

Naručitelj:

Republika Hrvatska
Primorsko-goranska županija

GRAD RAB

Nositelj izrade:

Upravni odjel za prostorno planiranje, gospodarstvo i turizam

Stručni izrađivač:



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA 1 **- RAB, PALIT, BANJOL**

SAŽETAK ZA JAVNOST

PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVLJENU JAVNU
RASPRAVU

Rijeka, svibanj 2018.

Županija
Grad
Naziv prostornog plana

Primorsko-goranska županija
Grad Rab
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA 1 -
RAB, PALIT, BANJOL
PRIJEDLOG PLANA ZA
PONOVLJENU JAVNU RASPRAVU

SAŽETAK ZA JAVNOST

Odluka Gradskog vijeća o izradi plana: (SN PGŽ br. 50/10, 5/12 i 20/12)	Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana: "Službene novine" Primorsko-goranske županije br.
Javna rasprava (datum objave): SN PGŽ br.3/15	Javni uvid održan od:18.02.2015. do 19.03.2015.
Ponovljena javna rasprava	Javni uvid održan: od do
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: dr.sc. Vanja Seršić , dipl.iur., v.r. Odgovorna osoba za provođenje ponone javne rasprave: Ines Pulić, mag.ing.aedif.

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: Igor Lončar, mag.ing.aedif.
---	--

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

do 01.09.2017. Ivna Grabovac, mag.ing.arch., v.r.
od 01.09.2017. Gordana Rafajlović Dragović, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:

Ana Brusić, mag.ing.arch.	Igor Barić, dipl.ing.grad.	Mira Mihelčić, dipl.ing.grad.
Gordana Rafajlović Dragović, dipl.ing.arh.	Ivana Dabanović, dip.ing.geod.	Iva Mrak, mag.arh.
Dino Stanić, dipl.ing.aedif.	Vera Hamzić, dipl.ing.arh.	Željko Matic, dipl.ing.el.
Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh.	Marin Hajduković, mag.arh.	Mara Kučan Smešny, dipl.ing.arh.
Ante Senjanović, dipl.ing.arh.	Saša Kranjac, bacc.ing.aedif.	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)

SADRŽAJ

str.

I.	UVOD	1
II.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	4
1.	UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA	4
2.	UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI	4
3.	UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH I SPORTSKIH DJELATNOSTI.....	5
4.	UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA	6
5.	UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE I INFRASTRUKTURNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA	7
6.	UVJETI UREĐENJA JAVNIH TE OSTALIH ZELENIH I REKREACIJSKIH POVRŠINA	8
7.	MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO- POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI.....	9
8.	POSTUPANJE S OTPADOM	10
9.	MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ	10
10.	MJERE PROVEDBE PLANA	10

I. UVOD

Plan se izrađuje na temelju čl. 78. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12 80/13) i čl. 173. Prostornog plana uređenja Grada Raba („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 15/04, 40/05 – ispravak, 18/07, 47/11 i 19/16) te u skladu s *Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja 1 – Rab, Palit, Banjol* („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 50/10, 5/12 i 20/12 i 4/16).

1.1. Razlozi za izradu plana

Razlozi za izradu UPU1 – Rab, Palit, Banjol utvrđeni su Odlukom o izradi Plana, a to su:

- osiguranje preduvjeta za uređenje prostora u skladu s namjenom površina utvrđenom prostorno planskom dokumentacijom šireg područja tj. Prostornim planom uređenja Grada Raba;
- podizanje ambijentalne kvalitete ukupnog naselja;
- poboljšanje prostornih, prometnih, infrastrukturnih i drugih uvjeta u skladu s ciljevima i rješenjima utvrđenim prostorno planskom dokumentacijom šireg područja i pozitivnim propisima;
- Plan će zamijeniti važeći PUP grada Raba („Službenim novinama Primorsko-goranske županije“ broj 07/89, 02/91, 22/97, 21/02, 24/03, 50/06, 48/09), koji obuhvaća prostor zaštićene jezgre grada s park šumom Komrčar, i dio parka Boškopin.

1.2. Obuhvat plana

Obuhvat UPU 1 obuhvaća cijelo građevinsko područje naselja Rab oznake NA1₁, dijelove građevinskih područja naselja Palit oznake NA1₃ i dijelove naselja Banjol NA1₂, NA3₁, NA3₄, NA3₅ i NA3₁₂.

Unutar obuhvata Plana nalazi se područje stare gradske jezgre, morske luke otvorene za javni promet županijskog značaja i morske luke posebne namjene županijskog značaja, park šuma Komrčar te dijelove naselja Palit i Banjol.

Unutar obuhvata UPU 1 nalazi se grad Rab, administrativno središte Grada Raba, sa značajnim kulturnim, turističkim i javnim sadržajima. U naselju Banjol nalazi se rimokatolička župa s crkvom Sv. Lucije, područna škola „Banjol“, Osnovna škola Ivana Rabljanina i srednja škola Markantuna de Dominisa. Značajna je prisutnost turističkog objekta, hotela „Padova“ smještenog unutar uvale Padova I. U području naselja Palit NA1₃ smještena je značajna poslovno-stambena zona. Veći dio prostora je izgrađen, a privatnu izgradnju karakterizira uglavnom gusta izgrađenost.

Obuhvat UPU1 graniči se obuhvatom UPU 14 – Palit i zonom za ugostiteljsko-turističku namjenu u obuhvatu UPU 34 – Uvala Padova III (Banjol).

1.3. Ciljevi i programska polazišta

Ciljevi i programska polazišta za uređenje prostora su:

- osigurati razvojnu funkciju i ojačati grad Rab kao žarište središta;
- osigurati smještaj društvene infrastrukture – javnih potreba i turističke ponude, potvrđivanje postojeće i smještaj novih sadržaja;
- osigurati prostorne potrebe i poboljšane turističkih usluga;
- uređenje i unapređenje Luke Rab;
- uređenje javnih prostora, posebno obalnih prostora;
- izmještanje neadekvatnih sadržaja i prenamjena prostora prema potrebama razvoja;
- organizacija prometa;
- uređenje gradske plaže;
- zaštita kulturne i prirodne baštine te formiranje mreže zelenih površina;
- interpolacija građevina u izgrađenom dijelu građevinskih područja;
- organizacija izgradnje u neizgrađenom dijelu građevinskog područja;
- opremanje prostora prometnom i komunalnom infrastrukturom, utvrđivanjem nove i poboljšanje postojeće infrastrukture (cestovne, kanalizacijske, uređenje vodotoka, telekomunikacijske, javne rasvjete i sl.);
- omogućavanje izgradnje gospodarskih sadržaja bez negativnog utjecaja na okoliš;
- uređenje okoliša uz infrastrukturne građevine.

1.4. Stručne podloge za izradu plana

Plan je sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborat prostornih planova (NN br. 106/98, 39/04, 45/04-ispravak, i 103/04) izrađen na Hrvatskoj osnovnoj karti (HOK) u mjerilu 1:5000.

1.5. Prijedlog plana

Plan detaljnije određuje:

- uvjete smještaja i načina gradnje stambenih, gospodarskih i društvenih građevina;
- uvjete gradnje prometne, morske i druge infrastrukturne mreže gradskog značaja,
- uvjete uređenja javnih zelenih površina (parkova) te rekreacijskih površina (prvenstveno plaža);
- uvjete zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti;
- razgraničenje namjene površina na kartografskim prikazima Plana te odgovarajuću i precizniju primjenu i prilagodbu uvjeta zadanih PPUG-om Raba, posebnim propisima te pravilima struke, u tekstualnom dijelu Plana.
- zahvati u prostoru moraju biti prilagođeni i mjerama sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš,

1.6. Javna rasprava

Temeljem članka 85. *Zakona o prostornom uređenju i gradnji* (Narodne novine br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 80/13), Grad Rab kao nositelj izrade Plana proveo je javnu raspravu o *Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja 1 – Rab, Palit, Banjol* (NA1₁, NA1₂, NA1₃, NA3₁, NA3₄, NA3₅, NA3₁₂) u vremenu od 18. veljače do 19. ožujka 2015. godine.

1.7. Ponovljena javna rasprava

Razlozi za pokretanje ponovljene javne rasprave je potreba za usklađenjem UPU 1 s slijedećom prostornom dokumentacijom:

- Usklađenje Plana s Ciljanim izmjenama i dopunama PPUG Raba (SN PGŽ br. 19./16), prema Odluci o izmjeni Odluke o izradi UPU-a 1 Rab, Palit, Banjol (SN PGŽ br. 4/16).
- Usklađenje Plana s konzervatorskom podlogom za povijesnu urbanu cjelinu grada Raba, prema zahtjevu Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Konzervatorski odjel u Rijeci. Konzervatorska podloga za povijesnu urbanu cjelinu grada Raba je izrađena početkom 2017. godine. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Konzervatorski odjel u Rijeci dalo je suglasnost na navedeni elaborat kao podlogu za izradu UPU 1 – Rab, Palit, Banjol (Klasa: 612-08/16-13/0220; Ur.broj: 532-04-02-11/1-17-5 od 02.svibnja 2017.).
- protok vremena

II. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

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

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

1. površine javne namjene:
 - javna i društvena namjena (**D1, D2, D5, D7 i D8**);
 - sportsko-rekreacijska namjena - sport (**R1**), uredene plaže (**R2**);
 - javne zelene površine (**Z1**);
 - površine infrastrukturnih sustava (javne prometne i parkirališne površine, luka otvorena za javni promet);
 - groblje;
 - vodotok;
 - morska površina;
2. površine drugih namjena:
 - mješovita namjena (**M1, M2**);
 - gospodarska namjena:
 - poslovna K (**K1, K2 i K3**);
 - ugostiteljsko – turistička (**T1**);
 - zaštitne zelene površine (**Z**).

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Unutar obuhvata Plana je moguća gradnja građevina poslovne namjene (trgovina, informacijske i komunikacijske djelatnosti, financijske djelatnosti, stručne, 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 „hoteli“ i druge vrste „ugostiteljskih objekata za smještaj“).

Poslovne građevine se mogu smještati unutar površina mješovite namjene (**M1, M2**) i poslovne namjene (**K1, K2 i K3**).

Uvjeti smještaja i gradnje su u dijelu naselja Palit i Banjol jednaki za poslovne građevine na površinama mješovite namjene i površinama poslovne namjene, uz ograničenje najveće dozvoljene bruto površine građevine u mješovitoj namjeni - pretežno stambenoj (**M1**), te nemogućnost gradnje građevina pretežno trgovačke, servisne ili prerađivačke namjene u mješovitoj namjeni – pretežno poslovnoj (**M2**).

Poslovne građevine se unutar naselja Rab, na površina mješovite namjene, mogu graditi samo prenamjenom i rekonstrukcijom postojećih građevina – pri tome, nije dozvoljeno mijenjanje gabarita građevine, osim u pojedinim, točno određenim slučajevima.

Ugostiteljsko-turističke građevine se mogu smještati unutar površina mješovite 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 mješovite namjene u dijelu naselja Palit i Banjol;
- površine mješovite namjene u naselju Rab, gdje se primjenjuje načelo prenamjene i rekonstrukcije, na jednak način kao i za poslovne građevine.

Plan sadrži i površinu namijenjenu zdravstvenom turizmu (**T4**), kojom se ta mala površina (**T1₆**) pripaja cjelini te namjene planiranoj susjednim UPU-om 14 (Palit).

Uređene plaže nalaze se unutar površina sportsko-rekreacijske namjene – kupališta (**R2**):

- R2₆ – Padova I,
- R2₇ – gradska plaža Rab i
- R2₁₇ – Padova II.

Uređenjem morskih plaža se smatraju slijedeći zahvati:

- uređenje plažnih (kupališnih) površina, sunčališta, javnih pješačkih i zelenih površina te gradnja infrastrukturnih građevina;
- mijenjanje obalne crte, nasipavanjem, odnosno gradnjom obale, za proširenje plažnog kapaciteta;
- gradnja građevina za zaštitu od djelovanje mora (valobrani, pera i sl.);
- gradnja pomoćnih građevina u funkciji plaže;
- gradnja odnosno rekonstrukcija povremenih privezišta u funkciji plaža.

Povremena privezišta (PR7 i PR8) unutar površina drugih namjena utvrđena ovim Planom, kojima nisu određeni točni položaji i obuhvati unutar pojedine plaže, a koji se samo na temelju projekta uređenja plaže mogu ali i ne moraju odrediti i realizirati su:

PRIVEZIŠTE	morska plaža	kapacitet plovila
PR7	R2 ₁₇	10
PR8	R2 ₆	10

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH I SPORTSKIH DJELATNOSTI

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

Društvene građevine se mogu smještati unutar:

- površina mješovite namjene (**M1**, **M2**), i to sve djelatnosti prema potrebi, uz zadovoljavanje uvjeta posebnih propisa i mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš;
- površina javne i društvene namjene (**D1** - javna uprava, **D2** – socijalna skrb, **D5** - obrazovanje, **D7** – kultura i umjetnost, **D8** – vjerske);

Plan razlikuje uvjete smještaja i gradnje za:

- pojedine površine javne i društvene namjene (**D1 – D8**), zbog posebnih zahtjeva tih namjena;
- površine mješovite namjene u dijelu naselja Palit i Banjol;
- površine mješovite namjene u naselju Rab, gdje se primjenjuje načelo prenamjene i rekonstrukcije, na jednak način kao i za gospodarske i stambene građevine.

Sportske građevine se kao tereni i dvorane, mogu smještati unutar površina mješovite namjene (**M1, M2**), i to samo u dijelu naselja Banjol (**R1₁**), zbog prostornih ograničenja.

Površina sportsko-rekreacijske namjene - sporta (**R1₂**) nalazi se u sklopu park-šume Komrčar, te način i uvjeti gradnje i uređenja provode se u skladu s uvjetima zaštite te posebnih uvjeta nadležnog Konzervatorskog odjela. 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 mješovite namjene (**M1, M2**). U skladu s PPUG-om Raba, Plan razlikuje čisto stambene građevine od stambeno-poslovnih (**M1**) i poslovno-stambenih građevina (**M2**), te vila i višestambenih građevina.

Stambeno-poslovne građevine (**M1**) su stambene građevine s poslovnim sadržajem, pod čime 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. Čisto stambene građevine su namijenjene isključivo stanovanju.

Unutar površine mješovite namjene – pretežno poslovne (**M2**), nije moguća gradnja stambenih građevina namijenjenih isključivo stanovanju.

Plan razlikuje uvjete smještaja i gradnje za:

- površine mješovite namjene u dijelu naselja Palit i Banjol;
- površine mješovite namjene u naselju Rab, gdje se primjenjuje načelo prenamjene i rekonstrukcije, na jednak način kao i za gospodarske i društvene građevine.

Kroz posebne zone načina uvjeta i gradnje, za pojedina područja su određeni različiti uvjeti, osobito za zahvate unutar naselja Rab, gdje su za pojedine slučaje omogućeni zahvati rekonstrukcije kojima se postojeće građevine nadograđuju ili zamjenjuju. Posebnim zonama načina i uvjeta u dijelu naselja Palit i Banjol se štite ambijentalno vrijedne površine ili položaji, pa se tamo dodatno ograničava visina zgrada ili propisuje čuvanje veće površine postojećeg zelenila.

Stambene i stambeno-poslovne građevine moraju (kao i ostale građevine, za koje to u ovome sažetku nije posebno naglašeno) imati pristup na prometnu površinu. Stambene građevine s 1 stanom mogu ostvariti pristup na bilo koju postojeću 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 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, energetske i telekomunikacijskim uslugama.

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

5.1. CESTOVNI PROMET

Cestovni sustav se pretežno zasniva na postojećim cestama, uz obaveze njihove rekonstrukcije u skladu s uvjetima propisanim PPUG-a Raba. Nove ceste su prvenstveno planirane prema neizgrađenim i neuređenim dijelovima građevinskog područja, kako ih je definirao PPUG Raba. Osim takvih, planirane su i pojedine nove cestovne veze, kojima će se povećati protočnost i povezivost prometnog sustava.

Ceste se raščlanjuju na glavne mjesne ulice (GMU), sabirne ulice (SU), ostale ulice (OU) i ostale putove (OP) – kolno-pješačke, pješačke putove, sukladno njihovoj ulozi u prometnom sustavu naselja.

Ceste moraju osigurati kolnu i pješačku prohodnost. Planom se propisuju najmanje dozvoljene ukupne širine cesta, najmanji dozvoljeni broj kolnih traka i nogostupa, te njihove najmanje dozvoljene širine. Iznimno od navedenog, postojeće prometnice izložene malom prometnom opterećenju, a bez mogućnosti za proširenje s obzirom na postojeću izgradnju, definirane su kao kolno pješački putovi, te ne moraju imati odvojen kolnik i nogostup, već se za njih samo određuje ukupna širina.

5.2 POMORSKI PROMET

Unutar obuhvata Plana se nalaze:

- luka Rab županijskog značaja, otvorena za javni promet, u kojoj se planira rekonstrukcija i gradnja novih gatova i obale, za potrebe linijskog prometa, ribarstva, nautičkih te komunalnih vezova, kao i vez za hidroavione;
- luka Padova II (L7) lokalnog značaja, otvorena za javni promet, za koju se planira samo održavanje sa mogućnošću gradnje manjih građevina za lučke djelatnosti na kopnenom dijelu luke;
- luka nautičkog turizma ACI (LN2), za koju se planira samo održavanje sa mogućnošću gradnje manjih građevina za lučke djelatnosti na kopnenom dijelu luke.

5.3. OSTALI INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Kartografski prikazi Plana daju trase glavnih mreža i distribucijskih vodova gradskog značaja, a osim njih je moguća gradnja potrošačkih priključaka i ostalih distribucijskih vodova (samo unutar prometnih površina) prema potrebama. Prikazane trase odgovaraju planskom mjerilu, pa se mogu korigirati zbog tehničkih zahtjeva, zatečenih prostornih ograničenja te položaja drugih infrastrukturnih vodova i građevina.

Dio postojećih vodova se nalazi van prometnih površina, na površinama druge namjene, pa je stoga bilo potrebno i dio novih vodova planirati na jednak način, zbog održavanja kontinuiteta infrastrukturne mreže. Manji dio novih vodova je planiran na površinama druge namjene i zbog potreba ekonomske racionalnosti. Ti vodovi ne onemogućavaju formiranje građevnih čestica drugih građevina, već je pri tome samo potrebno poduzeti mjere njihove zaštite pri izvođenju zahvata, te ostaviti mogućnost interventnog pristupa.

5.4. UREĐENJE VODOTOKÂ I VODA

U skladu sa Zakonom o vodama, određeni su zaštitni pojasi otvorenih vodotoka, unutar kojih taj propis u pravilu ne dopušta gradnju, osim zahvata uređenja vodotoka, iako su i drugi zahvati mogući, ne ometaju li mogućnost uređenja vodotoka, ako su Hrvatske vode s tim suglasne.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH TE OSTALIH ZELENIH I REKREACIJSKIH POVRŠINA

Zelene površine na području ovog Plana se uređuju kao:

1. javne zelene površine – javni park (**Z1**):
 - bez pratećih sadržaja u zonama načina i uvjeta uređenja (**Z1₁**);
 - odnosno s pratećim sadržajima unutar zona (**Z1₂**);
 - park šuma unutar zone **Z1₃**;
2. zaštitne zelene površine (**Z**).

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

Park šuma Komrčar 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 šume. Na osnovi tih dokumenata će biti moguće daljnje uređenje i unošenje drugih sadržaja sukladnih značaju prostora.

Zaštitne zelene površine ostaju u prirodnom stanju, bez gradnje.

Zelene površine, osim postojećih parkova Komrčar i Boškopin, 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

7.1. ZAŠTITA PRIRODNIH CJELINA

Unutar obuhvata Plana se nalazi zaštićeno područje lokalnog značenja „Park – šuma Komrčar“. Za gradnju i druge zahvate u prostoru unutar park šume, potrebno je zatražiti uvjete zaštite prirode, odnosno dopuštenje županijskog 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 šumsko područje koje obuhvaća park Boškopin i nezaštićeni dio šume Komrčar te zaštićena obalna crta otočića Sv. Juraj.

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

Obuhvat Plana se u cijelosti nalazi unutar međunarodno važnog područja za ptice „Kvarnerski otoci“ (HR 1000033). Nije dozvoljena gradnja građevina na gnijezdećim kolonijama divljih svojti ptica koje se štite na ovom području, niti u njihovoj neposrednoj blizini. Ostale propisane mjere zaštite za ovo područje ekološke mreže nemaju utjecaja na provođenje zahvata u prostoru koji se planiraju ovim dokumentom prostornog uređenja, već se odnose na aktivnosti koje su u nadležnosti drugih posebnih propisa; ukoliko se važeći propisi tako izmjene, da je pri provođenju ovog Plana nužno primjenjivati mjere zaštite koje nisu primijenjene pri izradi ovog Plana, one će se primjenjivati u skladu s posebnim propisima.

7.2 ZAŠTITA KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA, GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

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

Na području povijesne urbane cjeline Raba (**30_1**), potrebno je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na održavanje kulturnog dobra, a koje odredi nadležno tijelo prema utvrđenom sustavu zaštite. Zaštitni, kao i drugi radovi smiju se poduzimati samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela.

Dio povijesne urbane cjeline koji se nalazi unutar k.o. Rab – Mundanije te dio koji obuhvaća otočić Sv. Juraj, štite se **sustavom zaštite „A“**. Ovoj zoni odgovara režim potpune konzervatorske zaštite povijesne urbane strukture, pejzažnih obilježja te pojedinačnih građevina, unutar koje je potrebno očuvati, sva bitna obilježja prostorne i građevne strukture određene topografijom, povijesnom građevnom supstancom te raznolikošću namjena i sadržaja. Zaštitu koja proizlazi iz spomeničkih svojstava povijesne urbane strukture, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti potrebno je provoditi cjelovito, što podrazumijeva očuvanje i obnovu izvornih karakteristika, uklanjanje uzroka i posljedica ugroženosti te osiguranje optimalne spomeničke prezentacije kulturnog dobra. Zona sustava zaštite „A“, smatra se arheološkim lokalitetom.

Preostali dio povijesne urbane cjeline, štiti se **sustavom zaštite „C“**. Ovoj zoni odgovara režim zaštite pojedinih sačuvanih elemenata osnovne povijesne strukture naselja, prvenstveno radi zaštite ekspozicije integralnih, prirodnih i kulturno–povijesnih vrijednosti u zoni sustava zaštite „A“, što znači očuvanje kompozicijskih vrijednosti naselja (dominante, ekspozicije), zaštitu vizura, panorama, urbanih slika i obrisa te drugih vrijednosti krajolika, uz očuvanje karaktera gradnje i pojedinačnih očuvanih primjera građevne supstance.

Za potrebe zaštite kulturnih dobara izrađena je Konzervatorska podloga povijesne urbane cjeline naselja Rab (CI CAPITAL ING D.O.O.TD.21/16, Zagreb, veljača 2017) koja je sastavni dio ovog Plana.

7.3. TRADICIONALNI DIJELOVI NASELJA U DIJELU NASELJA BANJOL

Na dijelovima obuhvata Plana, u dijelu naselja Banjol, utvrđene su četiri (4) zone povijesnih graditeljskih cjelina (tradicionalnih dijelova naselja). Uređenje zona tradicionalnih dijelova naselja usmjeriti na revitalizaciju matrice povijesne jezgre očuvanju vitaliteta naselja, promoviranju tradicionalnog života, rada i stvaranju uvjeta za stalno naseljenog stanovništva.

Unutar povijesnih graditeljskih cjelina dozvoljava se gradnja stambenih, stambeno–poslovnih, gospodarskih i sportsko rekreacijskih građevina.

Gradnja se izvodi kao rekonstrukcija postojećih građevina ili kao interpolacija na neizgrađenim građevnim parcelama unutar postojeće regulacije.

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 poštivati zakonom propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, neugodnih mirisa, onečišćavanja 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.

Postojeća građevina koja je protivna uvjetima Plana, smije se do privođenja 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.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA – RAB, PALIT, BANJOL
SAŽETAK ZA JAVNOST

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

Namjena	Oznaka	Ukupno ha	% od površine Plana (kopnene, odnosno morske)
Kopneni dio Plana			
Mješovita - pretežno stambena	M1	64,55	60,93%
Mješovita - pretežno poslovna	M2	3,88	3,66%
Javna i društvena - upravna	D1	0,14	0,13%
Javna i društvena - socijalna	D2	0,16	0,15%
Javna i društvena - obrazovna	D5	0,81	0,76%
Javna i društvena - kulturna	D7	0,38	0,36%
Javna i društvena - vjerska	D8	0,74	0,70%
Poslovna	K1	1,67	1,58%
Poslovna - pretežno trgovačka	K2	0,36	0,34%
Ugostiteljsko - turistička: hoteli	T1₁-T1₆	3,93	3,71%
Ugostiteljsko - turistička: zdravstveni turizam	T4	0,06	0,00%
Sport na otvorenom	R1	0,62	0,59%
Uređena plaža (kopneni dio)	R2	2,81	2,65%
Javni park	Z1	12,61	11,90%
Zaštitne zelene površine	Z	1,33	1,26%
Groblje		0,62	0,59%
Javne prometne površine		9,47	8,94%
Luke otvorene za javni promet (kopneni dio)	L₁, L₂	1,13	1,07%
Luka nautičkog turizma (kopneni dio)	K3	0,17	0,16%
Vodotoci		0,29	0,27%
Ukupno kopneni dio		105,94	68,83% (ukupne površine Plana)
Uređena plaža (morski dio)	R2	16,42	34,22%
Luke otvorene za javni promet (morski dio)		30,16	62,86%
Luka nautičkog turizma (morski dio)		1,40	2,92%
Ukupno morski dio		47,98	31,17% (ukupne površine Plana)
UKUPNO PLAN		153,92	

Iskaz površina za načini uvjete gradnje (kartografski prilog 4. Način i uvjeti gradnje)

	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 NAUČIKOG 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	K3	M1, M2	D1, D2, D5,D7,D8	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 ug-tur, 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	0,5	0,3		0,5 (K3)					0,8	0,3	0,4	0,45	0,3	0,3	0,4	0,2	
koeficijent iskorištenosti	1,5	0,8		1,5 (K3)					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 (K3) 3,5 m	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		1 nadzemna (K3)			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 K3, drugdje se ne ograničava			900 m ²			600 m ²	360 m ²	300 m ²	-	600 m ²	600 m ²	-	postojeće, odnosno rekonstrukcija prema posebnim uvjetima
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	-			5 m		6 m	3 m	3 m	5 m	4 m	3 m	3 m	5 m	
udaljenost od regulacijskog pravca	5 m	5 m		-	zadržava se postojeći smještaj, osim pri posebnim uvjetima rekonstrukcije		3 m	zadržava se postojeći smještaj, osim pri posebnim uvjetima rekonstrukcije	6 m	5 m						zadržava se postojeći smještaj, osim pri posebnim uvjetima rekonstrukcije	
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	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		-			ograničenja u zaštitnim pojasi javnih cesta (D i Ž) te vodotoka				primjeniti mjere zaštite kulturnih dobara