

Naručilatelj:

Republika Hrvatska
Primorsko-goranska županija
GRAD RAB

Nositelj izrade:

Jedinstveni upravni odjel Grada Raba

Stručni izrađivač:

 Geoprojekt d.d. Opatija  Conefing grupa



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA 1
- RAB, PALIT, BANJOL

sažetak Plana za javnu raspravu

Rijeka, listopad 2014.

županija

Grad

Naziv prostornog plana

Primorsko-goranska županija

Grad Rab

**Urbanistički plan uređenja 1 - Rab, Palit,
Banjol**

PRIJEDLOG PLANA

TEKSTUALNI DIO

Odluka Gradskog vijeća o izradi plana:

Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana:

odlučbene novine Primorsko-goranske županije br. 50/10, 5/12 i 20/12 odlučbene novine Primorsko-goranske županije br.

Javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan

odlučbene novine Primorsko-goranske županije br.

od:

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

dr.sc. **Vanja Serčić**, dipl.iur.

Suglasnost na plan prema čl. 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12)

broj suglasnosti:

klasa:

datum:

Pravna osoba koja je izradila Plan:



Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Odgovorna osoba:

Valter Perčić, dipl.ing.geod.

Odgovorni voditelj izrade Plana (od 29. listopada 2012. godine):

Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:

Igor Barić, dipl.ing.građ.

Saša Kranjac, bacc.ing.aedif.

Mira Mihelić, dipl.ing.građ.

Ivana Dabanović, dipl.ing.geod.

Mara Kukan Smečny, dipl.ing.arh.

Iva Mrak, mag.arh.

Vera Hamzić, dipl.ing.arh.

Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh.

Ante Senjanović, dipl.ing.arh.

Marin Hajduković, mag.arh.

feljko Matić, dipl.ing.el.

Anton Vuleta, dipl.ing.el.

Pečat Gradskog vijeća:

Predsjednik Gradskog vijeća:

Željko Peran, mag.ing.agr.

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

(ime, prezime i potpis)

0. UVOD	4
1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA.....	5
2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI	5
3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH I SPORTSKIH DJELATNOSTI	6
4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA.....	7
5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE I INFRASTRUKTURNE MREŽICE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA	7
<i>Cestovni promet</i>	7
<i>Pomorski promet</i>	8
<i>Ostali infrastrukturni sustavi</i>	8
<i>Uređenje vodotoka i voda</i>	8
6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH TE OSTALIH ZELENIH I REKREACIJSKIH POVRŠINA.....	9
<i>Zelene površine</i>	9
7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI.....	9
<i>Zaštita prirodnih i ambijentalnih vrijednosti</i>	9
<i>Zaštita kulturno-povijesnih cjelina i građevina</i>	9
8. POSTUPANJE S OTPADOM.....	9
9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ.....	10
10. MJERE PROVEDBE PLANA	10
<i>Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina</i>	11

0. UVOD

Plan se izrađuje u skladu s *Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja I – Rab, Palit, Banjol* (objavljena u službenim novinama Primorsko-goranske županije broj 50/10, 5/12 i 20/12), na temelju:

- čl. 78. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (objavljen u Narodnim novinama broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12)
- čl. 173. Prostornog plana uređenja Grada Raba (objavljen u službenim novinama Primorsko-goranske županije broj 15/04, 40/05 ó ispravak, 18/07, 47/11).

Obuhvaća cijelo građevinsko područje naselja Rab (NA₁), te dijelove građevinskih područja naselja Palit (NA₁₃) i Banjol (NA₁₂, NA₃₁, NA₃₁, NA₃₂, NA₃₃, NA₃₄, NA₃₅, NA₃₆ i NA₃₁₂).

Plan će zamijeniti važeći PUP grada Raba (objavljen u službenim novinama Primorsko-goranske županije broj 07/89, 02/91, 22/97, 21/02, 24/03, 50/06, 48/09), koji obuhvaća prostor za tlocrtne jezgre grada s parkovnim prostorom Komrarski, i dio parka Bokopin.

Plan detaljnije određuje:

- uvjete smještaja i načina gradnje stambenih, gospodarskih i društvenih građevina,
- uvjete gradnje prometne i druge infrastrukturne mreže gradskog značaja, uvjete uređenja javnih zelenih površina (parkova) te rekreacijskih površina (prvenstveno plaža),

kroz razgraničenje namjene površina na kartografskim prikazima Plana te odgovarajuću i precizniju primjenu i prilagodbu uvjeta zadanih PPUGom Raba, posebnim propisima te pravilima struke, u tekstualnom dijelu Plana.

Osim navedenih uvjeta, zahvati u prostoru moraju biti prilagođeni i :

- mjerama zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina te drugih nepokretnih kulturnih dobara i ambijentalnih vrijednosti,
- mjerama sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš,

koje dijelom određuje Plan, prema mjerama zadanim posebnim propisima, uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i osoba te PPUGom Raba, a dijelom se određuju područja u kojima nadležna javnopravna tijela i osobe izdaju posebne uvjete u postupku izdavanja dozvole za zahvat u prostoru.

Ovaj sažetak je uobličen tako da je u svakom njegovom poglavlju sažetak sadržaj odgovarajućeg poglavlja tekstualnog dijela Plana (Odredbi za provođenje Plana). Detaljni uvjeti gradnje su sažeti u zasebnoj tablici "*Uvjeti i načini gradnje i smještaja*" na kraju sažetka. U detaljnim uvjetima nisu opisane posebne zone namjene i uvjeta gradnje, zbog nedostatka prostora - uvjete gradnje u tim zonama se mogu vidjeti u tekstualnom dijelu Plana, kao zasebno istaknute unutar uvjeta za ostale građevine, ovisno o namjeni građevine odnosno površine na kojoj se gradi.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Plan određuje namjene za pojedinu površinu, razgraničenu na kartografskim prikazima. Unutar pojedine namjene mogu nastati gradnje ograničena na pojedine vrste građevina, prema sadržaju i aktivnostima, odnosno djelatnostima.

Unutar obuhvata Plana, određene su sljedeće namjene javnih i drugih površina:

- površine javne namjene:
 - javna i društvena namjena (**D1, D2, D4, D6, D7**)
 - sportsko-rekreacijska namjena - sport (**R1**),
 - javne zelene površine (**Z1, Z2**),
 - površine infrastrukturnih sustava (javne prometne površine, luka otvorena za javni promet),
 - groblje,
 - vodotok,
- površine drugih namjena:
 - mještovita namjena (**M1, M2**),
 - gospodarska namjena:
 - poslovna (**K, K2**),
 - ugostiteljsko-turistička (**T1, T4**),
 - luka nautičkog turizma (**L1**),
 - sportsko-rekreacijska namjena - kupalište (**R2**)
 - zaštićene zelene površine (**Z**),

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Unutar obuhvata Plana mogu biti gradnja građevina poslovne (trgovina, informacijske i komunikacijske djelatnosti, financijske djelatnosti, strukturne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne te pomoćne i ostale uslužne djelatnosti, ugostiteljske djelatnosti za pripremanje i usluživanje pića, jela, odnosno slastica, kao i prerađivačke djelatnosti malog opsega) kao i ugostiteljsko-turističke namjene (objekti iz skupina šhotelić, drugih vrsta iz skupine škampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj").

Poslovne građevine se mogu smještati unutar površina mještovite namjene (**M1, M2**) i poslovne namjene (**K, K2**).

Uvjeti smještaja i gradnje su van naselja Rab jednaki za poslovne građevine na površinama mještovite namjene i površinama poslovne namjene, uz ograničenje najveće dozvoljene bruto površine građevine u mještovitoj namjeni - pretežno stambenoj (**M1**), te nemogućnost gradnje građevina pretežno trgovačke, servisne ili prerađivačke namjene u mještovitoj namjeni - pretežno poslovnoj (**M2**).

Poslovne građevine se unutar naselja Rab, na površini mještovite namjene, mogu graditi samo prenamjenom i rekonstrukcijom postojećih građevina, a pri tome, nije dozvoljeno mjenjanje gabarita građevine, osim u pojedinim, to no određanim slučajima.

Uvjeti gradnje poslovnih građevina unutar površine poslovne namjene (**K**) na Kokočići su precizno određeni, u skladu s izrađenom studijom mogućnosti, kako bi se umanjio utjecaj izgradnje i zaštićena vizura.

Ugostiteljsko-turističke građevine se mogu smještati unutar površine mještvene namjene (**M1, M2**) i ugostiteljsko-turističke namjene (**T1**). Plan razlikuje uvjete smještaja i gradnje za:

- pojedine površine ugostiteljsko-turističke namjene (**T1**), zbog posebnosti gradnje unutar naselja Rab,
- površine mještvene namjene van naselja Rab,
- površine mještvene namjene u naselju Rab, gdje se primjenjuje na elu prenamjene i rekonstrukcije, na jednak način kao i za poslovne građevine.

Plan sadrži i površinu namijenjenu zdravstvenom turizmu (**T4**), kojom se ta mala površina pripaja cjelini te namjene planiranoj susjednim UPU-om 14 (Palit).

Uređene plaže se planiraju na sadašnjim lokacijama, uz mogućnost proširenja. Plan razlikuje uvjete uređenja za svaku pojedinu površinu, zbog posebnosti značajnih lokacija. Pod Komunalnom se omogućuje ograničeno nasipanje obale, a u I i II Padovi i neotvoreni zahvati izgradnje ili nasipanja novih obala, u skladu sa studijama za uređenje morskog područja tih uvala, koje je izradio Zavod za hidrotehniku Građevinskog fakulteta u Zagrebu. Moguća je izgradnja morskih vaterpolo igrališta pod Komunalnom u II Padovi, te postavljanje zabavnih rekreacijskih građevina (tobogani, skakaonice i sl.) u II Padovi.

Plaže su klasificirane među gospodarske građevine, jer Zakon o prostornom uređenju u čl. 3. (1) 5., ne navodi rekreacijske građevine među građevinama javne i društvene namjene. Planom se određuje da na plažama nije dozvoljeno druge osobe isključiti od upotrebe ili korištenja - dakle, moraju biti dostupne javnosti.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH I SPORTSKIH DJELATNOSTI

Unutar obuhvata Plana je moguća gradnja građevina društvenih i rekreacijskih djelatnosti.

Društvene građevine se mogu smještati unutar:

- površine mještvene namjene (**M1, M2**), i to sve djelatnosti prema potrebi, uz zadovoljavanje uvjeta posebnih propisa i mjera sprežavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš,
- površine javne i društvene namjene (**D1** - javna uprava, nadzor i organizacija društveno važnih područja, **D2** - socijalna skrb, **D4** - obrazovanje, **D6** - kultura i umjetnost, **D7** - vjera)

Plan razlikuje uvjete smještaja i gradnje za:

- pojedine površine javne i društvene namjene (**D1-7**), zbog posebnih zahtjeva tih namjena,
- površine mještvene namjene van naselja Rab,
- površine mještvene namjene u naselju Rab, gdje se primjenjuje na elu prenamjene i rekonstrukcije, na jednak način kao i za gospodarske i stambene građevine.

Sportske građevine se kao tereni i dvorane, mogu smještati unutar površine mještvene namjene (**M1, M2**), i to samo van naselja Rab, zbog prostornih ograničenja.

Površina sportsko-rekreacijske namjene - sporta (**R1**) je zbog položaja uz središte grada i Komunalna pogodna za uređenje, ali uz ograničenja zbog reljefa i klimatskog raslinja. Prikladna je za boćališta, streljačke terene, stolni tenis i slične sportove koji ne traže velike površine. Ne planira se izgradnja zgrada, osim nužnih pomoćnih građevina (sanitarije, svlačionice, spremišta opreme i sl.).

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Stambene građevine se mogu smještati unutar površina namjene (M1, M2). U skladu s PPUG-om Raba, Plan razlikuje isto stambene građevine od stambeno-poslovnih.

Stambeno-poslovne građevine su stambene građevine s poslovnim sadržajem, pod ime se podrazumijevaju sve poslovne djelatnosti koje su moguće i u poslovnim građevinama, uz poštivanje mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš. Mogu sadržavati i prostore za društvene djelatnosti i aktivnosti. Isto stambene građevine su namjenjene isključivo stanovanju.

Unutar površine namjene o pretežno poslovne (M2), nije moguća gradnja stambenih građevina namjenjenih isključivo stanovanju.

Plan razlikuje uvjete smještaja i gradnje za:

- površine namjene van naselja Rab,
- površine namjene u naselju Rab, gdje se primjenjuje na elu prenamjene i rekonstrukcije, na jednak način kao i za gospodarske i društvene građevine.

Kroz posebne zone na ina uvjeta i gradnje, za pojedina područja su određeni različiti uvjeti, osobito za zahvate unutar naselja Rab, gdje su za pojedine slučajeve omogućeni zahvati rekonstrukcije kojima se postojeće građevine nadograđuju ili zamjenjuju. Posebnim zonama na ina i uvjeta van naselja Rab se štite ambijentalno vrijedne površine ili poloflaji, pa se tamo dodatno ograničava visina zgrada ili propisuje uvođenje površine postojećeg zelenila.

Stambene i stambeno-poslovne građevine moraju (kao i ostale građevine, za koje to u ovom slučaju nije posebno naglašeno) imati pristup na prometnu površinu. Stambene građevine s 1 stanom mogu ostvariti pristup na bilo koju postojeću u prometnu površinu. Stambeno-poslovne građevine i stambene građevine s 2 ili 3 stana, pristup mogu ostvariti samo na prometnicu planiranu ovim Planom ili na postojeću u prometnu površinu širine najmanje 4 m, a višestambene građevine pristup mogu ostvariti samo na prometnice sa kolnikom širine najmanje 5,5 m.

Pristup na prometnu površinu se može ostvariti i posredno - pristupnim putem duljine do 50 m, i širine 3 m (za stambene s 1 stanom), odnosno 4 m (za ostale). Višestambene građevine pristup ne mogu ostvarivati posredno.

5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE I INFRASTRUKTURNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Plan određuje uvjete za izgradnju infrastrukturne mreže kojom se uređuje građevinsko zemljište, odnosno poboljšava razina opskrbe postojećih građevina komunalnim, energetskim i telekomunikacijskim uslugama.

S obzirom na to, da se na području Plana ne nalaze, niti se ne planiraju infrastrukturne građevine izvan značajnih, Planom se određuju samo površine prometnih sustava o cestovnog i pomorskog. Ostali infrastrukturni sustavi će se pretežno graditi kao podzemni vodovi unutar cestovnih površina.

Cestovni promet

Cestovni sustav se pretežno zasniva na postojećim cestama, uz obaveze njihove rekonstrukcije u skladu s uvjetima propisanim PPUG-om Raba. Nove ceste su prvenstveno planirane prema neizgrađenim i

neure enim dijelovima gra evinskog podru ja, kako ih je definirao PPUG Raba. Osim takvih, planirane su i pojedine nove cestovne veze, kojima e se pove ati proto nost i povezivost prometnog sustava.

Ceste su planirane kao dvotra ne ili jednotra ne, s pje-a kim nogostupima (jednostranima ili obostranima), odnosno kao kolnopje-a ke povr-ine, tamo gdje prostorna ograni enja postoje e izgradnje nisu dozvoljavala druga ije rje-enje.

Na gusto izgra enim dijelovima gra evinskog podru ja, sa substandardnim prometnim povr-inama (npr. Pendi, Ivi i, Pi uljani), nije planom obavezana izgradnja novih niti rekonstrukcija postoje ih prometnica, zbog zate nih zgrada koje onemogu avaju priu-tive zahvate gradnje prometnica. No, u takvim podru jima je dozvoljena izgradnja pristupnih kolnopje-a kih puteva, dufline 50 m, koji moraju biti priklju eni na neku od cesta planiranih Planom. Na zgradama i esticama u tim podru jima, koje mogu ostvariti pristup na planirane ceste, izravno ili spomenutim pristupom, mogu e su sve vrste zahvata u prostoru, dok je na ostalima mogu a samo rekonstrukcija postoje ih zgrada, bez pove anja.

Pomorski promet

Unutar obuhvata Plana se nalaze:

- luka Rab otvorena za javni promet, u kojoj se planira rekonstrukcija i gradnja novih gatova, za potrebe linijskog prometa, ribarstva, nauti kih te komunalnih vezova, kao i vez za hidroavione
- luka Padova II otvorena za javni promet, za koju se planira samo odrflavanje sa mogu no- u gradnje manjih gra evina za lu ke djelatnosti na kopnenom dijelu luke,
- privezi-te u I. Padovi, planirano samo za ukrcaj i iskrcaj putnika, te djelatnosti plaffe
- luka nauti kog turizma ACI, za koju se planira samo odrflavanje sa mogu no- u gradnje manjih gra evina za lu ke djelatnosti na kopnenom dijelu luke

Ostali infrastrukturni sustavi

Kartografski prikazi Plana daju trase glavnih mrefla i distribucijskih vodova gradskog zna aja, a osim njih je mogu a gradnja potro-a kih priklju aka i ostalih distribucijskih vodova (samo unutar prometnih povr-ina) prema potrebama. Prikazane trase odgovaraju planskom mjerilu, pa se mogu korigirati zbog tehni kih zahtjeva, zate nih prostornih ograni enja te poloflaja drugih infrastrukturnih vodova i gra evina.

Dio postoje ih vodova se nalazi van prometnih povr-ina, na povr-inama druge namjene, pa je stoga bilo potrebno i dio novih vodova planirati na jednak na in, zbog odrflavanja kontinuiteta infrastrukturne mrefle. Manji dio novih vodova je planiran na povr-inama druge namjene i zbog potreba ekonomske racionalnosti. Ti vodovi ne onemogu avaju formiranje gra evnih estica drugih gra evina, ve je pri tome samo potrebno poduzeti mjere njihove za-tite pri izvo enju zahvata, te ostaviti mogu nost interventnog pristupa.

Uređenje vodotokâ i voda

U skladu sa Zakonom o vodama, odre eni su za-titni pojasi otvorenih vodotokâ, unutar kojih taj propis u pravilu ne dopu-ta gradnju, osim zahvata ure enja vodotoka, iako su i drugi zahvati mogu i, ne ometaju li mogu nost ure enja vodotoka, ako su Hrvatske vode s tim suglasne.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH TE OSTALIH ZELENIH I REKREACIJSKIH POVRŠINA

Zelene površine

Plan razlikuje površine javnih parkova (Z1), dje njih igrališta (Z2) i zaštićenih zelenih površina (Z).

Javni parkovi se dijele na parkove s pratećim sadržajima, bez pratećih sadržaja te na park-umu Komr ar.

Površine parkova moraju biti pretežno prirodne, obrasle drvećem, dok manji dio mogu imati staze, igrališta, sportski tereni i prateće građevine. U parkovima s pratećim sadržajima je dozvoljena gradnja građevina za obavljanje uslužnih i sezonskih ugostiteljskih djelatnosti.

Park-uma Komr ar je zaštićena prirodna vrijednost, i u njoj nisu dozvoljeni zahvati kojima bi se narušila obilježja zbog kojih je proglašena. U skladu sa Zakonom o zaštiti prirode, potrebno je izraditi plan upravljanja i program zaštite. Na osnovi tih dokumenata može biti moguće daljnje uređenje i unošenje drugih sadržaja sukladnih značaju prostora.

Dje je igrališta se planira kod područne škole Banjol.

Zaštićene zelene površine ostaju u prirodnom stanju, bez gradnje.

Zelene površine, osim postojećih parkova Komr ar i Bo-kopin, su prvenstveno planirane radi zaštite istaknutih točaka u prostoru (vrhova brda), značajnih za izgled mjesta.

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

Zaštita prirodnih i ambijentalnih vrijednosti

Unutar obuhvata Plana se nalazi zaštićeno područje lokalnog značaja šPark-uma Komr ar. Za gradnju i druge zahvate u prostoru unutar park-ume, potrebno je zatražiti uvjete zaštite prirode, odnosno dopunjenje flupanijskog tijela nadležnog za poslove iz upravnog područja zaštite prirode te izraditi dokumente upravljanja i zaštite određene Zakonom o zaštiti prirode.

Ambijentalne vrijednosti koje je odredio PPUG su: crnika na Trgu Slobode, vrijedno umsko područje koje obuhvaća park Bo-kopin i nezaštićeni dio-ume Komr ar te zaštićena obalna crta otoka Sv. Juraj.

Ambijentalne vrijednosti određene ovim Planom su vrijedna umska područja kojima se štite istaknute točke u prostoru (vrhovi brdâ), značajne za izgled mjesta, u kojima nije dozvoljeno uklanjanje stabala, osim pri uređenju javnih parkova i sportsko-rekreacijskih površina.

Zaštita kulturno-povijesnih cjelina i građevina

Unutar obuhvata Plana je registrirana povijesna urbana cjelina Raba, koja obuhvaća jezgru, Varo-, Komr ar, obalni potez Banjola do I Padove i otoka Sv. Juraj, i sve zahvate je potrebno provoditi uz uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog ureda u Rijeci.

U gradskoj jezgri je registrirano i 8 pojedinačnih kulturnih dobara.

Plan preuzima i zaštićene nepokretnih kulturnih vrijednosti koje je evidentirao PPUG Raba.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Unutar obuhvata Plana se ne planira gradnja građevina za upravljanje otpadom.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Unutar obuhvata Plana ne smiju se graditi građevine koje bi ugrožavale život i rad ljudi, odnosno čiji je utjecaj na okoliš značajniji od prihvatljivog za naselje. Pri gradnji i korištenju građevina te odabira sadržaja i tehnologija, moraju se poštovati zakonom propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, neugodnih mirisa, onečišćenja zraka, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.), mjere zaštite od požara, eksplozije i potresa, kao i mjere zaštite i spašavanja.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Točnost razgraničenja površina i drugih planskih pokazatelja odgovara mjerilu 1:5000 i stanju prikazanom na Hrvatskoj osnovnoj karti, pa se pri primjeni Plana precizno utvrđuje geodetskim projektom u skladu s katastarskim i zemljišnoknjižnim podacima te stvarnim stanjem, a u jezgri se, s obzirom na gustoću izgradnje primjenjuje detaljna karta u mjerilu 1:000.

Postoje građevine koje je protivna uvjetima Plana, smije se do primjene planskoj namjeni, rekonstruirati i održavati u okviru postojećih vanjskih gabarita.

Promjena namjene građevine za koju je potrebno ishoditi građevinsku dozvolu, moguća je samo prema uvjetima smještaja i načina gradnje, određenima ovim Planom za građevine unutar predmetne površine namjene.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina

Namjena	Oznaka	Ukupno ha	% od površine Plana (kopnene, odnosno morske)
Kopneni dio Plana			
Mje-ovita - pretefno stambena	M1	64,55	60,93%
Mje-ovita - pretefno poslovna	M2	3,88	3,66%
Javna i dru-tvena - upravna	D1	0,14	0,13%
Javna i dru-tvena - socijalna	D2	0,16	0,15%
Javna i dru-tvena - obrazovna	D4	0,81	0,76%
Javna i dru-tvena - kulturna	D6	0,38	0,36%
Javna i dru-tvena - vjerska	D7	0,74	0,70%
Poslovna	K	1,67	1,58%
Poslovna - pretefno trgova ka	K2	0,36	0,34%
Ugostiteljsko - turisti ka: hoteli	T1	3,93	3,71%
Ugostiteljsko - turisti ka: zdravstveni turizam	T4	0,06	0,00%
Sport na otvorenom	R2	0,62	0,59%
Ure ena plafa (kopneni dio)	R3	2,81	2,65%
Javni park	Z1	12,61	11,90%
Dje je igrali-te	Z2	0,21	0,20%
Za-titne zelene povr-ine	Z	1,33	1,26%
Groblje		0,62	0,59%
Javne prometne povr-ine		9,47	8,94%
Luke otvorene za javni promet (kopneni dio)		1,13	1,07%
Luka nauti kog turizma (kopneni dio)		0,17	0,16%
Vodotoci		0,29	0,27%
Ukupno kopneni dio		105,94	68,83% (ukupne površine Plana)
Ure ena plafa (morski dio)	R3	16,42	34,22%
Luke otvorene za javni promet (morski dio)		30,16	62,86%

Luka nauti kog turizma (morski dio)		1,40	2,92%
Ukupno morski dio		47,98	31,17% (ukupne površine Plana)
UKUPNO PLAN		153,92	

	GRAĐEVINE GOSPODARSKIH DJELATNOSTI					GRAĐEVINE DRUŠTVENIH I SPORTSKIH DJELATNOSTI				STAMBENE GRAĐEVINE							
	POSLOVNA NAMJENA VAN NASELJA RAB	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE VAN NASELJA RAB (M)	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE U T	LUKA NAUČKOG TURIZMA	GOSPODARSKE U JEZGRI	DRUŠTVENE DJELATNOSTI U D	DRUŠTVENE DJELATNOSTI U M	DRUŠTVENE DJELATNOSTI U JEZGRI (M)	SPORTSKE DJELATNOSTI	STAMBENE VAN NASELJA RAB							STAMBENE U JEZGRI
										STAMBENE				STAMBENE S POSLOVNIM			
										SST	DV	NIZ	VST	SST	DV	VILE	
vrsta radova	dozvoljeni svi zahvati				rekonstrukcija, obnova i zamjena	rekonstrukcija, obnova i zamjena	svi zahvati	rekonstrukcija, obnova i zamjena	dozvoljeni svi zahvati							rekonstrukcija, obnova i zamjena	
smještaj zahvata	M1, M2, K K2 - samo trgovačke	M1, M2	T1, T4	K, LNT	M1, M2	D1, D2, D4, D6, D7	M1, M2	M1, M2	M1, M2	M1			M1	M1	M1	M1 (stamb), M2 (stamb s posl)	
namjena građevine	trgovačke, poslovne, uslužne, ugostiteljske (bez smještaja), prerada	hoteli i druge vrste (osim kampova)	hoteli (T1), zdravstveni turizam (T4)	pružanje usluga u nautičkom turizmu	poslovne, uslužne, ugostiteljsko-turističke	javna uprava i organizacija društveno važnih područja, zdravstvena zaštita, obrazovanje, kultura i umjetnost, vjerske aktivnosti		sportske djelatnosti	stambene građevine				stambene građevine s poslovnim sadržajem		stambene građevine, stambene građevine s poslovnim sadržajem		
broj posebnih dijelova nekretnine	ne ograničava se	max 80 ležaja		150 vezova	max 80 ležaja za ugur, ne ograničava se za ostale	ne ograničava se			3 stana	2 stana	4 stana	≥4 stana	4 uporabne jedinice (min. 1 stan, min. 1 poslovni prostor)		2-4 stana, ovisno o načinu izgradnje; postojeći veći broj se može zadržati		
veličina građevine																	
koeficijent izgrađenosti	0,5	0,3		0,5 (K), - (LNT)			0,5		0,8	0,3	0,4	0,45	0,3	0,3	0,4	0,2	
koeficijent iskorištenosti	1,5	0,8		1,5 (K), - (LNT)			1,5		1,6	1,2	1,6	1,35	1,2	1,2	1,6	0,6	
najveća dozvoljena visina	11 m	13 m	određuje se za svaku površinu namjene zasebno	11 m (K), 3,5 m (LNT)	postojeće, odnosno rekonstrukcija prema posebnim uvjetima	postojeće, odnosno rekonstrukcija prema posebnim uvjetima	11 m	postojeće, odnosno rekonstrukcija prema posebnim uvjetima	14,5 m	9 (13) m	9 (13) m	6 m	12 m (ukupna)	9 (13) m	9 (13) m	7 m	
broj etaža	2 nadzemne	3 nadzemne		2 nadzemne (K), 1 nadzemna (LNT)			3 nadzemne		2 nadzemne	3 nadz	3 nadz	2 nadz	3 nadz	3 nadz	3 nadz	2 nadz	
max GBP	900 m ² u M11, drugdje se ne ograničava	-		500 m ² u LNT, drugdje se ne ograničava			900 m ²			600 m ²	360 m ²	300 m ²	-	600 m ²	600 m ²	-	
uvjeti za oblikovanje	u pravilu se ne određuju posebni uvjeti oblikovanja; za građevine unutar zaštićene jezgre, primjenjivat će se konzervatorski uvjeti								-	ravni ili kosi krovovi (18°-22°, kupa ili mediteran); nisu dozvoljeni jednostrešni							primjenjuju se konzervatorski uvjeti
oblik i veličina građevne čestice																	
min. površina	500 m ²	800 m ²	jednaka površini namjene	-	ne može biti manja od postojeće	ne može biti manja od postojeće	-	ne može biti manja od postojeće	-	500 m ²	400 m ²	200 m ²	1200 m ²	600 m ²	400 m ²	1000 m ²	ne može biti manja od postojeće
min. širina	-	-		-			-		-	16 m	14 m	12 m	-	20 m	16 m	-	
smještaj građevine na građevnoj čestici																	
udaljenost od međe	5 m	5 m	određuje se za svaku površinu namjene zasebno	-	zadržava se postojeći smještaj, osim pri posebnim uvjetima rekonstrukcije		5 m	zadržava se postojeći smještaj, osim pri posebnim uvjetima rekonstrukcije	6 m	3 m	3 m	5 m	4 m	3 m	3 m	5 m	zadržava se postojeći smještaj, osim pri posebnim uvjetima rekonstrukcije
udaljenost od regulacijskog pravca	5 m	5 m		-			3 m		6 m	5 m							
udaljenost od susjedne građevine	jednaka visini više građevine	-		-			-		najmanje pola visine građevine, ali ne manje od 6 m							-	
uvjeti za uređenje građevne čestice																	
parkirališna mjesta	prema parkirališnom normativu, na građ. čestici (osim nedostupnog)				samo povećava li se potreba u odnosu na postojeću	-	prema parkirališnom normativu, na građ. čestici	samo povećava li se potreba u odnosu na postojeću	prema parkirališnom normativu, na građ. čestici							samo povećava li se potreba u odnosu na postojeću	
min. zelenilo	30%	40%	zatečeno, odnosno bez	zatečeno	-	zatečeno	30%	-	-	20%					50%	-	
ograda	2 m	2 m	-	-	-	-	-	-	-	-							-
priključenje na infrastrukturu																	
pristup	na cestu sa min 5,5 m kolnika (osim unutar jezgre, gdje kolnika nema)				na postojeću javnu površinu	na postojeću javnu površinu	na cestu sa min 5,5 m kolnika	na postojeću javnu površinu	na postojeću javnu površinu	na postojeću prometnu površinu; za višestambenu sa min 5,5 m kolnika; ostale se mogu priključivati preko 3 m/50 m pristupnog puta							na postojeću javnu površinu
ostala infrastruktura	struja, voda, odvodnja								struja, voda, odvodnja; iznimno, do 10 ES dozvoljena septička taložnica							struja, voda, odvodnja	
sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš	poštivati mjere iz 9. poglavlja Plana; osigurati zaštitu kvalitete i života rada na susjednim građevnim česticama pri gradnji i korištenju građevina																
ostali uvjeti	ograničenja u zaštitnim pojasi javnih cesta (D i Ž) te vodotoka		unutar zaštićene povijesne urbane cjeline Raba, primjeniti mjere zaštite kulturnih dobara; zadržati postojeće pješačke komunikacije u LNT			ograničenja u zaštitnim pojasi javnih cesta (D i Ž) te		unutar zaštićene povijesne urbane cjeline Raba, primjeniti mjere zaštite kulturnih dobara		ograničenja u zaštitnim pojasi javnih cesta (D i Ž) te vodotoka							primjeniti mjere zaštite kulturnih dobara