

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA LOPAR



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
LIVAČINA (T1₁)

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU
SAŽETAK ZA JAVNOST



URB/ING d.o.o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša

Zagreb, lipanj 2026. g

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA LIVAČINA (T1₁)

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

NOSITELJ IZRADE PLANA:

OPĆINA LOPAR

Načelnik:

Zdenko Jakuc, dipl.ing.el.

UPRAVNI ODJEL ZA INVESTICIJE PROSTORNO PLANIRANJE I DRUŠTVENE
DJELATNOSTI

Pročelnica:

Ana Benić, mag.iur.

STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA:



URB/ING d.o.o.

Zagrebačka cesta 143A, 10000 Zagreb, HR - Hrvatska

Tel/fax +385 1/ 230-1140, 233-4514, 653-9693

www.urbing.hr;

ODGOVORNI VODITELJ IZRADE NACRTA PRIJEDLOGA PLANA:

Petra Igrc, dipl.ing.arh. ovlaštena arhitektica urbanistica



PETRA IGRC

dipl.ing.arh.

OVLAŠTENA ARHITEKTICA

URBANISTICA

A-U 594

STRUČNI TIM U IZRADI PLANA:

Tihomir Knezić, dipl.ing.arh.

Petra Igrc, dipl.ing.arh.

Maja Martinec Čunčić, dipl.ing.arh.

Katarina Paćin, dipl.ing.arh.

Blaž Cerovečki, mag.ing.prosp.arch.

Ivana Celić, mag.ing.prosp.arch.

0. UVOD

Na temelju članaka 86.-89. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i članka 19. Statuta Općine Lopar (Službene novine Primorsko-goranske županije, broj 5/21 i 33/22) Općinsko vijeće Općine Lopar na sjednici održanoj dana 31.siječnja 2023. godine, donijelo je Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja Livačina (T1₁).

Odlukom je utvrđena pravna osnova za izradu i donošenje, razlozi donošenja, obuhvat, ocjena stanja u obuhvatu, ciljevi i programska polazišta, popis potrebnih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima kojima, odnosno u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu, način pribavljanja stručnih rješenja, popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za izradu, te drugih sudionika korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi, planirani rok za izradu i izvori financiranja izrade Plana.

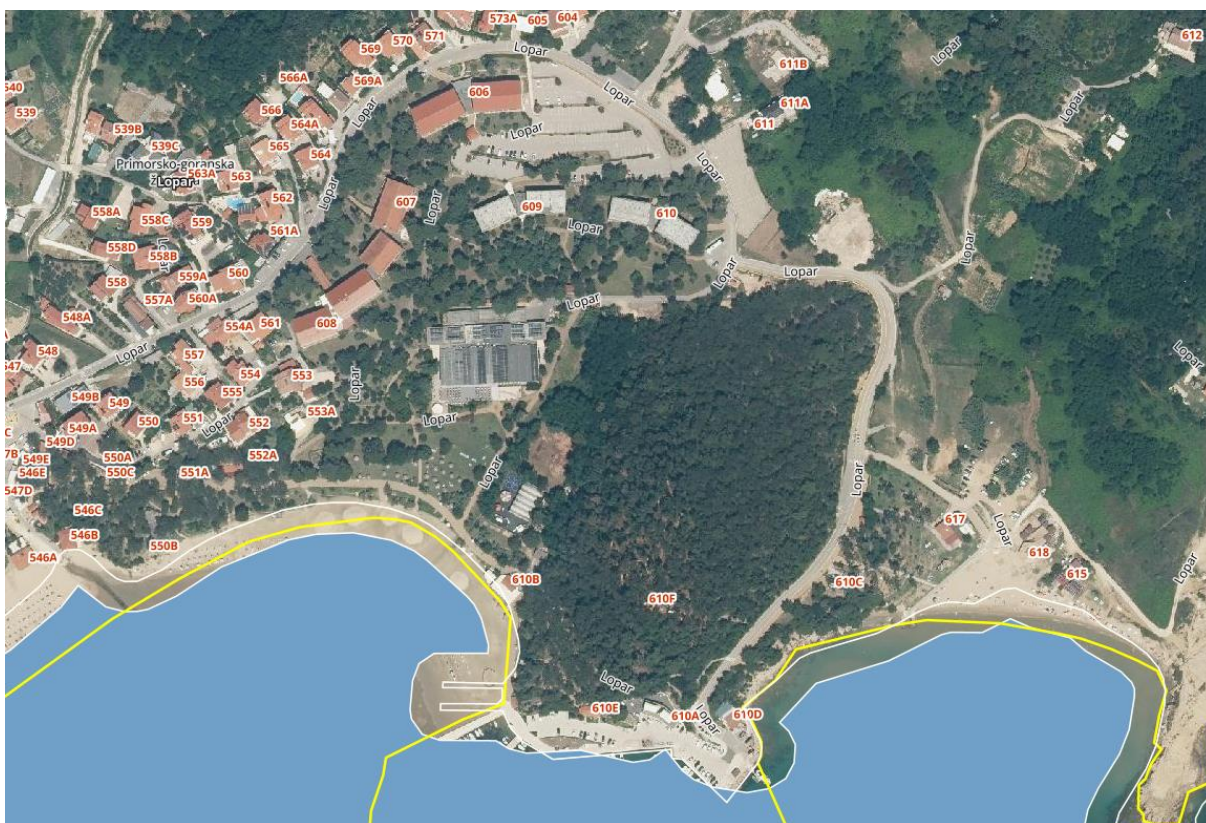
1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti obuhvata u prostoru Općine Lopar, Osnovni podaci o stanju u prostoru

U obuhvatu plana smješteno je pet hotela kategorije 3* (Plaža Family hotel, hotel Veli Mel, hotel Sahara, hotel Rab, Lopar family hotel) između Rajske plaže i plaže Livačina u borovoj šumi.

Uz hotele su prateći i pomoćni sadržaji (središnji restoran, rekreacijski i animacijski sadržaji i drugo).

U neposrednoj blizini hotela su Rajska plaža i plaža Livačina sa pratećim sadržajima (ugostiteljstvo, rekreacija i drugo).



Izvod iz <https://geoportal.dgu.hr/>

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

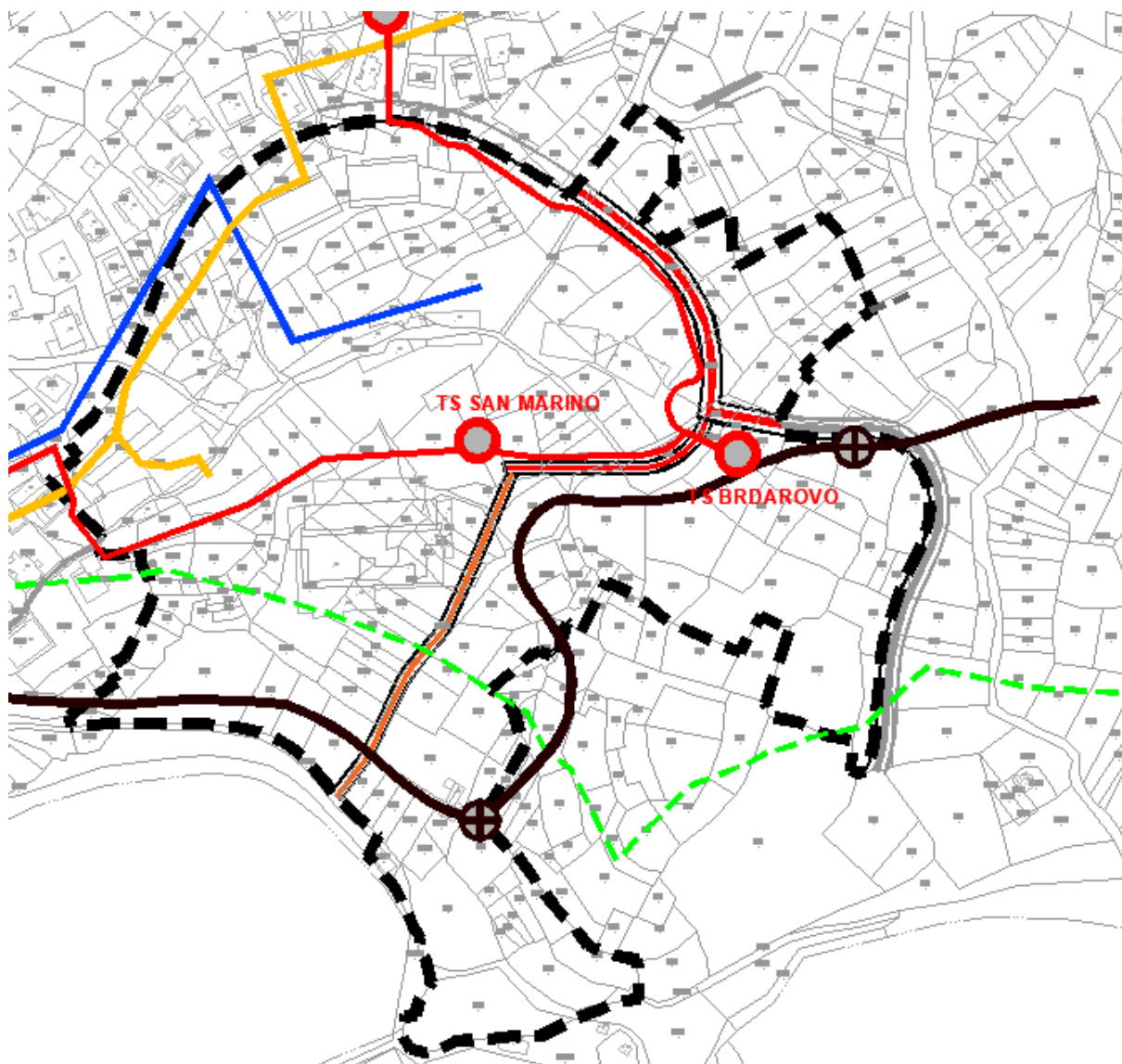
Odlukom o izradi Plana, a u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (čl.89.st.2), obuhvat UPU-a ima smanjeni obim, tako da se izuzima građevinsko područje naselja (NA1₅) iz ukupnog obuhvata.

Obuhvat Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog pojasa (ZOP).

1.1.3 Infrastrukturna opremljenost

Obuhvatom Plana prolazi postojeća ostala prometnica, te interna prometnica s posebnim režimom prometovanja.

Od ostale komunalne infrastrukture, u obuhvatu Plana nalaze se korisnički i spojni telekomunikacijski vodovi, vodoopskrbni cjevovod te 20kV kabel i opskrbljujuća trafostanica San Marino TS 20kV.



Izvod iz UPU Livačina (T1₁) – 2.Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - PP za JR

1.1.4 Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti

Obuhvat Plana nalazi se unutar područja ekološke mreže NATURA 2000:

- područje očuvanja značajnog za očuvanje ptica (POP): HR1000033 Kvarnerski otoci,
- područje očuvanja značajnog za očuvanje vrsta i staništa na kopnu (POVS): HR2001359 Otok Rab.

Za ta područja ekološke mreže Planom su sukladno Strateškoj studiji koja se izrađuje za Prostorni plan uređenja Općine Lopar, propisane mjere ublažavanja.

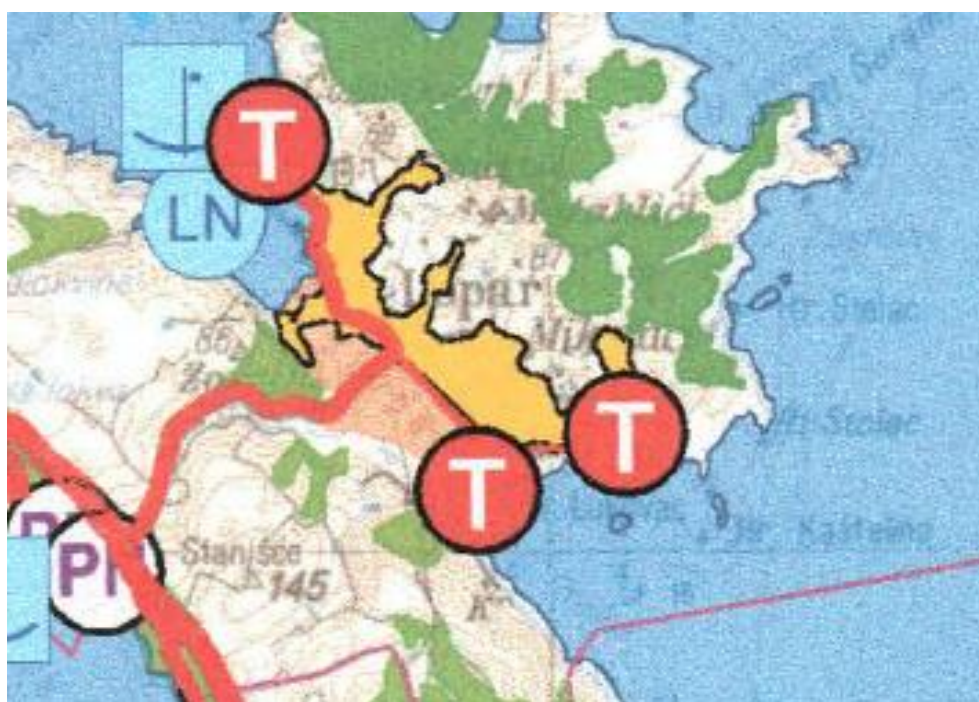
1.1.5 Obveze iz planova šireg područja

Prostorni plan Primorsko-goranske županije (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 32/13, 07/17-ispravak i 41/18) (u daljnjem tekstu: Županijski plan)

Županijskim planom ovo je područje ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja u koje se mogu smjestiti ugostiteljsko-turističke građevine iz skupine hoteli (T1).

Za svako područje ugostiteljsko-turističke namjene unutar općine ili grada u tablici 11. određen je položaj, vrsta, maksimalna površina građevinskog područja i maksimalni kapacitet.

Položaj područja ugostiteljsko-turističke namjene shematski je prikazano na kartografskom prikazu br.1. Korištenje prostora:



Izvod iz kartografskog prikaza br. 1. Korištenje i namjena površina PP PGŽ (Sl.novine PGŽ 41/18)

Lopar	uv. Crikvena Dražica – Rt Zidine (Lopar)	20	T1 i /ili T3	2200
	o. Sv. Grgur	3	T3	300
	Rajska plaža (Lopar)	30	T1 i/ili T3	3600
	Livačina (Lopar)	15	T1	1650
	Goli otok	4	T1 i T3	100 i 300

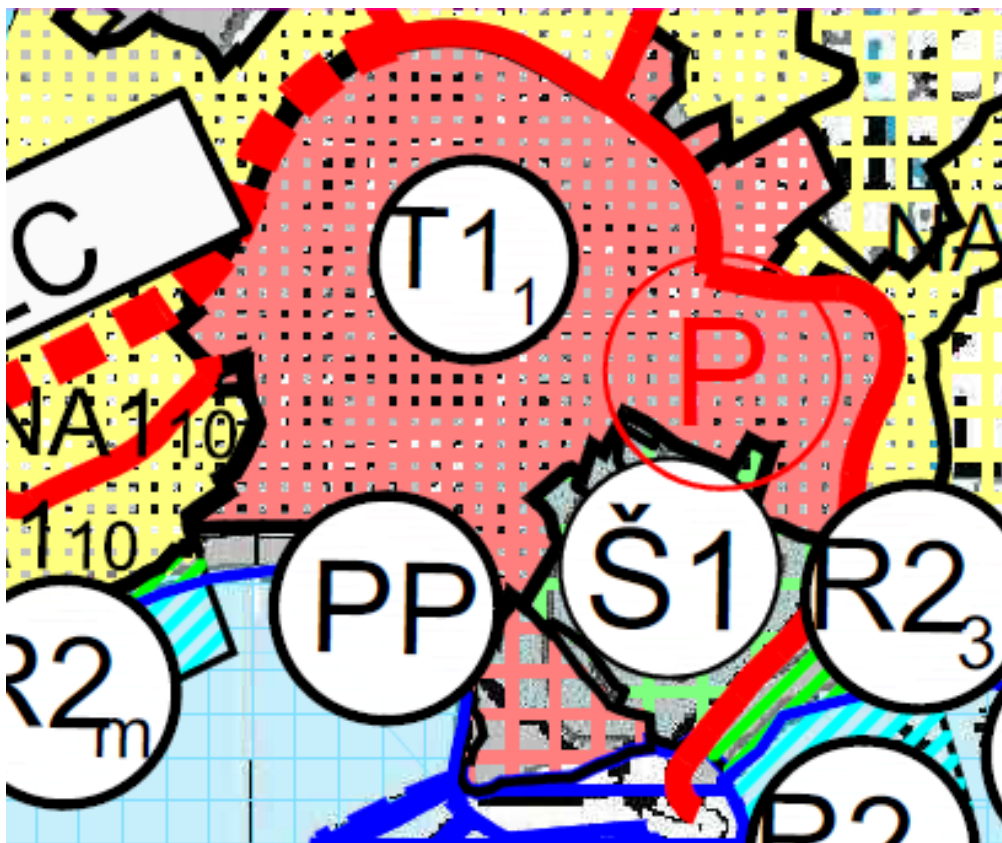
Izvod iz odredbi za provođenje PP PGŽ (pročišćeni tekst)

Prostorni plan uređenja Općine Lopar (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 53/11 i 16/22)(u daljnjem tekstu: Prostorni plan)

Prostorni plan temeljni je dokument prostornog uređenja na području Općine Lopar koji utvrđuje smjernice za razvoj Općine Lopar te utvrđuje programske i prostorne postavke za prostorne planove uređenja užeg područja.

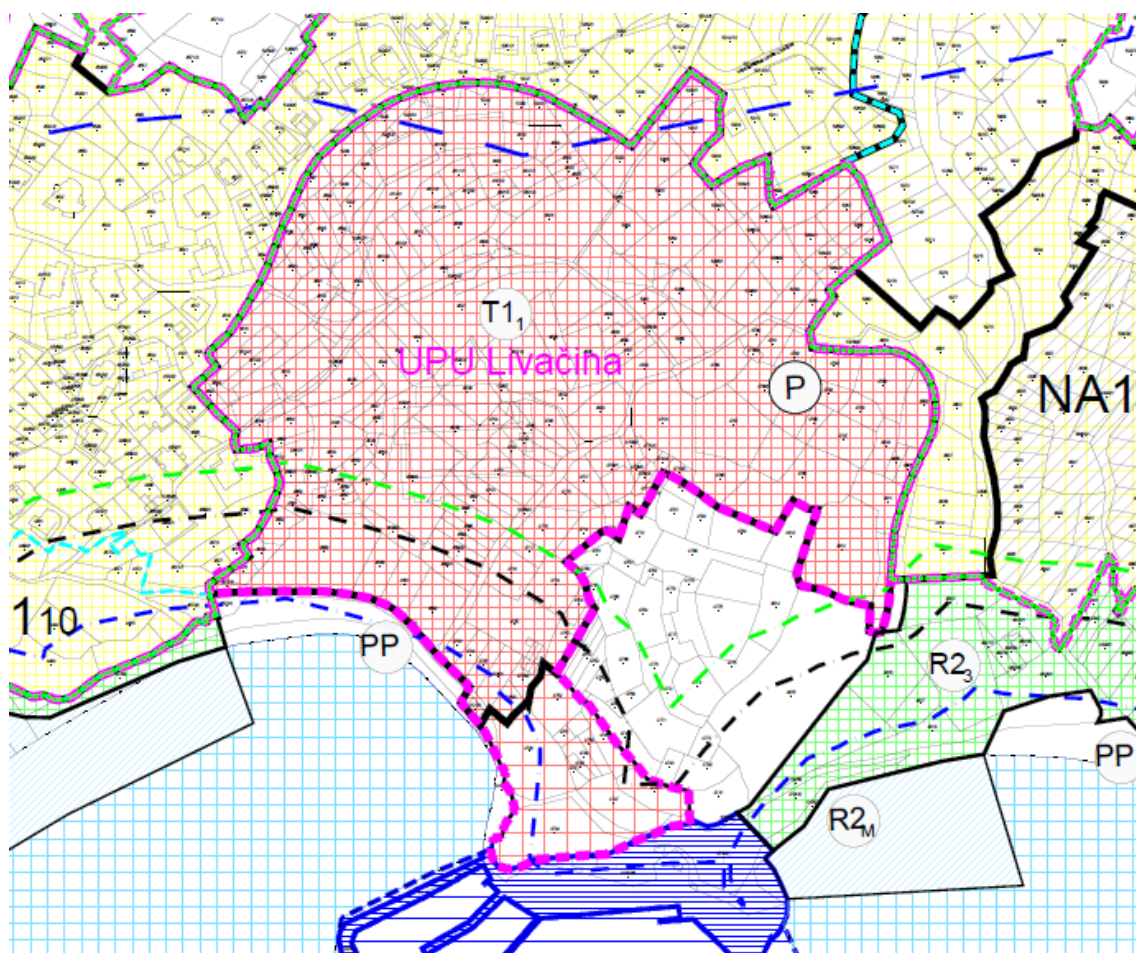
Polazna osnova za određivanje ovog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene je Prostorni plan.

Položaj ugostiteljsko-turističke zone prikazan je na kartografskom prikazu br. 1.A. Korištenje i namjena površina i 4.1.Građevinska područja



Izvod iz 2.liD PPUO Lopar – 1.A. Korištenje i namjena površina - PP za JR

Temeljem odredbi Prostornog plana propisana je obveza izrade više urbanističkih planova od kojih se jedan odnosi za područje ugostiteljsko turističke zone T1₁ Livačina.



Izvod iz 2.liD PPUO Lopar – 4.1. Građevinska područja - PP za JR

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Plan se izrađuje s ciljem osiguranja preduvjeta za:

- uređenjem prostora zone ugostiteljsko-turističke namjene (T1₁), u pogledu unapređenja kvalitete i gradnje novih smještajnih jedinica, mogućnosti rekonstrukcije i gradnje pratećih i pomoćnih građevina (aquapark, bazeni, sunčališta, restorani i ostali sadržaji koji nadopunjuju osnovnu djelatnost)
- uređenjem plaža R2₃ i R2₄, te rekonstrukcijom i izgradnjom pratećih i pomoćnih građevina na istim (ugostiteljski sadržaji, sanitarni čvorovi, otvoreni sportski tereni, dječja igrališta, vježbališta, razni animacijski sadržaji i sl.)
- zadržavanjem zatečenih prirodnih obilježja na prirodnoj plaži (PP)
- ažuriranjem, preispitivanjem i definiranjem novih prometnih rješenja, kao i rješenja pripadajuće komunalne infrastrukture te ostalih uvjeta gradnje u skladu s planom višeg reda kao i prema načelima novijih dostignuća u zaštiti okoliša i prirode.

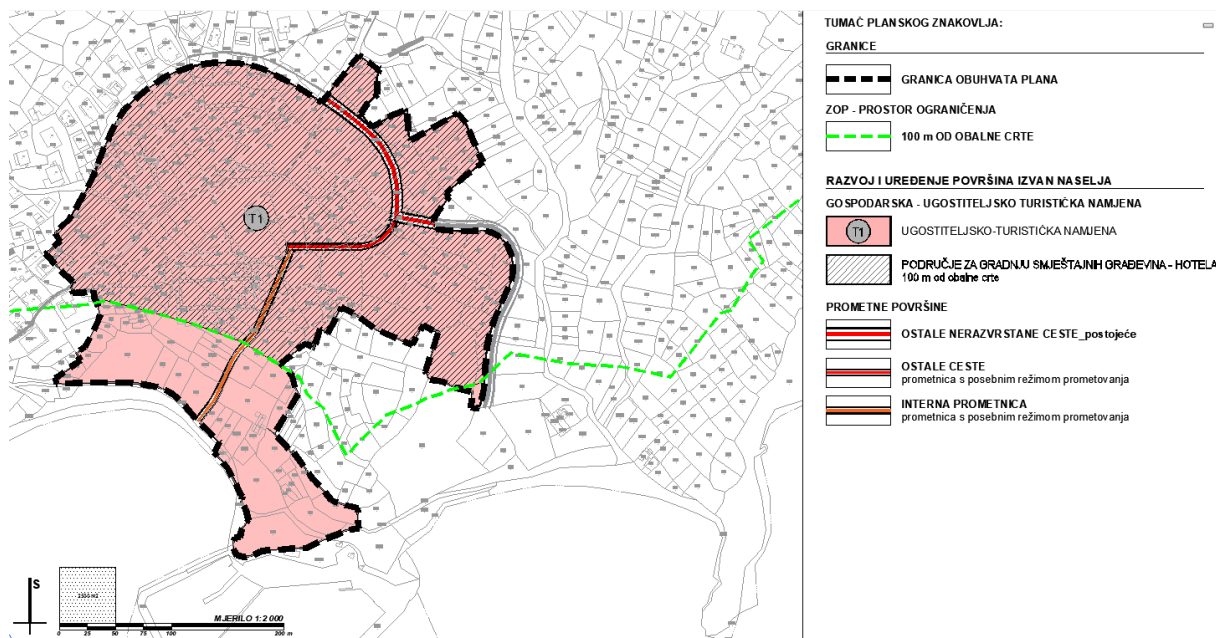
Donošenjem plana stvoriti će se preduvjeti za uređenjem i rekonstrukcijom prostora hotela (T1₁) i to rekonstrukcijom postojećih i gradnjom novih osnovnih i pratećih i pomoćnih građevina hotela, unapređenjem hortikulturnog uređenja, uređenjem zone sportsko – rekreacijske namjene uređenjem zone sportsko-rekreacijske namjene te prometne i komunalne infrstrukture.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora i osnovna namjena prostora

Planom je određena podjela prostora prema namjeni (*prikazano na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina*), a koja je prikazana bojom i planskim znakom i to kao:

- gospodarska - ugostiteljsko turistička namjena:
 - ugostiteljsko turistička namjena.....roza boja (T1)
- javne prometne površine:
 - ostale nerazvrstane ceste - postojeće.....crvena boja (puna linija)
 - ostale ceste – prometnica s posebnim režimom prometovanja.....crvena boja (puna linija)
 - interna prometnica – prometnica s posebnim režimom prometovanja..... narančasta boja (puna linija).



Izvod iz UPU Livačina (T11) – 1. Korištenje i namjena površina - PP za JR

Unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene (T1) određenih ovim Prostornim planom omogućuje se gradnja novih i/ili rekonstrukcija postojećih građevina hotela i/ili pratećih i pomoćnih građevina (trgovačkih, uslužnih, ugostiteljskih, sportskih, rekreacijskih, zabavnih i ostalih koji upotpunjuju osnovnu namjenu zona) a sve u skladu s važećim zakonskim propisima.

Prateće i pomoćne građevine mogu se graditi unutar cijelog obuhvata Plana u skladu sa uvjetima propisanim ovim Planom.

Prateći sadržaji prvenstveno su namijenjeni korisnicima smještajnih građevina – hotela.

Hoteli, odnosno smještajne građevine, moraju biti udaljeni najmanje 100 m od obalne crte.

3.2. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja prostora

Unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene mogu se formirati jedna ili više građevnih čestica za gradnju i/ili rekonstrukciju građevina osnovne namjene - smještajnih jedinica - hotela te građevina prateće namjene i/ili prometne mreže i infrastrukturnih građevina i vodova.

Glavni pristup u zonu može biti osiguran preko postojeće javne prometne površine (ostale nerazvrstane ceste), dok građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mogu imati neposredan kolni pristup na planirane javne kolno-pješačke površine ili posredan preko internih prometnica, kolnih, kolno-pješačkih površina te ostalih površina unutar obuhvata Plana, te mogu imati neposredan i/ili posredan priključak vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe.

U sljedećem tabelarnom prikazu iskazane su površine pojedinih namjena unutar obuhvata Plana:

NAMJENA POVRŠINA	(ha)	%
Ugostiteljsko-turistička namjena (T1) - hoteli	9,6	96,97
Infrastrukturne prometne površine	0,3	3,03
UKUPNO	9,9	100

Tablica 1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja prostora

Priključak na javnu prometnu površinu prikazan je na kartografskom prikazu 2.1 *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet*.

U obuhvatu Plana moguće je predvidjeti etapno i/ili fazno građenje pojedinih zahvata u prostoru.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3, a najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{isn}) iznosi 0,8.

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelenilo.

Izgrađenost (k_{ig}), iskoristivost (k_{is}) i površina zelenila (40%) moraju se dokazati na razini zone ili obuhvata Plana.

Unutar obuhvat Plana potrebno je u što većoj mjeri zadržati postojeće kvalitetno zelenilo, te ga na mjestima gdje je to moguće progustiti autohtonim visokim (stabla) i srednje visokim (grmlje) zelenim raslinjem.

Parkovi i ostale zelene površine, pješačke površine, infrastrukturni vodovi te ostala oprema (klupe, koš za smeće i sl.) kojima se upotpunjuje djelatnost osnovne namjene mogu se izvoditi, smještati i uređivati unutar svih površina u obuhvatu Plana.

Potreban broj parkirališno i/ili parkirališno-garažnih mjesta za korisnike smještajnih građevina – hotela mora se osigurati u skladu sa sljedećim:

Najmanji broj parkirališnih mjesta, veličine najmanje 2,50×5,00 m, koji je s obzirom na namjenu građevina potrebno ostvariti određen je u sljedećoj tablici:

Namjena	Tip građevine	
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA ZONA	Hotel sa pratećim sadržajima	1 PM i/ili PGM na 1 smještajnu jedinicu i/ili 1 PM za autobus (kapaciteta 25 smještajnih jedinica) umjesto 8 PM
	Za zaposlenike i posjetitelje	5 PM i/ili PGM na zonu

Unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene (T1) mogu se rekonstruirati postojeće i graditi nove građevine:

- osnovne namjene – smještajne građevine: hoteli,
- prateće namjene - aquapark, građevine centralnih sadržaja, parkirališta, sportsko-rekreacijski tereni, bazeni, ugostiteljski sadržaji, prateći sadržaji uz plažu i ostali koji upotpunjuju osnovnu djelatnost unutar zone.

3.2.1. Uvjeti gradnje građevina osnovne namjene

Nove smještajne građevine – hoteli moraju biti udaljeni najmanje 100 m od obalne crte.

Najveći ukupni dopušteni kapacitet unutar obuhvata Plana iznosi 1650 ležajeva.

Najveći dopušteni broj etaža građevine hotela može iznositi najviše:

- 2 podzemne etaže i 5 katova (2Po + 5K) ili
- 2 podzemne etaže, suteran i 4 kata (2Po+Su+4K).

Najveća dopuštena visina građevine iznosi 20,0 m, a iznimno visine tehnoloških dijelova građevina (lift, dimnjak kotlovnice, strojarski dijelovi građevine, vatrogasni toranj, antene i sl.) mogu biti veće.

Potreban broj parkirališnih i/ili parkirališno-garažnih mjesta za hotel sa pratećim sadržajima iznosi 1 PM i/ili PGM na 1 smještajnu jedinicu a za zaposlenike i posjetitelje potrebno je osigurati 5 dodatnih parkirališnih mjesta.

Broj parkirališnih mjesta potrebno je osigurati unutar obuhvata Plana.

Unutar svih građevina i površina u obuhvatu Plana mogu se smještati prateći i pomoćni sadržaji koji upotpunjuju njihovu osnovnu djelatnost i namjenu (sanitarni čvorovi, ugostiteljski, uslužni, aquapark, bazeni, rekreacijski, manji trgovački i sl. sadržaji).

Građevine - hoteli koje se nalaze unutar obuhvata Plana mogu se rekonstruirati prema uvjetima za gradnju ovog Plana, a ukoliko su im parametri izgrađenosti i iskoristivosti veći od propisanih, mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.

Promjene i poboljšanja konstruktivnih dijelova te izolacije koji se rade s ciljem postizanja standarda i energetske učinkovitosti ne smatraju se povećanjem gabarita.

Odvodnja otpadnih voda mora biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem otpadnih voda ukoliko u neposrednoj blizini nije izgrađen javni sustav odvodnje.

Priključak građevina na sustav vodoopskrbe, elektroopskrbe, telekomunikacijsku i plinsku mrežu unutar obuhvata Plana utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća.

3.2.2. Uvjeti gradnje građevina prateće namjene

Unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene (T1), može se graditi aquapark.

Aquapark je prateća građevina osnovnoj namjeni - hotelima, a može se sastojati od jednog ili više otvorenih i/ili zatvorenih bazena sa toboganima i ostalim pratećim sadržajima, sunčališta, građevina sanitarnih čvorova, ugostiteljskih sadržaja, uslužnih sadržaja, svlačionica, uredskih prostorija aquaparka i ostalih sadržaja koji upotpunjuju djelatnost aquaparka.

Sunčališta aquaparka mogu biti izvedena i kao zelena, (što se u tom slučaju računa kao zelena površina).

Građevine aquaparka (osim tobogana) mogu imati 1 podzemnu i 1 nadzemnu etažu. Ukupna visina nadzemne etaže građevine može iznositi 6 m, a iznimno visine tehnoloških dijelova građevina (tobogani, strojarski dijelovi građevine, vatrogasni toranj, antene i sl.) mogu biti veće.

Aquapark mora imati neposredan kolni pristup na javnu prometnu površinu ili posredan preko internih prometnih površina unutar obuhvata Plana.

Unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene (T1), nalazi se postojeća centralna građevina - restoran.

Restoran se koristi kao prateći sadržaj smještajnim građevinama - hotelima unutar obuhvata Plana.

Građevina restorana može se rekonstruirati te nadograditi za 1 etažu, uz poštivanje sljedećih uvjeta:

- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3, a najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{isn}) iznosi 0,8.
- Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelenilo.
- Izgrađenost (k_{ig}), iskoristivost (k_{is}) i površina zelenila (40%) moraju se dokazati na razini zone ili obuhvata Plana.

Unutar restorana mogu se smještati prateći i pomoćni sadržaji koji upotpunjuju osnovnu djelatnost i namjenu Plana (terase, sanitarni čvorovi, bazeni, ugostiteljski, uslužni, manji trgovački i sl. sadržaji).

Unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene (T1), nalaze se postojeći sportsko-rekreacijski otvoreni tereni - prateći sadržaji građevina osnovne namjene – hotela.

Radi poboljšanja kvalitete usluge postojeće sportsko-rekreacijske terene moguće je rekonstruirati i obnavljati te po potrebi natkrivati.

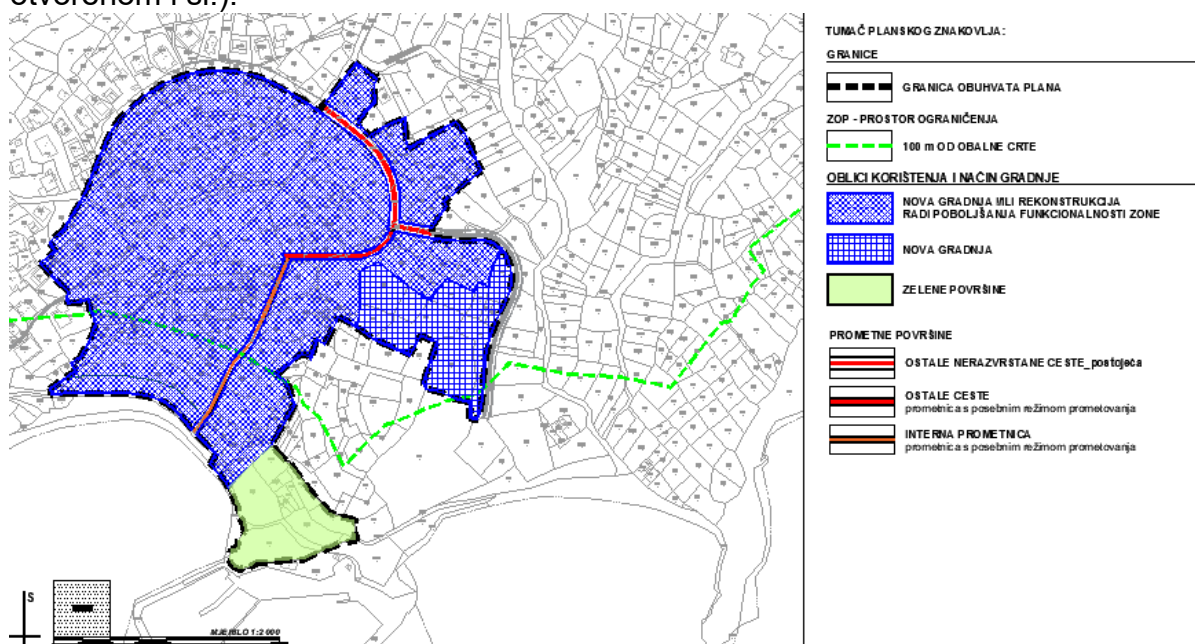
Uz otvorene sportsko-rekreacijske terene mogu se graditi prateći sadržaji kao što su sanitarni čvorovi, svlačionice, spremišta sportske opreme, bazeni, manji ugostiteljski i uslužni objekti i ostali koji upotpunjuju njihovu djelatnost.

Uvjeti za gradnju građevine iz prethodnog stavka su sljedeći:

- mogu imati 1 podzemnu i 1 nadzemnu etažu,
- najveća dopuštena visina građevine od konačno zaravnatog terena do donjeg ruba vijenca može iznositi najviše 5,0 m.

Zelene površine prikazane na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, su hortikulturno uređene parkovne površine i smatraju se pratećim površinama osnovne namjene – smještajnih građevina – hotela.

Na zelenim površinama moguće je uređivanje dječjih igrališta, putova, staza, manjih pomoćnih građevina te postavljanje pomoćne opreme (klupe, koš za smeće i sl.) u funkciji korištenja površina, manjih komunalnih građevina i trafostanica, te manjih rekreacijskih sadržaja (npr. odbojka na pijesku, boćanje, minigolf, teretana na otvorenom i sl.).



Izvod iz UPU Livačina (T1₁) – 4. Način i uvjeti gradnje - PP za JR

3.3. Prometna i ulična mreža

Prometne površine

Javnim površinama unutar obuhvata Plana smatraju se postojeće ostale nerazvrstane ceste i prometnice sa posebnim režimom korištenja (ostale ceste i interna prometnica). Postojeća ostala nerazvrstana cesta je postojeća prometnica sa koje se može osigurati glavni pristup u zonu, odnosno obuhvat Plana.

Ostala cesta (prometnica sa posebnim režimom korištenja) koristi se za pristup površinama i građevinama unutar zone hotela (T1) te kao pristup interventnim, dostavnim i vozilima ovlaštenih osoba.

Osim preko javnih prometnih površina, pristup građevnim česticama i ostalim površinama unutar zone, može se osigurati i preko ostalih internih prometnih površina, čije će se trase odrediti detaljnijom projektnom dokumentacijom.

Građevine i površine infrastrukturnih sustava koje se nalaze izvan obuhvata Plana grade se sukladno odredbama plana šireg područja (PPUO Lopar) i važeće zakonske regulative te uvjetima nadležnih komunalnih i javnih poduzeća.

Parkirališne površine

Unutar cijelog obuhvata Plana mogu se graditi i uređivati parkirališta kao prateće građevine osnovnoj namjeni – hotela i kao parkirališta za korisnike ostalih pratećih sadržaja unutar i izvan obuhvata Plana.

Potreban broj parkirališnih mjesta kod gradnje novog hotela može se realizirati na građevnoj čestici hotela i/ili unutar podzemnih etaža/garaža kako bi se omogućilo formiranje više pješačkih i/ili zelenih površina oko zgrada.

Hoteli koji nemaju mogućnost osiguranja dovoljnog broja parkirališta na čestici, radi zadovoljenja normativa u broju parkirališnih mjesta mogu koristiti parkirališta unutar obuhvata Plana koja se smatraju izdvojenim parkiralištima osnovne građevine i građevina pratećih sadržaja.

Potreban broj parkirališnih i/ili parkirališno-garažnih mjesta za hotel sa pratećim sadržajima iznosi 1 PM i/ili PGM na 1 smještajnu jedinicu a za zaposlenike i posjetitelje zone potrebno je osigurati 5 dodatnih parkirališnih mjesta.

Za građevine prateće namjene nije potrebno osigurati dodatna parkirališna mjesta, obzirom da su ti prateći sadržaji namijenjeni korisnicima zone.

Parkiralište može biti u nivou terena, a mogu se graditi i garaže sa podzemnim etažama i 1 nadzemnom etažom.

Nadzemna etaža garaže može biti građena i/ili montažna sa najvećom dopuštenom visinom etaže od 7 metara uz mogućnost parkiranja na krovu te etaže.

Najveća dopuštena izgrađenosti za gradnju nadzemnog dijela garaže iznosi 50% površine čestice, dok podzemne etaže mogu biti ispod cijele čestice odnosno mogu imati izgrađenost 100%.

Minimalno 5% od sveukupnog broja parkirališnih odnosno parkirališno-garažnih mjesta mora biti namijenjeno za parkiranje vozila osoba s invaliditetom, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

Parkirališno odnosno parkirališno-garažno mjesto namijenjeno za parkiranje vozila osoba s invaliditetom mora biti dimenzija 3,75x5,0m, te ista trebaju biti posebno označena i smještena uz pješačke površine koje treba izvesti na način da se zapriječi mogućnost stvaranja arhitektonskih i urbanističkih barijera, a u skladu s odgovarajućim propisima.

Na površinama izdvojenih parkirališta mogu se smjestiti i montažni objekti površine do 20 m² kao prateće građevine parkirališta (naplatna kućica, zaštitarska kućica, sanitarije i sl.).

Prilazi parkiralištu moraju se izvesti prema tehničkim normativima, s postojećih prometnica ili s drugih prometnih površina prema uvjetima nadležnih službi ili organizacija.

Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina sa različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.

Parkirališne površine namijenjene za parkiranje automobila, mogu se koristiti i za parkiranje autobusa ukoliko se njima popunjava kapacitet smještajnih jedinica.

Pješačke i biciklističke površine

Položaj pješačkih i biciklističkih površina unutar obuhvata Plana nije prikazan Planom, ali one se mogu projektirati na način da povezuju građevine i površine osnovne i prateće namjene, vodeći računa o osiguranju pristupačnosti svim posjetiteljima na istoj razini.

Dozvoljeno je povezivanje više građevina i/ili čestica unutar zone pješačkim mostovima.

Pješačke i biciklističke površine moguće je planirati, projektirati i izvesti prema odgovarajućoj projektnoj dokumentaciji uređenja pojedinih prostornih cjelina.

Sve pješačke površine treba izvesti na način da se zapriječi mogućnost stvaranja arhitektonskih i urbanističkih barijera, a u skladu s odgovarajućim propisima.

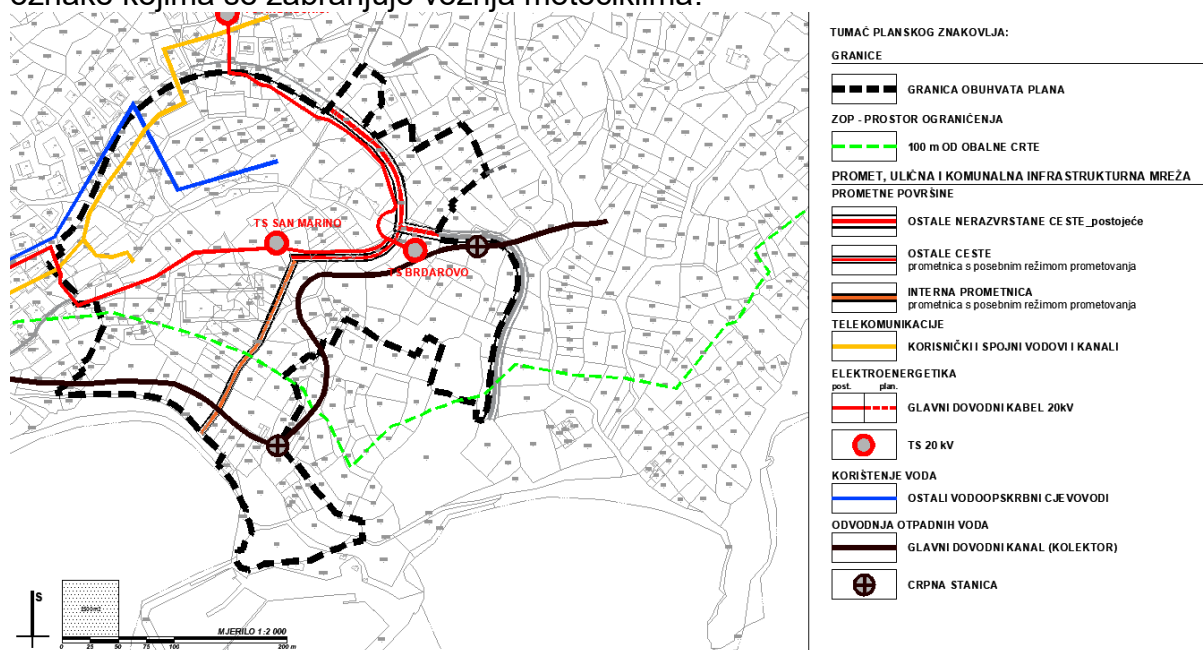
Na potezima gdje je uz pješačke staze predviđeno vođenje biciklističkog prometa, pješačku stazu moguće je visinski izdignuti za visinu rubnjaka.

Pješačke i biciklističke površine obuhvata Plana mogu se povezati sa šetnicom/lungomare te ostalim pješačkim površinama izvan obuhvata Plana.

Uz pješačke i biciklističke staze moguće je predvidjeti i manje prostore za odmor, s odgovarajućom opremom za sjedenje, kao što su drvene klupe, nadstrešnice i sl.

Pješačke i biciklističke površine mogu biti osvijetljene.

Na ishodišne točke pješačkih i biciklističkih staza potrebno je postaviti odgovarajuće oznake kojima se zabranjuje vožnja motociklima.



Izvod iz UPU Livačina (T1) – 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - PP za JR

3.4. Elektronička komunikacijska mreža i komunalna infrastrukturna mreža

Infrastrukturnim građevinama unutar obuhvata Plana smatraju se linijske i površinske građevine prometnog, elektroničko komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog sustava, a njihove vrste i tipovi određeni su posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela.

Sve građevine komunalne infrastrukture u načelu treba polagati u trupu prometnice, a gdje to nije moguće u pješačke ili zelene površine pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka.

Kod projektiranja i izvođenja svih podzemnih infrastrukturnih građevina treba voditi računa o udaljenosti od ostalih komunalnih instalacija i građevina, te osigurati koridore za izgradnju svih planiranih vodova.

U neposrednoj blizini ulaza u zonu (ili drugdje, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog tijela) potrebno je predvidjeti prostor za smještaj novih priključnih ormarića i/ili okana za komunalnu i telekomunikacijsku infrastrukturu.

Planom se sukladno *Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti* predviđa osiguranje nesmetanog pristupa građevinama i drugim površinama.

Područje obuhvata Plana ne nalazi se unutar zona sanitarne zaštite izvorišta i na njemu nema registriranih vodotoka.

Trase linijske komunalne infrastrukture prikazane su načelno na kartografskom prikazu **2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža**, a točne trase infrastrukturnih vodova i objekata odrediti će se kroz odgovarajuću detaljniju projektnu dokumentaciju, te su pri njihovu projektiranju i izvođenju dozvoljene odgovarajuće prostorne prilagodbe koje ne odstupaju od koncepcije rješenja, sukladno odredbama ovoga Plana, posebnim propisima i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

Elektronička komunikacijska (EK) mreža

Elektronička komunikacijska (EK) mreža na području obuhvata Plana izvodi se kroz distribucijsku elektroničku komunikacijsku kanalizaciju (EKK). Elektronička komunikacijska mreža gradi se do svake građevne čestice.

Trase za gradnju EKK u načelu se polažu unutar prometnih površina.

Ukoliko se detaljnijom razradom dokaže racionalnije i pogodnije rješenje mreže moguća su i odstupanja s tim da promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju predviđenu ovim Planom.

EK mreža mora se graditi potrebnim brojem cijevi vodeći računa o svim operaterima, o novim uslugama i o potrebi za rezervnim cijevima za održavanje i potrebnim brojem šaftova potrebnih dimenzija. Kapacitet EKK u svim njenim elementima kao i kapacitet, tip i razrada kabela definirati će se posebnim projektom. Poklopce šaftova treba prilagoditi površini i moraju podnositi potrebno opterećenje obzirom na namjenu površine.

Postavljanje samostojećih ormara pasivnih ili aktivnih elemenata EK mreže moguće je na javnim površinama, u zaštitnim zelenim površinama, kao i na zemljištu građevinskih čestica. Postavljanje samostojećih ormara EK mreže ne smije umanjiti upotrebu površine na koje se postavljaju. Također, oblikom i bojom samostojeći ormari EK mreže trebaju se uklopiti u okolni ambijent.

Elektroopskrba

Aktima za građenje odrediti će se točan položaj vodova infrastrukturne mreže unutar i izvan koridora prometnice i kolnih površina i ostalih površina na kojima je dozvoljeno građenje. Izgradnja treba biti usklađena s posebnim uvjetima javnih komunalnih poduzeća koja su nadležna za gradnju i održavanje pojedine mreže.

Za potrebe opskrbe električnom energijom planiranog novog hotela i aquaparka potrebno je osigurati vršnu snagu od oko 420 kW.

Opskrba električnom energijom vrši se iz postojeće 20/0.4 kV transformatorske stanice (TS) San Marino distribucijskog sustava koja se nalazi unutar obuhvata Plana preko

postojećeg 20 kV podzemnog voda koji se nalazi unutar koridora planirane interne prometnice i spaja se na TS Brdarovo i TS Rajska plaža.

Dozvoljena je rekonstrukcija postojećih i/ili izgradnja novih TS i energetskih vodova sukladno potrebama izgradnje građevina unutar obuhvata Plana.

Detaljni uvjeti priključka na elektroenergetsku mrežu zadaju se u postupku izdavanja prethodne elektroenergetske suglasnosti u postupku ishoda akta za gradnju. Prethodnu elektroenergetsku suglasnost izdaje operator distribucijskog sustava.

Javna rasvjeta

Interne prometne površine, interne kolne i pješačke površine noću mogu biti osvijetljene orijentacijskim svjetlom.

Korištenje i postava vanjske rasvjete mora se izvesti na način da se odabirom odgovarajućih svjetiljki te odgovarajućom visinom i usmjerenjem svjetla zadovolje minimalne funkcionalne potrebe za osvijetljenjem i pri tom svjetlosno onečišćenje svede na minimum.

Osvjetljenje mora biti izvedeno sukladno Zakonu o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja, posebnim propisima i prema posebnim uvjetima i suglasnosti nadležnog operatora prijenosnog sustava.

Vodoopskrba

Izgradnja sustava vodoopskrbe i odvodnje provodi se sukladno Odredbama ovog Plana i uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete.

Planirani vodoopskrbni cjevovodi polažu se unutar prometnih površina (bankina, kolnika ili nogostupa).

Distributivne vodove vodoopskrbne mreže potrebno je izvesti iz cijevi minimalnog profila DN 100 mm. Vodoopskrbnu mrežu treba formirati prstenasto radi izjednačenja tlaka u mreži i opskrbe potrošača vodom iz dva smjera.

Vodovodne cijevi potrebno je polagati u rov čija se širina utvrđuje prema profilu cjevovoda, na propisnu dubinu kao zaštita od smrzavanja i mehaničkog oštećenje cijevi.

Hidrante je potrebno spojiti na vod lokalne mreže, uz obaveznu izvedbu zasuna, sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Mreža planiranih cjevovoda je usmjeravajućeg značenja, te su dozvoljene odgovarajuće prilagodbe kojima se ne odstupa od koncepcije rješenja.

Planom se dopušta rekonstrukcija i zamjena cjevovoda, te izmjena trase postojećih vodoopskrbnih cjevovoda.

Odvodnja

Postojeće građevine unutar obuhvata Plana imaju riješen sustav odvodnje otpadnih voda preko razdjelnog sustava javne odvodnje otpadnih voda naselja Lopar sa pripadajućim građevinama i instalacijama koje su sastavni dio sustava odvodnje sanitarnih voda (kolektori, crpne stanice, uređaj za pročišćavanje, ispust).

Sastav otpadnih voda koje se upuštaju u javni sustav odvodnje mora biti u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

Sanitarne vode iz građevina potrebno je ispuštati u kanalizacijski sustav preko priključno - kontrolnih okana.

Odvodnju otpadnih voda planiranih građevina onutar obuhvata Plana treba riješiti putem zasebnog sustava sa odgovarajućim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda ukoliko u neposrednoj blizini ne postoji izgrađeni sustav javne odvodnje.

Potreban koridor za vođenje kolektora utvrđuje se obzirom na profil samog cjevovoda. Zbog mogućnosti pristupa mehanizacijom za održavanje sustava odvodnje, kao i za oborinsku odvodnju cesta i ulica, preporuča se vođenje trase u cestovnom pojasu (na mjestu odvodnog jarka, nogostupa ili po potrebi u trupu ceste) i zelenim površinama. Svi planirani vodovi odvodnje moraju biti vodonepropusni i projektirati se gravitacijski, dok se s obzirom na konfiguraciju terena, na najnižim točkama mogu postavljati crpne stanice kako bi se otpadna voda mogla prepumpati do više kote te tako osigurati gravitacijski tok.

Oborinske vode s prometnih površina potrebno je prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi, te tako obrađenu vodu propustiti preko separatora u more ili u upojni bunar.

3.5. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Područje obuhvata Plana nalazi se većim dijelom unutar III. geotehničke kategorije – zone fliša, koju karakterizira sljedeće:

- teren je stabilan u prirodnim uvjetima, a nestabilnosti se mogu pojaviti prilikom zasjecanja;
- upojnost terena je izrazito mala, fliška stijenska masa je vodonepropusna, mogućnost erozije je znatna;
- teren je u cijelosti pogodan za građenje uz uvažavanje slabijih geotehničkih značajki u odnosu na goli krš.

Manji dio obuhvata nalazi se unutar IVb. geotehničke kategorije - naplavine na flišu, koju karakterizira sljedeće:

- teren je izrazito deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina;
- teren je stabilan u prirodnim uvjetima, a nestabilnosti se mogu pojaviti prilikom zasjecanja;
- upojnost terena je slaba, vodopropusnost terena mala;
- razina podzemene vode je visoka, a dijelovi terena su zamočvareni;
- teren je u cijelosti manje pogodan do nepogodan za građenje;
- erozija može biti izražena.

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo unutar obuhvata Plana potrebno je zaštititi i zadržati u što većoj mjeri, a prostor ozelenjenog dijela čestice urediti autohtonim nasadima.

Unutar obuhvata Plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda ili odlaganja otpada.

Koristiti postojeći kamen s lokacije za obnovu postojećih i gradnju novih suhozida ili kamenih podzida.

Ukoliko se utvrdi da se unutar područja obuhvata na tlu formiraju bujični vodotoci koji prikupljaju oborinske vode, prije izvođenja svih radova potrebno je utvrditi njihov točan položaj u svrhu osiguranja njihove zaštite i protočnosti.

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

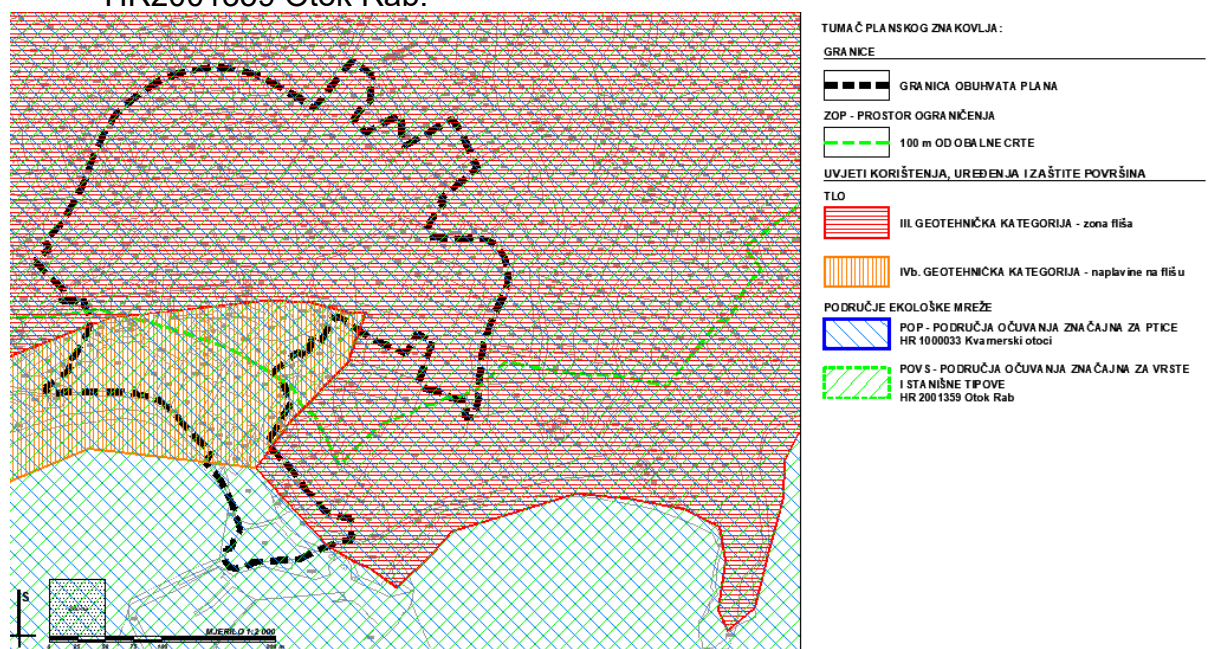
Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirode niti zaštićenih krajobrazu koji se provode temeljem *Zakona o zaštiti prirode*.

Radi potrebe očuvanja krajobraznih vrijednosti područja potrebno je u najmanjoj mogućoj mjeri negativno utjecati na sastav tla, hidrološke i hidrogeološke prilike te osnovne krajobrazne elemente.

Nova izgradnja i sadržaji svojom veličinom i funkcijom te građevinskim materijalima moraju biti primjereni krajobrazu, kako ne bi utjecali na promjenu njegovih obilježja i lokacije.

Obuhvat Plana nalazi se unutar područja ekološke mreže NATURA 2000:

- područje očuvanja značajnog za očuvanje ptica (POP): HR1000033 Kvarnerski otoci,
- područje očuvanja značajnog za očuvanje vrsta i staništa na kopnu (POVS): HR2001359 Otok Rab.



Izvod iz UPU Livačina (T1) – 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - PP za JR

Za planirane zahvate u području ekološke mreže odnosno neposredno uz područje ekološke mreže koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitne utjecaje na ciljeve očuvanja i cjelovitosti područja ekološke mreže, ocjenjuje se njihova prihvatljivost za ekološku mrežu sukladno odredbama Zakona o zaštiti prirode.

Povijesna graditeljska cjelina

Unutar obuhvat Plana nema registriranih nepokretnih kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara RH sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, kao ni druge evidentirane kulturno-povijesne baštine.

Obzirom na kulturnu slojevitost prostora i brojnost arheoloških lokaliteta na širem području potrebno je za sve infrastrukturne zahvate osigurati arheološki nadzor.

U slučaju arheoloških nalaza pod zemljom, sukladno čl.45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, osoba koja izvodi zemljane radove dužna je iste prekinuti i o nalazu obavijestiti nadležno tijelo, odnosno Konzervatorski odjel u Rijeci.

Potrebno je očuvati kvalitetnu visoku vegetaciju u čim većoj mjeri, naročito po obodima obuhvata, kako bi se predviđena izgradnja bolje integrirala u postojeći krajolik.

Prilikom građevinskih radova preporuča se maksimalna zaštita etnološke baštine suhozida, čije je umijeće izgradnje pod zaštitom UNESCO-a, na način da se minimalno potrebno ili uopće ne uklanjaju, već integriraju u uređenje okoliša.