

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja
Rab, Palit, Banjol – UPU 1

PRIJEDLOG PLANA

Županija
Jedinica lokalne uprave

Primorsko-goranska županija
Grad Rab

Naziv prostornog plana

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Rab, Palit, Banjol – UPU 1

PRIJEDLOG PLANA

Odluka o izradi Plana:
„Službene novine PGŽ” 23/19

Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana:
„Službene novine PGŽ” 00/20

Javna rasprava

Javni uvid održan:
od: 27. veljače 2020.
do: 05. ožujka 2020.

Novi list od 23. veljače 2020 .

Pečat tijela odgovornog za
provođenje javne rasprave

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave
Pročelnik:
Ines Pulić, mag.ing.aedif.

Suglasnost prema članku 101. Zakona o prostornom uređenju (“Narodne novine br.153/13, 65/17, 114/18, 39/19).

Pečat pravne osobe koja
je izradila Plan
“PLANIUUM”, d.o.o., Rijeka

Odgovorna osoba:
Lili Bračun, dipl.ing.arh.

Pravna osoba/ tijelo koje je izradila Plan:



Odgovorni voditelj:

Lili Bračun, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi plana:

Lili Bračun,
Robert Heberling,

dipl.ing.arh.
univ.bacc.ing.arch.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:
Željko Peran, mag.ing.agr.

SADRŽAJ PLANA:

OBRAZLOŽENJE

TEKSTUALNI DIO

I ODREDBE ZA PROVEDBU

GRAFIČKI DIO

2.1. Cestovni promet

1:1000

OBRAZLOŽENJE

Izrada Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Rab, Palit, Banjol – UPU 1 utvrđena je Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Rab, Palit, Banjol – UPU 1 (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 23/19) (u daljnjem tekstu Plan).

Predmet izmjena Plana su izmjene grafičkog dijela Plana i odredbene tekstualne izmjene sukladno donesenoj Odluci o izradi:

- ostvarivanje uvjeta za gradnju hotela na k.č. 135/1, k.č. 135/2, k.č. 135/3, k.č. 140/3, k.č. 140/5, k.č. 140/6, k.č.*343, k.č.*361, k.č.*365, k.č.*366 i dijelu k.č. 140/12 sve k.o. Rab-Mundanije u smislu ostvarenja kolnog prilaza namjeni.

Urbanistički plan uređenja Rab, Palit, Banjol – UPU 1 (SN PGŽ 46/18) odredio je površinu za gradnju građevine ugostiteljsko-turističke namjene oznake T1₃. Istim Planom omogućen je kolni pristup planiranom zahvatu direktno iz ulice Šetalište Markantuna de Dominisa ili alternativno iz ulice Jurja Barakovića. Zbog prostornih ograničenja u ulici Jurja Barakovića (kolno-pješačka prometnica promjenjivog profila) nije moguća realizacija glavnog kolnog pristupa automobilima gostiju hotela već je istu moguće koristiti samo kao ekonomski prilaz hotelu što je Planom i definirano.

Razmatrajući prijedlog investitora za formiranjem glavnog kolnog prilaza sa ulice Šetalište Markantuna de Dominisa i formiranju lifta – vertikalne platforme za pristup podrumskoj garažnoj etaži kao i sagledavajući okolne prostorne zahtjeve (parkovni sadržaj, sadržaji luke za javni promet, potencijalno ukidanje prometa u obalnom dijelu naselja (zadržavanje prometa samo u opskrbnom smislu) zaključilo se slijedeće:

- glavni prilaz hotelu vršit će se kolno-pješačkim prilazom koji će, sa formiranog ugibalista na sabirnoj prometnici SU1 (ulica Šetalište Markantuna de Dominisa) spajati ulicu Šetalište Markantuna de Dominisa i zonu T1₃; promet je planiran na način da se duže zadržavanje vozila odvija unutar građevne čestice hotela, a da promet ugibalistem bude bez zastoja;
- sadržaj lifta – vertikalne platforme za pristup podrumskoj etaži ne može biti smješten na javnoj površini već, ako to projektna dokumentacija za planirani zahvat hotela definira, unutar građevne čestice hotela T1₃;
- u slučaju ukidanja kolnog prometa duž obalnog dijela naselja Raba formirano je okretište na dijelu završetka kolnog prometa obalom; zadržan je postojeći kolni promet do realizacije novog prometnog sustava naselja Rab, a isti bi se koristio, u daljnjem prometnom rješenju, isključivo u opskrbnom smislu.

Izmjene i dopune Plana odnose se isključivo na navedenu promjene, pa je sukladno navedenom, izvršena izmjena u dijelu kartografskog prikaza 2.1. Prometna i infrastrukturna mreža – Cestovni promet kao i dopune odredbi Plana Izmjene na ostalim kartografskim prikazima nisu potrebne.

Metodologija izrade i sadržaj elaborata u skladu su sa Pravilnikom o sadržaju i mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, broj 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04).

TEKSTUALNI DIO

ODREDBE ZA PROVEDBU

U skladu sa izmjenama navedenim u obrazloženju ove dokumentacije, u odredbeni dio Plana mijenja se na slijedeći način:

Članak 19.

Unutar površine ugostiteljsko–turističke namjene –T1₃, ugostiteljsko–turistička građevina se gradi prema slijedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

1. dozvoljeni su svi zahvati na postojećem hotelskom kompleksu potrebni za rekonstrukciju, nadogradnju i dogradnju, održavanje te uklanjanje postojećih građevina;
2. dozvoljena je gradnja hotela u dvije faze: prva faza obuhvaća k.č.135/1, k.č. 135/2, k.č. 135/3, k.č.140/3, k.č. 140/5, k.č. *343, k.č. *365, sve k.o. Rab-Mundanije, a druga faza obuhvaća k.č. 140/6, i k.č. *366 obje k.o. Rab-Mundanije;

2. namjena građevine:

1. ugostiteljsko–turistička građevina je namijenjena pružanju usluga smještaja i pratećih usluga u ugostiteljskim objektima iz skupine „hoteli“ (osim turističkih naselja);
2. ne ograničava se broj smještajnih jedinica unutar ugostiteljsko–turističke građevine;
3. unutar funkcionalne cjeline osnovne namjene, dozvoljeno je obavljanje drugih, pratećih djelatnosti;
4. ugostiteljsko–turistička građevina se može graditi kao složena građevina;

3. oblik i veličina građevne čestice:

1. površina građevne čestice ne može biti veća od površine namjene određene ovim Planom, koja se nalazi na k.č. br. 135/1, k.č. 135/2, k.č. 135/3, k.č. 140/3, k.č. 140/5, 140/6 *343, *361, *365, *366 k.o. Rab–Mundanije;

4. veličina građevine s brojem funkcionalnih jedinica:

1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti, (kig) unutar zone načina i uvjeta gradnje iznosi 0,8; ako je postojeći veći od 0,8, građevina se može rekonstruirati unutar postojeće izgrađenosti;
2. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) unutar zone načina i uvjeta gradnje iznosi 3,9;
3. najveći dozvoljeni broj etaža, unutar zone načina i uvjeta gradnje za rekonstrukciju odnosno zamjenu postojećih građevina na k.č.135/1, k.č. 135/2, k.č. 135/3, k.č.140/3, k.č. 140/5, k.č. *343, k.č. * 361, k.č. *365, k.č.140/6, k.č.*366 sve k.o. Rab-Mundanije, je jedna podzemna i šest nadzemnih etaža (P_o+P+5);
4. bruto površina petog kata iznosi 50% bruto površine četvrtog kata;
5. dozvoljena je gradnja podzemne garaže na površini cijele zone;
6. visina građevine se određuje prema prevladavajućem načinu gradnje unutar prostorne cjeline; ne smije se planirati takva visina, gdje bi građevina konkurirala vizuri zaštićene urbanističke cjeline grada Raba i parka Komrčar, niti da bi postala dominantnom referentnom točkom u vizuri Raba;

5. smještaj građevine na građevnoj čestici:

1. građevina mora biti smještena unutar zone načina i uvjeta gradnje –T1₃;
2. u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, terase, bazeni i sl.;

6. uvjeti za oblikovanje građevine:

1. oblikovanjem građevine treba uvažavati povijesnu matricu zatvorenog volumena mjerila gradnje, oblikovanih materijalima tradicionalnog karaktera, kao i tlocrtnu i visinsku gabaritu građevina u neposrednom okruženju;

2. s obzirom na lokaciju hotela, koja se nalazi na rubnom dijelu „A“ zone zaštite povijesne jezgre urbane cjeline Raba i koja graniči s parkom Komrčar, potrebno je arhitektonsko oblikovanje građevine izvesti u skladu s mjerama zaštite iz poglavlja 7. (od čl. 54.– čl. 59.) ovog Plana i posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela;
3. kao i kod postojećih balkona, dopušten je prelazak novih balkona u duljini od 1,50 m preko regulacijske linije na granici građevne čestice prema Šetalištu Markantuna de Dominisa;

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

1. ~~za potrebe parkiranja gostiju moguća je gradnja podzemne garaže~~ **parkirališna mjesta za potrebe korisnika građevine, mogu biti smještena u podzemnoj garaži, unutar građevne čestice, na javnim parkirališnim površinama ili drugom parkiralištu;**
2. ~~na građevnoj čestici potrebno je~~ za ugostiteljsko–turističke građevine iz skupine hoteli **potrebno je** osigurati 1 PM ili 1 GM + 5PM ili 5 GM na 2 ležaja;
3. pristup do podzemne garaže moguć je **kolno-pješačkom prilazom formiranim direktno** iz ul. Šetalište Markantuna Dominisa **ili alternativno iz ul. Jurja Barakovića.**
4. **ulicom Jurja Barakovića dozvoljava se ekonomski, odnosno pomoćni prilaz građevini;**
5. zbog blizine gradskih parkova Komrčar i Boškopini (koji graniče s hotelom), nema potrebe za propisivanjem minimalnog postotka zelenih površina na građevnoj čestici hotela;

8. način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:

1. građevna čestica ugostiteljsko–turističke građevine mora imati **neposredni kolno-pješački** pristup na prometnicu najmanje širine kolnika od **4,5 5,5** m;
2. građevna čestica ugostiteljsko–turističke građevine mora imati priključke na elektroenergetsku mrežu, vodoopskrbni sustav i javni sustav odvodnje otpadnih voda;
3. način i uvjeti priključenja će se odrediti posebnim uvjetima odgovarajućih javnopravnih tijela, odnosno u skladu s tehničkim propisima i normama;

9. mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš:

1. potrebno je pridržavati se mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš iz 9. poglavlja ovih Odredbi;
2. pri gradnji i korištenju ugostiteljsko–turističkih građevina, nužno je osigurati zaštitu kvalitete života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosega mogućih negativnih utjecaja (zaštita od buke, smrada, onečišćenja zraka, i sl.).

Članak 38.

- (1) Ceste se raščlanjuju na glavne mjesne ulice, sabirne ulice, ostale ulice i ostale putove (kolno-pješačke, pješačke), sukladno njihovoj ulozi u prometnom sustavu naselja.
- (2) 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 kolnopješački putovi, te ne moraju imati odvojen kolnik i

nogostup, već se za njih samo određuje ukupna širina. Navedene širine su određene sljedećom tablicom:

OZNAKA	OPIS TRASE	PLANIRANI PROMETNI TOK	UKUPNA ŠIRINA	KOLNIK	NOGOSTUP
GLAVNE MJESNE ULICE					
GMU1	DC105	dvosmjerni	10 m	2x3,5 m	2x1,5 m
GMU2	ŽC5139	dvosmjerni	8,5 m	2x2,75 m	2x1,5 m
SABIRNE ULICE					
SU1	Riva	dvosmjerni	postojeće (do utvrđivanja novog prometnog sustava uz obalu)		
SU2	Mali Palit	dvosmjerni	8,5 m	2x2,75 m	2x1,5 m
SU3*	GMU2 (Mali Palit) – I Padova – GMU2	dvosmjerni	6,5 – 8,5 m	2x2,75 m	2x1,5 m
SU4	SU3 – GMU2 (Beni)	dvosmjerni	8 m	2x2,75 m	2x1 m
SU5	GMU2 – Vrh	dvosmjerni	7 m	2x2,75 m	2x0,75 m
SU6	Paralela Bravarići (GMU2–SU8)	dvosmjerni	8,5 m/ 7 m	2x2,75 m	2x1,5 m/ 1x1,5 m
SU7	Perušina figura (GMU1) – Matijevo	dvosmjerni	8,5 m	2x2,75 m	1x1,5 m
SU8	Bravarići (GMU2) – Sv. Lucija (GMU1)	dvosmjerni	8,5 m	2x2,75 m	2x1,5 m
SU9	Sv. Lucija (GMU1) – Jurine	dvosmjerni	8,5 m	2x2,75 m	2x1,5 m
OSTALE ULICE					
OU01	GMU2 (Mali Palit) – GMU1	jednosmjerni	5 m	1x3,5 m	1x1,5 m
OU02	GMU1 – GMU2 (Padova)	jednosmjerni	5 m	1x3,5 m	1x1,5 m
OU03	GMU2 – II Padova, s odvojcima – Luka Padova II (ulica smirenog prometa)	dvosmjerni	širinu prometnice definirati prema projektnoj dokumentaciji		
OU04	GMU2 – Pendi	dvosmjerni	7 m	2x2,75 m	1x1,5 m
OU31	SU3 (škola) – SU4	dvosmjerni	6,5 – 8,5 m	2x2,75 m	1x1,5 m/ 2x1,5 m
OU32	SU3 (I Padova) – GMU2	dvosmjerni	6,25 m	2x2,75 m	1x0,75 m
OU33	SU3 (I Padova)	jednosmjerni	postojeće		
OU41	SU4 – OP321 – SU4	jednosmjerni	5 m	1x3,5 m	1x1,5 m
OU51	SU5 – GMU2	jednosmjerni	5 m	1x3,5 m	1x1,5 m
OU71	SU7 – OU72	kolnopješački	OU 71 se dijeli na sjeverni dio ceste dužine cca120 m i širine 5 m zajedno s okretištem za komunalno vozilo a južni dio ide postojećom trasom, dužine cca 80 m		
OU72	OU71 – GMU1	dvosmjerni	7 m	2x2,75 m	2x0,75 m
OU91	SU9 – Matušani	dvosmjerni	8,5 m	2x2,75 m	2x1,5 m
OSTALI PUTEVI					
OP G	Palit – groblje Sv. Frane	kolnopješački	5,5 m		
OP001	GMU2 – Glavica	kolnopješački	4,5 m		
OP311	OU31 – Der	kolnopješački	4 m		
OP312	OP311 – Beni	kolnopješački	4 m		
OP321	OU32 – OU41	jednosmjerni	5 m	1x3,5 m	1x1,5 m
OP322	OU32 – Glavica	kolnopješački	5 m		
OP501	SU5 – meteorološka stanica	kolnopješački	4,5 m		

OP601	SU6 – Pičuljani – GMU1	kolnopješački	4 m		
OP602	SU6 – Der	kolnopješački	4 m		
OP603	GMU2 – SU6	dvosmjerni	3 m		
OP701	GMU1 – OU72	jednosmjerni	4 m		
OP711	OU71 – Matijevo	kolnopješački	4,5 m		
OP721	OU72/OU71 – Matijevo	kolnopješački	5,5 m		
OP722	OU72 – Dražica na Snugi	dvosmjerni	7 m	2x2,75 m	1x1,5 m
OP801	SU8 – Polje	dvosmjerni	7 m	2x2,75 m	1x1,5 m
OP802	GMU1 – Šimunelići	kolnopješački	5,5 m		

* kolnik ceste SU3 mora biti najmanje postojeće širine; nogostup se mora izgraditi obostrano od Padove I. prema istoku u dužini od oko 160 m, a dalje može biti jednostrani; od početka SU3 do Padove I., s morske strane pješački promet može preuzeti postojeća obalna šetnica dijelom van koridora ceste, a unutar lučkog područja, dok s kopnene mora biti osiguran najmanje 1x1,5 m uz namjene D5 i R1₁

- (3) Kolno pješačke površine prikazane na kartografskim prikazima Plana, koje nisu obuhvaćene prethodnim stavkom, pri rekonstrukciji moraju ostvariti ukupnu širinu od najmanje 4,0 m, a koja ne smije biti manja od postojeće širine, **ako Odredbama nije drugačije definirano.**
- (4) Najveći dozvoljeni nagib nivelete nove ceste je 12 %. Iznimno od navedenog, najveći dozvoljeni nagib nivelete novog kolnopješačkog puta je 17 %. Kod rekonstrukcije postojeće ceste, može se zadržati postojeći nagib.
- (5) Sa svih cesta je dozvoljen pristup građevnim česticama. Uvjete za pristup na cestu daje pravna osoba koja njom upravlja.
- (6) Na dijelu ceste na kojem se ne osigurava površina za prolaz vozila i pješaka, mogu se uređivati javna parkirališna mjesta po čl. 39. ovih Odredbi te javne zelene površine, ali tako da čine dio građevne čestice prometnice i da se građevnim česticama drugih namjena omogući kolni pristup s ceste.

Članak 39.

- (1) Na Planom određenim površinama javnih parkirališta (**P**), definiranim na kartografskom prikazu *2.1 Prometna i infrastrukturna mreža – Prometna mreža*, dozvoljena je gradnja javnih otvorenih i nenatkrivenih parkirališta. Na pojedinom Planom utvrđenom javnom parkiralištu potrebno je ostvariti najmanji sljedeći broj parkirališnih mjesta, prikazanih u sljedećoj tablici:

1.	P₁	5 PM	7.	P₇	12 PM
2.	P₂	23 PM	8.	P₈	17 PM
3.	P₃	10 5 PM	9.	P₉	10 PM
4.	P₄	25 PM	10.	P₁₀	23 PM
5.	P₅	9 PM	11.	P₁₁	24 PM
6.	P₆	9 PM		ukupno	167 162 PM

- (2) Osim na Planom utvrđenim površinama iz prethodnog stavka, otvorena i nenatkrivena parkirališta pristupačna svima pod jednakim uvjetima, dozvoljeno je graditi i na površinama mješovite, pretežno stambene namjene (**M1**) van naselja Rab, te na dijelu ceste na kojem se ne osigurava površina za prolaz vozila i pješaka po čl. 38. ovih Odredbi. Na pojedinom parkiralištu u zoni mješovite namjene, potrebno je ostvariti najmanje 5 parkirališnih mjesta.
- (3) Parkirališta iz ovog članka, moraju biti priključena na mrežu javne rasvjete i oborinske odvodnje. Parkirališno mjesto mora biti minimalnih dimenzija 2,5×5 m.

- (4) Od ukupnog broja parkirališnih mjesta, mora se osigurati najmanje 5 % za automobile osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, minimalnih dimenzija 3,75×5 m, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta. Parkirališna mjesta za automobile osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, moraju biti smještena uz pješačke površine i biti posebno označena.
- (5) Parkirališta treba hortikulturno urediti sadnjom najmanje jednog stabla na svakih 5 parkirališnih mjesta.
- (6) Unutar lučkog područja luke Rab, otvorene za javni promet, postoji 80 javnih parkirališnih mjesta. Ne smije im se promijeniti namjenu dok se ne izgrade druga parkirališta s najmanje jednakim brojem parkirališnih mjesta pristupačnih javnosti.

GRAFIČKI DIO
