeg kata.
- 2.10. Krovni vijenac zgrade je dio konstrukcije stropne ploče zadnjeg kata na koju se postavlja konstrukcija krovišta, ili gornja ploha nadozida kod ravnog krova.
- 2.11. Loggia je poluotvoreni dio pojedine etaže zgrade koji je potpuno uvučen u volumen zgrade ili djelomično (do najviše 1/3 svoje tlorisne površine, odnosno ne više od 0,80 m) izlazi izvan volumena zgrade. Loggia se može planirati samo na katovima, a bočne strane moraju biti zatvorene vanjskim zidom susjedne prostorije na istom katu ili posebnom pregradom.
- 2.12. Balkon je dio pojedine etaže zgrade, koji izlazi izvan obrisa zgrade s više od 1/3 svoje tlorisne površine.
- 2.13. Terasa je nenatkriveni ili natkriveni dio zgrade. Površina terase može biti natkrivena pomičnom nadstrešnicom do 25% svoje površine, ali bez bočnih pregrada ispod nadstrešnice. Površine ove terase ne uračunava se u građevinsku (bruto) površinu.
- 2.14. Nadstrešnica je lagana konstrukcija kojom se natkriva određena površina/prostor (terasa ili dio uređenog dijela zemljišta građevne čestice).
- 2.15. Krovni prozor je otvor u krovnoj plohi koji služi za propuštanje svjetla.
3. ZGRADE I GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI
 - 3.1. Zgrada osnovne namjene je građevina čija je namjena u skladu sa temeljnom namjenom prostora i namjenom površine utvrđenih UPU-om.
 - 3.2. Pomoćna građevina je građevina (garaža, spremište, drvarnica, kotlovnica, nadstrešnica, vanjski (otvoreni) bazen, manja sportska igrališta i sl.) koja svojom namjenom upotpunjuje zgradu osnovne namjene ili služi za obavljanje poslovnih djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš. Ukupna visina krovnog vijenca pomoćne građevine, na najotvorenijem dijelu pročelja, ne smije biti veća od 4,50 m, a površina ne veća od 100 m², odnosno ne veća od 20% tlocrtno površine zgrade osnovne namjene.
 - 3.3. Samostojeća građevina je građevina kod koje su sva pročelja vidljiva i dostupna preko neizgrađenog dijela građevne čestice ili s uređene javne (prometne) površine uz tu česticu.
 - 3.4. Polu-ugrađena ili dvojna građevina je građevina kojoj je jedno bočno pročelje izgrađeno uz bočnu među građevne čestice. Na susjednoj građevnoj čestici, uz tu bočnu među, mora se već nalaziti, ili se planira gradnja druge dvojne zgrade. Zid između ove dvije zgrade može biti ili zajednički (kao vatrootporan) ili zaseban za svaku pojedinu zgradu.
 - 3.5. Ugrađena građevina (građevina u nizu) je građevina izgrađena između dvije polu-ugrađene zgrade, ili ugrađene i polu-ugrađene, ili između dvije ugrađene zgrade.
 - 3.6. Stambena jedinica je građevinski povezana cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više soba s odgovarajućim pratećim prostorijama (predsoblje, kuhinja, sanitarni čvor i sl.) i koja ima svoj zaseban ulaz izravno iz zajedničkog hodnika ili (unutrašnjeg ili vanjskog) stubišta, odnosno neposredno iz dvorišta ili ulice.
 - 3.7. Smještajna jedinica je ugostiteljska prostorna jedinica koja može biti ili soba (sa sanitarnim čvorom i predsobljem), ili apartman (jedna ili dvije spavaonice, kuhinja, sanitarni čvor, predsoblje).
4. ZGRADE PO NAMJENI
 - 4.1. Individualna stambena građevina je građevina s najviše tri stambene jedinice i nadzemne građevinske (bruto) površine do 600 m². Ova zgrada može biti slobodnostojeća, dvojna ili ugrađena. Unutar ove zgrade može se planirati i urediti poslovni sadržaj u skladu sa zakonom čija površina ne smije biti veća od 33% nadzemnog GBP-a zgrade.
 - 4.2. Višestambena građevina je građevina s četiri ili više stambenih jedinica i nadzemne građevinske (bruto) površine veće od 600 m², ali manje od 3000 m², osim za zonu S6 u UPU naselja Opatija gdje može biti i više. U višestambenim zgradama može se planirati i urediti poslovni sadržaj čija površina ne smije biti veća od 33% nadzemnog GBP-a.

III. ID PPUG Opatija

- 4.3. Stambeno poslovna građevina (individualna ili višestambena građevina) je građevina kod koje najmanje 51% nadzemnog GBP-a (najveća dopuštena nadzemna GBP za individualne stambene je 600 m², a za višestambene 3.000 m²) mora biti stambene namjene, odnosno najviše 49% GBP-a može se koristiti za poslovne sadržaje u skladu sa zakonom.
- 4.4. Poslovno-stambena građevina (individualna ili višestambena građevina) je građevina kod koje najmanje 33% nadzemnog GBP-a (najveća dopuštena nadzemna GBP za individualne stambene je 600 m², a za višestambene 3.000 m²) mora biti stambene namjene, odnosno najviše 67% nadzemnog GBP-a može se koristiti za poslovne sadržaje u skladu sa zakonom.
- 4.5. Poslovni sadržaj/prostor unutar građevina opisanih u prethodnim točkama je prostor u kojem se odvija rad, a obuhvaća djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, trgovine, zdravstvene sadržaje, ugostiteljske-turističke djelatnosti sa smještajnim kapacitetima (samo u individualnim građevinama, stambenim, stambeno-poslovnim i poslovno-stambenim) te drugi poslovni sadržaji (uredski prostori, odvjetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biro i sl.).
- 4.6. Poslovna građevina (K) je građevina u kojoj je dopušteno obavljanje jedne ili više poslovno-trgovačko-uslužnih djelatnosti u skladu sa zakonom.
- 4.7. Manje poslovne građevine su građevine u kojima se obavlja neka zanatska, uslužna, trgovačka, ugostiteljska i sl. djelatnost (s pratećim skladišnim prostorijama) površine do najviše 100 m² građevinske bruto površine.
- 4.8. Ugostiteljsko turistička građevina je građevina u kojoj ugostitelj obavlja ugostiteljsku djelatnost odnosno pruža ugostiteljske usluge (smještaja, prehrane, pića i napitaka) u ugostiteljskim sadržajima (recepcija, sanitarni čvorovi, smještajne jedinice, sadržaji za prehranu i drugo).
- 4.9. Građevina javne i društvene namjene je građevina namijenjena obavljanju djelatnosti u području društvenih djelatnosti (odgoja, obrazovanja, prosvjete, znanosti, kulture, sporta, zdravstva i socijalne skrbi), radu državnih tijela i organizacija, tijela i organizacija lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba s javnim ovlastima i udruga građana i vjerskih zajednica.
- 4.10. Površina javne namjene je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolazi, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i ostale javne zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.).
- 4.11. Sportsko-rekreacijske građevine su građevine i površine koje služe održavanju sportskih i/ili rekreacijskih aktivnosti (dvorane, igrališta, bazeni i sl.).
- 4.12. Jednostavne građevine su kiosci, nadstrešnice, informativni i promidžbeni panoi i dr.“

Članak 5.

- (1) Ispred naslova 1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području grada Opatije stavlja se zajednički naslov koji glasi: „II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE“

Članak 6.

- (1) U članku 18, stavak (2), ispred riječi „tijela“ dolaze riječi: „javno-pravnog“, a riječi „državne uprave“ brišu se.

Članak 7.

- (1) U članku 19, stavak (5), zadnja rečenica brišu se riječi: „, prometna površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica za koje se formira ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do neke građevne čestice“.

Članak 8.

- (1) U članku 20, stavak (1) u prvoj rečenici, kao i u drugoj alineji riječ „skupnih“ zamjenjuje se riječju „ugrađenih“.
- (2) U istom članku, stavak (4) briše se.

Članak 9.

- (1) U članku 21, stavak (2) riječ „skupnih“ zamjenjuje se riječju „ugrađenih“.

Članak 10.

- (1) U članku 23, stavak (1) riječ „skupne“ zamjenjuje se riječju „ugrađene“, a riječi „s najviše tri stana, koje, u okviru dozvoljene visine (v) i ukupne visine (V)“ zamjenjuju se riječju „koje“. U istoj rečenici brišu se riječi „podruma i“ a riječi „te potkrovlja“ zamjenjuju se riječima „te više razina podruma“.
- (2) U istom članku dodaje se stavak (3) a tekst glasi:
„(3) Projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj.“

Članak 11.

- (1) U članku 24, stavak (1) točka a) tekst jedine alineje „- za samostojeće građevine 600 m²“ zamjenjuje se s 5 novih alineja koje glase:
„- za individualnu stambenu građevinu – 600 m²;

- za individualnu stambeno-poslovnu građevinu - 800 m²;
 - za individualnu poslovno-stambenu građevinu - 1000 m²,
 - za naselja iz članka 125, stavak (6) kao najmanja površina utvrđuje se površina čestice na kojoj je izgrađena građevina),
 - u slučajevima gdje se od građevnih čestica oduzima dio površine zbog izgradnje javnih i nerazvrstanih cesta dopušta se odstupanje od 10% od propisane najmanje površine građevne čestice,
- (2) U istom članku i stavku, točka c), u prvoj alineji iza riječi „80 m²“ dodaju se riječi „izvan prostora ograničenja, a 100 m² u prostoru ograničenja“, a u drugoj alineji riječ „skupne“ zamjenjuje se riječju „ugrađene“. Iste riječi zamjenjuju se istim u točkama d) i e).
- (3) U istom članku i stavku, točka f) briše se riječi „treba biti“; na kraju prve alineje dodaju se riječi: „osim do pješačkih staza kada je najmanje 4,00 m“, a u drugoj alineji riječ „granica“ zamjenjuje se riječju „međa“. U točki g) , druga alineja zadnja rečenica zamjenjuje se novom koja glasi: „Gradnja na bočnim međama moguća je samo kod rekonstrukcije postojeće ili izgradnje zamjenske dvojne ili ugrađene građevine.“.
- (4) U istom članku i stavku, točka h) tekst se zamjenjuje novim koji glasi: „najveća dopuštena etažnost individualne stambene građevine ograničava se na tri nadzemne etaže te jedna ili više podzemskih etaža, a visina iznosi $v=9,00$ m ili ukupna visina $V=11,00$ m“, a na kraju ovog stavka dodaju se dvije točke koje glase:
- „j) najveća dozvoljena dužina građevine ograničava se s 20,00 m
 - k) dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).“
- (5) U istom članku, stavak (2), peta alineja riječi „bočnih međa“ zamjenjuju se riječima: „na bočnoj međi samo“.

Članak 12.

- (1) U članku 25, stavak (1) riječi: „utvrđuju se slijedeće vrijednosti:“ zamjenjuju se riječima: „primjenjuju se posebni uvjeti iz članaka 32-34 Odluke o donošenju PPPP Učka“, a tekst svih alineja briše se..

Članak 13.

- (1) U članku 27, stavak (6), broj „26“ zamjenjuje se brojem „24“.

Članak 14.

- (1) Tekst članka 28 briše se.

Članak 15.

- (1) Tekst članka 29 zamjenjuje se novim koji glasi:
- „(1) Izgradnja višestambenih građevina dozvoljena je isključivo unutar UPU-ova naselja Opatija, Ičići i Ika-Oprič. Posrednom provedbom u neizgrađenim i u neuređenim dijelovima građevinskog područja naselja uvjeti građenja za višestambene građevine utvrdit će se odredbama za provođenje navedenih UPU-ova, a ne smiju biti blaži od:
- površina građevne čestice je najmanje 1200 m²,
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,30,
 - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi 1,20
 - najveća dopuštena etažnost iznosi: četiri nadzemne etaže, visine građevine (v) do 13,00 m i ukupne visine (V) do 15,00 m.
 - najmanja udaljenost od svih međa je 8,00 m
 - javno-prometna površina za pristup višestambenim građevinama mora imati širinu najmanje 5,50 m,
- (2) Posrednom provedbom unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja za građenje, odnosno rekonstrukciju višestambenih građevina utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti:
- minimalna površina građevne čestice iznosi 1200 m²,
 - maksimalna izgrađenost građevne čestice (K_{ig}) iznosi 0,30,
 - maksimalna iskorištenost građevne čestice nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi 1,50,
 - maksimalna etažnost građevine određuje se prema višoj susjednoj građevini, ali ne više od postojeće ili ne više od četiri nadzemne etaže, a visina (v) iznosi 13,00 m ili ukupna visina (V) 15,00 m,
 - najmanja udaljenost nadzemnih i podzemnih etaža građevine od međa i regulacijskog pravca je 4,00 m.. Navedene udaljenosti mogu u pojedinim dijelovima izgrađenog područja biti manje, a što se utvrđuje UPU-om;
 - javno-prometna površina za pristup višestambenim građevinama iznimno u izgrađenom dijelu građevinskog područja može imati širinu manju od 5,50 m, ali ne manju od 4,50 m;
 - najveća dozvoljena dužina građevine ograničava se s 30,00 m.
 - projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati i prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj.“

III. ID PPUG Opatija

Članak 16.

- (1) Tekst članka 30 briše se.

Članak 17.

- (1) Tekst članka 31 briše se.

Članak 18.

- (1) Tekst članka 32 zamjenjuje se novim koji glasi:

„(1) Arhitektonsko oblikovanje individualnih i višestambenih građevina stambene 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 – arhitektonsko oblikovanje građevine prema lokalnim uvjetima,
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojećih materijala, a obloga pročelja ne smije odbijati/odražavati sunčanu svjetlost na način da dovode do svjetlosnog onečišćenja ili na neki drugi način smanjivati vrsnoću okolnog prostora. Najviše 25% površine pročelja može biti ostakljeno, a ostatak površine ožbukana ili pokriven oblogama koje ne reflektiraju svjetlost.
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili kombinirana.
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori, i postaviti, fotonaponski sustavi, kolektori sunčeve energije ili istu izvesti dijelom kao ravnu terasu,
- u slučaju da se uređaji za klimatizaciju, grijanje (dizalica topline) postavljaju u etažu nadgrađa, ili na stropnu konstrukciju iznad zadnjeg kata visina ovog dijela građevine računa se u najveću dozvoljenu ukupnu visinu zgrade (V);
- na području ili u kontaktu sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost oblikovanje građevina provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.“

Članak 19.

- (1) Tekst članka 33 zamjenjuje se novim koji glasi:

“(1) Uređenje građevnih čestica individualnih i višestambenih građevina provodi se primjenom sljedećih smjernica:

- Najmanje 60% površine građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, pretežito cjelovita parkovna i zelena površina. Iznimno se, UPU-om za višestambenu gradnju u izgrađenom dijelu naselja Opatija smije odrediti manje, ali ne manje od 40% površine građevne čestice. Za gradnju dvojnih građevina temeljem odredbi članka 24., stavka (2) zelenilo mora zauzimati najmanje 50% površine građevne čestice.
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m,
- Pri rekonstrukciji i zamjenskoj gradnji može se zadržati postotak postojećeg zelenila i kada je manji od prethodno navedenih odredbi, ali nikako smanjivati.
- Kao obvezan prilog glavnom projektu za građenje treba priložiti projekt krajobraznog uređenja za tu česticu, uz bar jedan uzdužni i poprečni presjek kroz promatranu česticu i prikazom nivelete prirodnog zemljišta na svim presjecima. Projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati i prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj.
- Izvan Parka prirode Učka oko građevne čestice može se izvesti ograda visine do 1,80 m, 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). U Parku prirode Učka ograde i podzidi smiju imati visinu do 1,50 m, izvode se suhozidom, a ograde mogu biti i drvene ili od živice, bez podnožja.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
- Ograde i potporne zidove treba oblikovati i izvoditi na način da se uklapaju u sliku naselja te da su usklađeni s oblikovanjem okolnog prostora;

- Na području ili u kontaktu s građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uređenje građevne čestice provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.“

Članak 20.

- (1) U članku 34, dodaje se stavak (5) koji glasi:

„(5) Kao obavezan prilog glavnom projektu za građenje treba priložiti projekt krajobraznog uređenja za tu česticu, uz bar jedan uzdužni i poprečni presjek kroz promatranu česticu i prikazom nivelete prirodnog zemljišta na svim presjecima. Projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati i prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj.“

Članak 21.

- (1) U članku 35, tekst stavaka (1) i (2) mijenja se i glasi:

„(1) Za neposrednu primjenu *Plana* određuju se sljedeće granične vrijednosti za *građevine društvene (javne) namjene*:

- građevine društvene namjene mogu se graditi pod uvjetom da je prometni pristup izveden u skladu sa člankom 19. ovih Odredbi;
- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 1500 m²;
- udaljenost građevine društvene (javne) namjene od regulacijskog pravca je najmanje 6,00 m,
- udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje pola visine ($v/2$) građevine, ali ne manje od 6,00 m,
- udaljenost podzemne etaže (garaže) od susjednih međa smije biti 4,00 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (K_{ig}) iznosi 0,30,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi 0,90,
- može se graditi najviše tri nadzemne etaže, dok broj podrumskih etaža nije ograničen;
- najveća dopuštena visina građevine je $v=11,00$ m, odnosno najveća ukupna visina $V=13,00$ m (navedene visine ne odnose se na crkve i sl. građevine)
- Dužina pročelja zgrade ne smije biti veća od 30,00 m.
- dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).

- (2) Za posrednu primjenu *Plana*, prilikom izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina društvene i javne namjene, uvjeti građenja mogu biti:

- maksimalni $K_{ig} = 0,80$, a prema postojećem stanju iznimno K_{ig} do 1,00;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi = 4,00;
- maksimalna ukupna visina $v=20,00$ m, a $V = 24,00$ m,
- udaljenost od međa i regulacijskog pravca određuje se prema lokalnim uvjetima i može iznositi 0,00 m.“

Članak 22.

- (1) U članku 36, stavak (1), prva alineja broj „40%“ zamjenjuje se brojem „60%“.

- (2) U istom članku i stavku, iza prve alineje dodaju se dvije nove alineje čiji tekst glasi:

- „- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m“.

- (3) U istom članku i stavku, druga, treća, četvrta i peta alineja postaju četvrta, peta, šesta i sedma alineja. Tekst pete alineje zamjenjuje se novim koji glasi:

- „- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.“

Članak 23.

- (1) U članku 37, stavak (1), na kraju druge alineje dodaje se tekst koji glasi: „a obloga pročelja ne smije odbijati/odražavati sunčanu svjetlost na način da dovode do svjetlosnog onečišćenja ili na neki drugi način smanjivati vrsnoću okolnog prostora“.

- (2) U istom članku i stavku, u trećoj alineji riječ „bačvasta“ zamjenjuje se riječju „kombinirana“.

III. ID PPUG Opatija

- (3) U istom članku i stavku, u četvrtoj alineji brišu se riječi „i kupole uz prirodno osvjetljenje“, iza riječi „i postaviti“ umeće se riječ „sunčani“, a riječi „sunčeve energije“ brišu se.
- (4) U istom članku i stavku, iza četvrte alineje dodaje se nova koja glasi:
- „- u slučaju da se uređaji za klimatizaciju, grijanje (dizalica topline) postavljaju u etažu nadgrađa, ili na stropnu konstrukciju iznad zadnjeg kata visina ovog dijela građevine uračunava se u najveću dozvoljenu ukupnu visinu zgrade (V);“.

Članak 24.

- (1) U članku 38, stavak (1), točka a) briše se točka 3., a točka „4.“ postaje točka „3.“, a u točki b) točke „5.“ i „6.“ postaju točke „4.“ i „5.“.
- (2) U istom članku, stavku (3) briše se druga alineja, a na kraju četvrte alineje dodaje se tekst koji glasi: „u skladu s krajobraznom studijom za Grad Opatiju“.
- (3) U istom članku dodaje se stavak (5) čiji tekst glasi:
- „(5) Kao obvezan prilog glavnom projektu za građenje treba priložiti projekt krajobraznog uređenja za tu česticu, uz bar jedan uzdužni i poprečni presjek kroz promatranu česticu i prikazom nivelete prirodnog zemljišta na svim presjecima. Projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati i prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj.“.

Članak 25.

- (1) U članku 40, stavak (1) tekst točke a) briše se i novi glasi:
- „a) Za neposrednu primjenu *Plana* utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene sa smještajnim kapacitetima - vrsta hotel, izvan Parka prirode Učka:
- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 3000 m²,
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,30,
 - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) = 0,90,
 - najveća dopuštena visina (v) iznosi 11,50 m, ukupna visina (V) 13,50 m,
 - najveći broj nadzemnih etaža je 3,
 - najmanja udaljenost svih građevina od granice građevne čestice iznosi najmanje ~~h~~v/2, ali ne manje od 5,00 m,
 - udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,00 m.
 - dužina pročelja zgrade ne smije biti veća od 30,00 m
 - dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
 - u građevini ugostiteljsko-turističke namjene sa smještajnim kapacitetima odnos između soba i apartmana ne smije biti manji od 70:30, u korist soba,
 - radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
 - prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.“.
- (1) U istom članku i stavku, u točki b2) u trećoj alineji riječi „prizemlje i jedan kat ili potkrovlje“ zamjenjuju se riječima „dviije nadzemne etaže“.
- (2) U istom članku, tekst stavka (3) zamjenjuje se i novi glasi:
- „Za područje unutar Parka prirode Učka primjenjuju se posebni uvjeti iz članaka 32-34 *Odluke o donošenju PP PP Učka*.“.

Članak 26.

- (1) U članku 41, brišu se stavci (1) i (2), a stavak (3) postaje stavak (1).

Članak 27.

- (1) U članku 42, stavak (1), u prvoj alineji broj „40%“ zamjenjuje se brojem „50%“, a iza riječi „kao“ dodaju se riječi koje glase: „krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno kao“.
- (2) U istom članku i stavku, iza druge alineje dodaje se treća i četvrta alineja čiji tekst glasi:
- „- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.“.

- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m.“, a tekst nove pete alineje mijenja se i novi glasi: „radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.“.

(3) U istom članku, tekst stavka (3) mijenja se i novi glasi:

„Arhitektonsko oblikovanje građevina ugostiteljsko-turističke namjene treba pratiti lokalne uvjete i 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, a obloga pročelja ne smije odbijati/odražavati sunčanu svjetlost na način da dovode do svjetlosnog onečišćenja ili na neki drugi način smanjivati vrsnoću okolnog prostora.
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili kombinirana.
- na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i postaviti, fotonaponski sustavi, kolektori sunčeve energije,
- u slučaju da se uređaji za klimatizaciju, grijanje (dizalica topline) postavljaju u etažu nadgrađa, ili na stropnu konstrukciju iznad zadnjeg kata visina ovog dijela građevine uračunava se u najveću dozvoljenu ukupnu visinu (V);
- na području ili u kontaktu s građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost oblikovanje građevina provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode, a unutar Parka prirode Učka i prema odredbama PPPP Učka.“.

Članak 28.

(1) U članku 43, dodaje se stavak (5) čiji tekst glasi:

„(5) Kao obavezan prilog glavnom projektu za građenje treba priložiti projekt krajobraznog uređenja za tu česticu, uz bar jedan uzdužni i poprečni presjek kroz promatranu česticu i prikazom nivelete prirodnog zemljišta na svim presjecima. Projektna dokumentacija za gradnju građevine treba sadržavati i prikaz postojećeg stanja raslinja na građevnoj čestici i njegovog vrednovanja, s prikazom koji se primjerci planiraju za sječu kod gradnje građevine. Također treba imati i prikaz krajobraznog uređenja građevne čestice nakon završetka građevnih zahvata na njoj.“.

Članak 29.

(1) U članku 44, stavak (1) brišu se riječi „tipa (I2)“, a između riječi „obuhvaćaju“ i „pretežito“ umeće se riječ „građevine“.

(2) U istom članku, stavak (2) između riječi „namjene“ i „smještenih“ umeću se riječi „- pretežito zanatske“. U prvoj alineji broj „600“ zamjenjuje se brojem „800“; u drugoj alineji broj „0,3“ zamjenjuje se brojem „0,50“, a između riječi „dopušteni“ i „koeficijent“ umeće se riječ „nadzemni“; u četvrtoj alineji riječi „jednu ili više“ zamjenjuju se riječima „najviše dvije“; u petoj alineji na kraju dodaju se riječi: „dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m)“; u šestoj alineji broj „12,0“ zamjenjuje se brojem „9,00“; u sedmoj alineji kratica „h/2“ zamjenjuje se kraticom „v/2“.

(3) U istom članku, stavak (3) u prvoj alineji broj „0,6“ zamjenjuje se brojem „0,40“, u drugoj alineji broj „1,8“ zamjenjuje se brojem „0,80“, u trećoj alineji broj „15“ zamjenjuje se brojem „8,00“, a broj „17“ brojem „10,00“.

Članak 30.

(1) Tekst članka 45 zamjenjuje se novim koji glasi:

„(1) Uređenje građevne čestice proizvodne namjene provodi se temeljem sljedećih smjernica:

- najmanje 30% površine građevne čestice uređuje se krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno kao sa visokom vegetacijom kao zaštitna zelena (vodo-propusna) površina,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m
- ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 0,80 m, a preostali dio kao „prozračna“ ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m,

III. ID PPUG Opatija

- mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.
- na području ili u kontaktu s građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost uređenje građevne čestice provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.
- (2) Arhitektonsko oblikovanje građevina proizvodne namjene pretežito zanatske provodi se temeljem sljedećih smjernica:
- građevina se prilagođava okolnom urbanom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora,
 - kod obrade i oblikovanje pročelja mogu se koristiti i suvremeni materijali, ali ne oni koji bi mogli dovesti do svjetlosnog onečišćenja neposrednog okoliša (svjetlacavi - reflektirajući materijali i obloge),
 - krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna,
 - na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori, i postaviti fotonaponski sustavi i kolektori sunčeve energije,
 - u slučaju da se uređaji za klimatizaciju, grijanje (dizalica topline) postavljaju u etažu nadgrađa, ili na stropnu konstrukciju iznad zadnjeg kata visina ovog dijela građevine uračunava se u najveću dozvoljenu ukupnu visinu (V);
 - na području ili u kontaktu sa građevinom zaštićenom kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost oblikovanje građevina provodi se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.“.

Članak 31.

(1) U članku 46, stavak (2), točka a) u trećoj alineji između riječi „dopušteni“ i „koeficijent“ umeće se riječ „nadzemni“, a broj „0,9“ zamjenjuje se brojem „0,60“; u četvrtoj alineji riječi: „jednu ili više nadzemnih etaža“ zamjenjuju se riječima „do dvije nadzemne etaže“; u u petoj alineji na kraju se dodaje rečenica koja glasi: „Dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).“; u šestoj alineji broj „12,0“ zamjenjuje se brojem „9,00“; u sedmoj alineji kratica „h/2“ zamjenjuje se kraticom „v/2“, a broj „3,0“ brojem „4,00“.

(2) U istom članku i stavku, točka b) u prvoj alineji briše se druga rečenica; u trećoj alineji riječi „građevina obuhvaća jednu ili više nadzemnih etaža“ zamjenjuju se riječima „građevina može imati do najviše tri nadzemne etaže, ili zadržati prijašnji broj etaža prilikom rekonstrukcije“; u petoj alineji brojevi „15“ i „17“ zamjenjuju se brojevima „13,00“ i „15,00“.

(3) U istom članku tekst stavka (3) mijenja se i novi glasi:

„(3) Uređenje građevne čestice poslovnih građevina izvodi se u skladu sa slijedećim uvjetima.

- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno vodopropusno,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m
- ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,20 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen), može izvesti do visine od 0,50 m, a preostali dio kao „prozračna“ ograda od metala ili drugog sličnog trajnog materijala. zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom s visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.“.

Članak 32.

(1) U članku 47, stavak (1) na kraju rečenice dodaje se tekst koji glasi: „u skladu s odredbama za provođenje PPPP Učka“, a stavci (2) i (3) brišu se.

Članak 33.

(1) U članku 48, stavak (5), četvrta alineja broj „3,0“ zamjenjuje se brojem „10,00“.

(2) U istom članku, stavak (6) tekst druge alineje mijenja se i novi glasi: „najveća površina pod građevinama ne smije biti veća od 400 m², odnosno K_{ig} ne veći od 0,30 (odabire se ona manja vrijednost).“; treća alineja briše se, a u novoj trećoj alineji dodaje se druga rečenica koja glasi: „Dozvoljava se izgradnja podruma.“.

Članak 34.

- (1) U članku 49, stavak (2) broj „4“ zamjenjuje se brojem „6,00“.

Članak 35.

- (1) U članku 50, stavak (2), treća alineja broj „25“ zamjenjuje se brojem „15,00“.
- (2) U istom članku, stavak (4), između riječi „građevina i“ i „instalacija“ umeće se riječ „umjetničkih“.
- (3) U istom članku tekst stavka (6) mijenja se i novi glasi: „Smještaj i izbor tipa jednostavne građevine te vremenski rok korištenja pojedine građevine na području Grada Opatije utvrđuje se temeljem odgovarajuće *Odluke*.“.

Članak 36.

- (1) U naslovu 2.2.7 briše se riječi „Interpolacije i“, kao i podnaslov „2.2.7.1. Interpolacije građevina“.

Članak 37.

- (1) Tekst članka 51 briše se.

Članak 38.

- (1) Tekst članka 59 briše se i novi glasi:
- „(1) Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju građevina proizvodne namjene u zonama navedenim u članku 58. ovih Odredbi:
- površina građevne čestice za gradnju proizvodne građevine ne smije biti manja od 1500 m²,
 - najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,30;
 - najveći dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 1,00;
 - ukupna visina građevine (V) je u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnološkim procesom, ali najviše 10,00 m, ne računajući manje tornjeve, dimnjake i slične dijelove građevine koji nisu viši od 15,00 m,
 - najmanja udaljenost građevine do ruba građevne čestice iznosi $v/2$, ali ne manje od 5,00 m;
 - najmanja udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 8,00 m;
 - najmanje 40% građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, zaštitno zelenilo, a dio kojega, u kontaktu sa zonom stanovanja, obvezno formirati kao tampon visokog i niskog zelenila širine najmanje 5,00 m;
 - prometni pristup osigurava se primjenom članka 19. ovih Odredbi;
 - potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
 - prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m
 - parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi;
 - u svim građevinama proizvodne namjene može se graditi podrum, koji obuhvaća jednu ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne proizvodne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija te garaža, pri čemu podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište, dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
 - ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 0,80 m, a preostali dio kao „prozračna“ ograda od zelenila, drvetu, metalne rešetke ili mreže.
 - arhitektonsko oblikovanje građevina proizvodne namjene provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama uz izvedbu krovne plohe kao ravne, ili kose te moguću postavu krovni prozora, i kolektora sunčeve energije i fotonaponskih sustava.
 - Duljina pročelja zgrada ne smije biti veća od 30,00 m.
 - radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.“.

Članak 39.

- (1) Tekst članka 60 briše se i novi glasi:
- „(1) *Plan* određuje gospodarsku namjenu K1, poslovna namjena – pretežito uslužna na površini K1 - poslovna namjena uz naselje Pobri površine 1,61 ha
- (2) Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju građevina poslovne namjene iz stavka (1) ovog članka:
- površina građevne čestice za gradnju poslovne građevine ne smije biti manja od 800 m²,
 - najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,40;

III. ID PPUG Opatija

- najveći dozvoljeni nadzemni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 0,80;
- ukupna visina građevine je u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali najviše $V=12,00$ m;
- najmanja udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi $v/2$, ali ne manje od 5,00 m;
- najmanja udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 8,00 m;
- najmanje 40% građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, kao pejzažno ili zaštitno zelenilo, a dio kojega, u kontaktu sa zonom stanovanja, obvezno formirati kao tampon visokog i niskog zelenila širine najmanje 5,00 m;
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m prometni pristup osigurava se primjenom članka 19. ovih Odredbi;
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice primjenom kriterija iz članka 102. i 103. ovih Odredbi,
- u svim građevinama poslovne namjene može se graditi podrum, koji obuhvaća jednu ili više podzemnih etaža u funkciji osnovne poslovne namjene, pomoćnih ili tehničkih prostorija te garaža, pri čemu podrumске etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao sklonište, dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
- ograde građevnih čestica izvode se sa visinom od najviše 1,80 m, pri čemu se podnožje kao puna ograda (kamen, opeka), može izvesti do visine od 0,80 m, a preostali dio kao „prozračna“ ograda od zelenila, drveta, metalne rešetke ili mreže.
- duljina pročelja zgrada ne smije biti veća od 30,00 m.
- arhitektonsko oblikovanje građevina poslovne namjene provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim i tehnološkim potrebama uz izvedbu krovne plohe kao ravne, ili kose te moguću postavu krovnih prozora fotonaponskih sustava ili kolektora sunčeve energije.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.“

Članak 40.

- (1) U članku 61, na kraju stavka (2) dodaje se rečenica koja glasi: „Najveći dozvoljeni odnos broja soba i apartmana (kao smještajnih jedinica) unutar područja T1 navedenih u prethodnom stavku je 70:30 u korist soba.“

Članak 41.

- (1) U članku 63, stavak (1), prva alineja, u trećoj podalineji broj „1,20“ zamjenjuje se brojem „0,90“; u petoj podalineji kratica „h/2“ zamjenjuje se kraticom „v/2“; u šestoj podalineji broj „40“ zamjenjuje se brojem „50“, a između riječi „mora se“ i „ozeleniti“ umeću se riječi „urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno“; u devetoj podalineji riječi „podruma i četiri (P+2+Pk)“ zamjenjuju se riječju „tri“; u desetoj podalineji brojevi „12,0“ i „14“ zamjenjuju se brojevima „11,00“ i „13,00“.

- (2) U istom članku i stavku, treća alineja, u trećoj podalineji broj „1,20“ zamjenjuje se brojem „0,90“, u petoj podalineji kratica „h/2“, zamjenjuje se kraticom „v/2“; tekst sedme podalineje mijenja se i novi glasi: „najmanje 50% građevne čestice mora se urediti kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno ozeleniti visokovrijednim zelenilom“; dodaju se dvije nove podalineje čiji tekst glasi:

- „potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka. Sva vrijedna stabla na privatnim i javnim česticama moraju se sačuvati, a oštećena zamijeniti istom vrstom prije završetka gradnje.
- prilikom gradnje na građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje se visoko zelenilo između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine, u ukupnoj širini od najviše 6,00 m.“

- (3) U istom članku, stavku i alineji u novoj jedanaestoj podalineji riječi „podruma i četiri (P+2+Pk)“ zamjenjuju se riječju „tri“ i na kraju podalineje dodaje se rečenica koja glasi: „Dopuštena je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).“; u novoj dvanaestoj podalineji brojevi „12,0“ i „14“ zamjenjuju se brojevima „10,00“ i „12,00“. Na kraju ove alineje dodaju se još dvije podalineje čiji tekst glasi:

- Duljina pročelja zgrada ne smije biti veća od 30,00 m.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta

između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.“.

Članak 42.

(1) U članku 64, stavak (1) iza riječi „i površina“ dodaju se riječi koje glase: „odnos broja soba i apartmana ne smije biti manji od 60:40 u korist soba,“.

(2) U istom članku, tekst stavka (6) briše se i novi glasi:

„(6) Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipologije turističko naselje (T2) posrednom i neposrednom primjenom *Plana* u zonama navedenim u stavku (1) ovog članka:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2.000 m²;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi: 0,25,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (K_{isn}) iznosi 0,75,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,00 m,
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi $v/2$, ali ne manje od 5,00 m,
- elementi oblikovanja građevine moraju odražavati autohtoni graditeljski izraz, tj. oni moraju biti tipološki usklađeni s tradicijskim načinom izgradnje i oblicima karakterističnim za područje u kojem se izgrađuju,
- građevine nemaju više od podruma i dvije nadzemne etaže, pri čemu može obuhvatiti jednu ili više podzemnih etaža u funkciji pratećih sadržaja, pomoćnih i tehničkih prostorija te garaže, a može se koristiti i kao dvonamjenski prostor za potrebe skloništa. Dozvoljava se izgradnja jedne ili više podzemnih etaža od kojih svaka može zauzeti do 50% površine čestice (udaljenost od međa ne smije biti manja od 4,00 m).
- najveća dopuštena visina (v) građevine je 7,00 m, odnosno najveća ukupna visina (V) do 9,00 m,
- najmanje 50% površine građevne čestice uređuje se kao krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno parkovna i zelena površina,
- najmanja kategorija građevine je tri zvjezdice,
- duljina pročelja zgrada ne smije biti veća od 30,00 m.
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.“.

Članak 43.

(1) U članku 65, stavak (4), u drugoj i trećoj alineji broj „0,3“ zamjenjuje se brojem „0,10“; u četvrtoj alineji riječi „bruto tlocrtna površina“ zamjenjuju se riječima „građevinska (bruto) površina“; u sedmoj i osmoj alineji brojevi „5“ i „3“ zamjenjuju se brojevima „6,00“; u jedanaestoj alineji riječi „min. 3.5 m za očekivani veći broj posjetilaca 5,5 m“ zamjenjuje se riječima „kolnika najmanje 5,50 m“.

Članak 44.

(1) U članku 67, stavak (5), u jedanaestoj alineji broj „40“ zamjenjuje se brojem „50“, a između riječi „se kao“ i „zaštitno“ umeću slijedeće riječi: „krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno kao“.

(2) U istom članku, stavak (6), u desetoj alineji broj „5“ zamjenjuje se brojem „6,00“; u trinaestoj alineji između riječi „se kao“ i „zaštitno“ umeću slijedeće riječi: „krajobrazno uređeni dio građevne čestice, odnosno kao“; na kraju članka dodaje se petnaesta alineja čiji tekst glasi:

- „- kod parkovnog uređenja "neizgrađenih" dijelova sporta i rekreacije mogu se koristiti i potporni zidovi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom s vidljivom visinom potpornog zida do najviše 1,50 m. Ukoliko je potrebno savladati veću visinsku razliku, isti se treba izvesti stepenasto, s vodoravnim pomakom od najmanje 2,00 m, a površine terasa trebaju se ozeleniti visokim i niskim zelenilom.“.

(3) U istom članku, stavak (7) riječi iza zgrade zajedno s pripadajućim alinejama brišu se i dodaju nove koje glase: „temeljem odredbi za provođenje PPPP Učka.“.

Članak 45.

(1) U članku 75, stavak (1), u petoj alineji briše se zagrada „P+1“, a nakon osme alineje dodaje se nova čiji tekst glasi:

- „- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika u terenu izvode se podzidi koji se grade kao kameni zid ili oblažu kamenom sa visinom zida do najviše 1,50 m. U slučaju većeg nagiba zemljišta i potrebe savladavanja visinske razlike veće od 1,50 m, mora se izvesti više potpornih zidova ne viših od 1,50 m, s među-razmakom od najmanje 2,00 m. Površina zemljišta između dva potporna zida mora biti zasađena biljnim materijalom (trava grmlje, stabla) u ovisnosti o lokalnim uvjetima. Udaljenost potpornog zida od (zida) bilo koje građevine ne smije biti manja od 2,00 m, a međuprostor mora biti zasut zemljom i zasađen niskim ili visokim raslinjem.“.

III. ID PPUG Opatija

Članak 46.

(1) U članku 78, stavak (3), u petoj alineji riječi „etaže, odnosno najviše V=11,0 m“ zamjenjuju se riječima „etaže (V=8,00 m), a lugarnice jedna nadzemna etaža (V=4,50 m)“, sedma i osma alineja brišu se, a u posljednjoj alineji riječi „u skladu s ostalim uvjetima iz ovog stavka“ zamjenjuju se riječima „unutar postojećih gabarita“.

Članak 47.

(1) U članku 98, stavak (1) briše se tekst u zagradi na kraju rečenice.

Članak 48.

(1) U članku 102, stavak (1), u šestom redu tablice iza riječi „drugi poslovni sadržaji“ dodaju se riječi „uključivo apartmani“.

Članak 49.

- (1) U članku 104, stavak (2) broj k.č. „102/1“ zamjenjuje se novim koji glase: „314/1 i 1194/1“.
- (2) U istom članku i stavku, u četvrtoj alineji brojevi „22,0“ i „25,0“ zamjenjuju se brojevima „18,00“ i „20,00“; u šestoj alineji broj „1,0“ zamjenjuje se brojem „4,00“, a predzadnja alineja briše se.
- (3) U istom članku, stavak (5) brišu se riječi „i zelenih“.

Članak 50.

(1) U članku 121, na početku stavka (5) dodaje se tekst koji glasi: „Za područje Grada Opatija izrađena je *Studija s konceptom urbanističko – pejzažnog uređenja obalnog područja grada Opatije*. Smjernice iz te studije, treba ugraditi u Odredbe za provođenje pojedinih UPU-ova čije područje dijelovi *Studije* pokrivaju.“.

Članak 51.

- (1) U članku 121a, dodaje se stavak (5) čiji tekst glasi:
- „(5) Propisuje se izrada Krajobrazne studije za područje Grada Opatije iz koje se smjernice trebaju ugraditi u PPUG Opatija i UPU-e.“.

Članak 52.

- (1) U članku 122, dodaje se stavak (3) čiji tekst glasi:
- „(3) Za područje Grada Opatija potrebno je izraditi novu *Konzervatorsku podlogu* čije će se smjernice, nakon donošenja Konzervatorske podloge, ugraditi u odredbe za provođenje odgovarajućih UPU-ova. Propisuje se ugradnja Konzervatorske podloge za kulturno-povijesnu cjelinu Opatije u odredbe za provođenje sljedećih ID UPU naselja Opatija.“.

Članak 53.

- (1) U članku 125, stavak (3) u prvoj alineji riječi „Po+P+1“ zamjenjuju se riječima „dvije nadzemne etaže“; u trećoj alineji između riječi „dopušteni“ i „koeficijent“ umeće se riječ „nadzemni“, a broj „0,9“ zamjenjuje brojem „0,60“; u četvrtoj alineji broj „3,0“ zamjenjuje se brojem „4,00“.
- (2) U istom članku, stavci (8), (9) i (10) postaju stavci (7), (8) i (9).

Članak 54.

- (1) U članku 155, stavak (4) dodaje se peta alineja čiji tekst glasi:
- „- Krajobrazna studija za područje Grada Opatije.“.

Članak 55.

- (1) Tekst članka 160 briše se.

Članak 56.

- (1) Tekst članka 161 briše se.

2. KARTOGRAFSKI DIO PLANA

III. Izmjenama i dopunama PPUG Opatija nisu vršene nikakve izmjene na kartografskim prikazima pa iz tog razloga nema kartografskih prikaza

3. OBAVEZNI PRILOZI PLANU

A. OBRAZLOŽENJE PLANA

RAZLOZI ZA IZRADU III. ID PPUG OPATIJA

Razlozi za izradu III. Izmjena i dopuna Prostornog Plana Grada Opatija (u daljnjem tekstu Plan) navedeni su u točki temeljne Odluke o izradi (*Službene novine Primorsko-goranske županije* br. 4/20). Svi ti razlozi razmatrani su kao temeljna polazišta i ciljevi u izradi ovih III. Izmjena i dopuna PPUG Opatija.

1. preispitati utvrđene visine posebno za područja za koja je karakterističan značajniji nagib kosog terena građevnih čestica - preporuča se utvrditi najveću dozvoljenu visinu najnižeg i najvišeg pročelja u odnosu na postojeću ravninu terena te nagib kosog terena kada je obje propisane visine obvezno primijeniti,
2. preispitati pojam potkrovlja / tavana,
3. preispitati pojam podzemne etaže i način pristupa u istu,
4. preispitati odnosno jasnije definirati pojam maksimalne tlocrtna površine građevine,
5. preispitati broj dozvoljenih etaža, maksimalnih dozvoljenih gabarita zgrada, Kig-a, Kis-a i ostalih uvjeta gradnje kako bi se isti jasnije odredili,
6. preispitati mogućnost nasipavanja terena i visinu potpornih zidova,
7. preispitati odredbe o obveznom pojasu zelenila između građevinskog i regulacijskog pravca i mogućnost smještaja ostalih sadržaja u tom prostoru,
8. preispitati uvjete za ostvarenje pristupnog puta do građevne čestice - umjesto mogućeg posrednog puta preko prava služnosti uvjetovati samo neposredni pristup na prometnu površinu,
9. odredbe za provedbu zahvata u prostoru kada je to moguće propisivati na temelju smjernica za vrsnoću i kulturu građenja iz dokumenta A-politika, a u okviru zakonskih odredbi,
10. preispitati zaštitu zelenih površina,
11. preispitati zaštitu kupališnih zona R6.

Odlukom o I. izmjeni i dopuni temeljne Odluke o izradi *Plana* (*Službene novine Primorsko-goranske županije* br. 14/20) članak 6 - Razlozi za izradu *Plana* dodane su još slijedeće dvije točke:

12. **Potrebno je odrediti lokaciju za smještaj reciklažnog dvorišta za građevni otpad,**
13. **Potrebno je odrediti lokaciju za smještaj skloništa s najmanje 50 smještajnih jedinica za životinje.**

Odlukom o II. izmjeni i dopuni temeljne Odluke o izradi *Plana* (*Službene novine Primorsko-goranske županije* br. 25/20) članak 6 - Razlozi za izradu *Plana* dodane su još slijedeće dvije točke:

14. **Potrebno je odrediti lokaciju za smještaj kompostane.**

Sve gore navedene točke razmatrane su pri izradi prijedloga Plana za javnu raspravu te su svi prihvaćeni prijedlozi, zahtjevi i prijedlozi vezani za razloge izrade ID PPUG Opatija (navedeni u Odluci o izradi III. ID PPUG Opatija) ugrađene u odredbe za provođenje.

Kako se ove III. Izmjene i dopune *Prostornog Plana uređenja Grada Opatija* odnose isključivo na izmjene i dopune Odredbi za provođenje, a sve u smislu ograničavanja načina građenja na području Grada Opatija to se nikakve posebne promjene nisu dogodile u samom tekstu Obrazloženja *Prostornog Plana*, kao niti na važećim kartografskim prikazima.

OBAVEZNI PRILOZI

OVAJ DIO ELABORATA PLANA NIJE OBRAĐEN U PDFu