

Naručitelj:

Republika Hrvatska
Primorsko–goranska županija

GRAD RAB

Nositelj izrade:

Upravni odjel za prostorno uređenje, gospodarstvo i turizam

Stručni izrađivač:



Geoprojekt d.d. Opatija

Conefing grupa

GEODEZIJA I GEODINAMIKA | PROJEKCIJE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OKOLIŠA | PROIZVODNJA KAMENIH GRANULATA I DEKORATIVNIH KAMENA



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

TEKSTUALNI I GRAFIČKI DIO PLANA

Opatija, prosinac 2018.

Županija

Grad

Naziv prostornog plana

Primorsko–goranska županija

Grad Rab

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

ODREDBE ZA PROVEDBU

Odluka Gradskog vijeća o izradi plana:
(SN PGŽ br. 50/10, 5/12, 20/12 i 4/16)

Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana:
SN PGŽ br. 46 od 29 prosinca 2019.

Javna rasprava (datum objave):
(SN PGŽ br. 3/15)
Ponovljena javna rasprava (datum objave):
(SN PGŽ br. 14/18)

Javni uvid održan
od 18 veljače 2015. do 19 ožujka 2015.
Javni uvid održan:
od 23 svibnja 2018. do 21 lipnja 2018.

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 ponovljene 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: 350-02/18-11/3, UR.BROJ: 69-03/2-18/3, Rijeka, 27. 11. 2018.:

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. 10. 2012. do 16. 02. 2016. Gorana Ljubičić, dipl.ing.arch., v.r.

od 02.05. 2016. do 01. 09. 2017. Ivna Grabovac, mag.ing.arch., v.r.

od 01. 09. 2017. Gordana Rafajlović Dragović, dipl.ing.arch.

Stručni tim u izradi Plana:

Ana Brusić, mag.ing.arch
Gordana Rafajlović Dragović, dipl.ing.arch.
Dino Stanić, mag.ing.aedif.
Gorana Ljubičić, dipl.ing.arch.
Ante Senjanović, dipl.ing.arch.

Igor Barić, dipl.ing.grad
Ivana Dabanović, dip.ing.geod.
Vera Hamzić, dipl.ing.arch
Marin Hajduković, mag.arch.
Saša Kranjac,bacc.ing.aedif.

Mira Mihelčić, dipl.ing.grad.
Iva Mrak, mag.arch.
Željko Matić, dipl.ing.el.
Mara Kučan Smešny, dipl.ing.arch.
Anton Vuleta, dipl.ing.

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

I. TEMELJNE ODREDBE	1
II. ODREDBE ZA PROVEDBU	2
1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA.....	2
1.1. POVRŠINE JAVNE NAMJENE	2
1.1.1. POVRŠINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE	2
1.1.2. POVRŠINE SPORTSKO–REKREACIJSKE NAMJENE.....	3
1.1.3. JAVNE ZELENE POVRŠINE.....	3
1.1.4. POVRŠINE PROMETNICA I OSTALIH JAVNIH PROMETNIH POVRŠINA	3
1.1.5. POVRŠINA GROBLJA.....	4
1.1.6. OSTALE POVRŠINE	4
1.2. POVRŠINE DRUGIH NAMJENA	4
1.2.1. POVRŠINE MJEŠOVITE NAMJENE	4
1.2.2. POVRŠINE GOSPODARSKE NAMJENE.....	4
1.2.3. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	5
2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI.....	5
2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA POSLOVNE NAMJENE UNUTAR POVRŠINA POSLOVNE NAMJENE	5
2.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO–TURISTIČKE NAMJENE UNUTAR POVRŠINA PRETEŽITO TURISTIČKE NAMJENE	8
2.2.1. UVJETI SMJEŠTAJA UNUTAR POVRŠINA UGOSTITELJSKO–TURISTIČKE NAMJENE	8
2.3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH GRAĐEVINA UNUTAR POVRŠINA MJEŠOVITE NAMJENE	15
2.3.1. UVJETI SMJEŠTAJA POSLOVNIH GRAĐEVINA U DIJELU NASELJA PALIT I BANJOL ..	15
2.3.2. UVJETI SMJEŠTAJA UGOSTITELJSKO–TURISTIČKIH GRAĐEVINA U DIJELU NASELJA PALIT I BANJOL	18
2.4. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH GRAĐEVINA UNUTAR POVRŠINA MJEŠOVITE NAMJENE UNUTAR NASELJA RAB.....	20
2.4.1. UVJETI SMJEŠTAJA POSLOVNIH GRAĐEVINA U NASELJU RAB	20
2.5. UVJETI SMJEŠTAJA REKREACIJSKIH I GOSPODARSKIH GRAĐEVINA UNUTAR POVRŠINA KUPALIŠTA	23
3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI.....	24
3.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI UNUTAR POVRŠINA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE.....	24
3.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENE NAMJENE UNUTAR POVRŠINA MJEŠOVITE NAMJENE U DIJELU NASELJA PALIT I BANJOL	27
3.2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA KOJE NISU SPORTSKE	27
3.2.2. UVJETI SMJEŠTAJA SPORTSKIH GRAĐEVINA	29
3.3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI UNUTAR POVRŠINA MJEŠOVITE NAMJENE U NASELJU RAB	30
3.3.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA SPORTSKIH DJELATNOSTI U NASELJU RAB	31
4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA	33
4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE UNUTAR POVRŠINA MJEŠOVITE NAMJENE U DIJELU NASELJA PALIT I BANJOL	33
4.2. UVJETI I NAČIN GRADNJE UNUTAR POVRŠINA MJEŠOVITE NAMJENE U NASELJU RAB	37
5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE I DRUGE INFRASTRUKTURNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA.....	40
5.1. UVJETI GRADNJE CESTOVNE MREŽE	40
5.1.1. KOLNI I PJEŠAČKI PROMET.....	40
5.1.2. JAVNA PARKIRALIŠTA	42
5.1.3. JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE	43

5.1.4.	LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET	44
5.1.5.	LUKA NAUTIČKOG TURIZMA	45
5.2.	UVJETI GRADNJE INFRASTRUKTURNE MREŽE	47
5.2.1.	ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA	47
5.2.1.1.	ELEKTROENERGETSKA MREŽA	48
5.2.2.	VODNOGOSPODARSKI SUSTAV	49
6.	UVJETI UREĐENJA JAVNIH I OSTALIH ZELENIH POVRŠINA	50
7.	MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO–POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI	51
7.1.	MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH CJELINA	51
7.2.	MJERE ZAŠTITE KULTURNO–POVIJESNIH CJELINA, GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI	52
8.	POSTUPANJE S OTPADOM	56
9.	MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ	56
9.1.	ZAŠTITA TLA	57
9.2.	ZAŠTITA ZRAKA	57
9.3.	ZAŠTITA VODA	57
9.4.	ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA	57
9.5.	ZAŠTITA MORA	58
9.6.	ZAŠTITA OD BUKE	58
9.7.	MJERE POSEBNE ZAŠTITE	58
9.7.1.	SKLANJANJE LJUDI	58
9.7.2.	ZAŠTITA OD POTRESA	58
9.7.3.	ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJE	59
9.7.4.	ZAŠTITA OD TEHNIČKO – TEHNOLOŠKIH KATASTROFA	59
10.	MJERE PROVEDBE PLANA	60
10.1.	REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI	60
III.	ZAVRŠNE ODREDBE	59

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Donosi se *Urbanistički plan uređenja 1 – Rab, Palit, Banjol* (u daljnjem tekstu: Plan) za područje obuhvata izrade urbanističkog plana uređenja, utvrđeno *Prostornim planom uređenja Grada Raba* („Službene novine“ Primorsko–goranske županije br. 15/04, 40/05 – ispravak, 18/07, 47/11, 19/16). Plan obuhvaća građevinska područja naselja Rab oznake NA 1₁, dijelove naselja Palit oznake NA 1₃, i dijelove naselja Banjol oznaka NA 1₂, NA 3₁, NA 3₄, NA 3₅, NA 3₁₂. Granica obuhvata je prikazana na svim kartografskim prikazima ovog Plana.
- (2) Izrađivač Plana je Geoprojekt d.d. iz Opatije.

Članak 2.

- (1) Plan je sadržan u elaboratu *Urbanistički plan uređenja 1 – Rab, Palit, Banjol* koji se sastoji od:

a) Tekstualnog dijela

- Odredbi za provedbu

b) Grafičkog dijela

- | | |
|--|------------|
| 1. Korištenje i namjena površina | mj. 1:5000 |
| 1.1. Korištenje i namjena površina za naselje Rab | mj. 1:1000 |
| 2. Prometna, ulična i druga komunalna infrastrukturna mreža | |
| 2.1. Prometna mreža | mj. 1:5000 |
| 2.2. Elektronička komunikacijska infrastruktura | mj. 1:5000 |
| 2.3. Elektroenergetska mreža | mj. 1:5000 |
| 2.4. Vodoopskrbna mreža | mj. 1:5000 |
| 2.5. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda i uređenje vodotoka | mj. 1:5000 |
| 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina | |
| 3.1. Područja posebnih uvjeta korištenja | mj. 1:5000 |
| 3.2. Područja posebnih ograničenja u korištenju | mj. 1:5000 |
| 3.3. Primjena posebnih mjera uređenja i zaštite | mj. 1:5000 |
| 4. Način i uvjeti gradnje | mj. 1:5000 |
| 4.1. Način i uvjeti gradnje za naselje Rab | mj. 1:1000 |

c) Obveznih priloga koji sadrže:

- obrazloženje Plana
- stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja
- popis sektorskih dokumenata i propisa koji su poštivani u izradi Plana
- zahtjeve i mišljenja tijela i osoba određenih posebnim propisima
- izvješća o prethodnoj, javnoj raspravi i ponovljenoj javnoj raspravi
- evidenciju postupka izrade i donošenja Plana
- sažetak za javnost.

- (2) Elaborat iz prethodnog stavka, ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Raba i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Raba, sastavni je dio ove Odluke.

II. ODREDBE ZA PROVEDBU

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 3.

- (1) Razgraničenje površina i njihove namjene su prikazani na kartografskom prikazu *I. „Korištenje i namjena površina“*, u mjerilu 1:5000. Pojedina površina i njena namjena su definirani graničnom crtom, bojom i planskim znakom. Točnost razgraničenja površina odgovara mjerilu 1:5000 i stanju prikazanom na Hrvatskoj osnovnoj karti, te se pri primjeni plana precizno utvrđuje geodetskim projektom u skladu s katastarskim i zemljišnoknjižnim podacima, koncesijama izdanim prije donošenja ovog Plana te stvarnim stanjem.
- (2) Iznimno od prethodnog stavka, zbog velikog broja različitih grafičkih prostornih pokazatelja koji se nalaze na maloj jedinici površine, unutar obuhvata detaljnijeg prikaza jezgre naselja Rab, Plan se primjenjuje prema razgraničenju površina i njihovih namjena, prikazanih na kartografskom prikazu *I.1. „Korištenje i namjena površina unutar jezgre naselja Rab“*, u mjerilu 1:1000.
- (3) 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**), uređene 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 (**K1, K2 i K3**);
 - ugostiteljsko – turistička (**T1**);
 - zaštitne zelene površine (**Z**).
- (4) Razmještaj, veličine te površine određenih namjena prikazani su na kartografskom prikazu *br. 1. Korištenje i namjena površina u mj. 1:5000 i kartografskom prikazu br. 1.1. u mj. 1:1000*

1.1. POVRŠINE JAVNE NAMJENE

1.1.1. POVRŠINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE

Članak 4.

- (1) Površine javne i društvene namjene razgraničene su na:
 - D1** – upravnu;
 - D2** – socijalnu;
 - D5** – školsku;
 - D7** – kulturnu;
 - D8** – vjersku.

- (2) Površine javne i društvene namjene namijenjene su izgradnji građevina javnih i društvenih djelatnosti.
- (3) Osim na površinama javne i društvene namjene (D), smještaj navedenih sadržaja moguća je i u zonama mješovite namjene (M1 i M2) i to kao izgradnja građevina na izdvojenim česticama ili u prostorima građevina osnovne namjene.

1.1.2. POVRŠINE SPORTSKO–REKREACIJSKE NAMJENE

Članak 5.

- (1) Površine sportsko–rekreacijske namjene razgraničene su na:
 - R1**–sportski sadržaji na otvorenom (R1₁, R1₂);
 - R2**–uređene plaže(R2₆, R2₁₇, R2₇);
- (2) Površine sportsko – rekreacijske namjene namijenjene su izgradnji i uređenju površina za rekreaciju i uređenju plaža te i pratećih sadržaja u funkciji sportsko – rekreacijske namjene (sanitarije, svlačionice ugostiteljski, trgovački i sl. sadržaji).
- (3) Osim na površinama sportsko – rekreacijske namjene moguć je smještaj manjih sportsko – rekreacijskih sadržaja u zonama javne i društvene (D) te ugostiteljsko – turističke namjene (T).

1.1.3. JAVNE ZELENE POVRŠINE

Članak 6.

- (1) Javne zelene površine – **Z1** namijenjene su uređenju:
 - Z1 – javni park;
 - Z1₁ – javna zelena površina bez pratećih sadržaja;
 - Z1₂ – s pratećim sadržajima;
 - Z1₃ – park šuma Komrčar.
- (2) Javne zelene površine (Z1) su javni neizgrađeni prostori oblikovani planski, namijenjeni šetnji i odmoru građana. Gradnja građevina, sadržaja i opreme uvjetovana je realizacijom planirane javne zelene površine u cjelini, a određena je odredbama za provedbu ovog Plana.

1.1.4. POVRŠINE PROMETNICA I OSTALIH JAVNIH PROMETNIH POVRŠINA

Članak 7.

- (1) Javne prometne površine su namijenjene gradnji, rekonstrukciji i uređenju prometnica (ulica), koje čine uličnu mrežu naselja i kategorizirane su kao:
 - GMU** – glavne mjesne ulice;
 - SU** – sabirne ulice;
 - OU** – ostale ulice;
 - OP** – ostali putovi (kolno – pješački, pješački).
- (2) Površine javnih parkirališta (**P**) – potvrđene ovim Planom su otvoreni i nenatkriveni prostori.
- (3) Morska površina namijenjena ovim Planom za pomorski promet:
 - Luka Rab** – otvorena za javni promet državnog značaja;
 - Luka Padova II (L7)** – otvorena za javni promet lokalnog značaja;
 - Povremena privezišta** – Padova II (**PR7**) i Padova I (**PR8**);
- (4) **Luka nautičkog turizma (LN2)** – je državnog značenja i namijenjena je gradnji luke i pratećih građevina za pružanje usluga u nautičkom turizmu;

1.1.5. POVRŠINA GROBLJA

Članak 8.

Površina groblja je namijenjena gradnji i korištenju groblja, u skladu s posebnim propisima o grobljima.

1.1.6. OSTALE POVRŠINE

Članak 9.

- (1) Površine vodotoka (otvoreni i zatvoreni dio bujičnih tokova sa zaštitnim koridorom), Palit i Veli potok (Snuga) sa svojim pritocima, namijenjene su uređenju i održavanju voda, u skladu s posebnim propisima o vodama.
- (2) Morska površina je površina mora na kojoj se ne planiraju zahvati u prostoru.

1.2. POVRŠINE DRUGIH NAMJENA

1.2.1. POVRŠINE MJEŠOVITE NAMJENE

Članak 10.

- (1) Površine mješovite namjene – pretežno stambene (**M1**) su namijenjene gradnji, odnosno uređenju:
 - stambenih građevina;
 - stambeno – poslovnih građevina (poslovni, ugostiteljsko – turistički, društveni i sl. sadržaji);
 - građevina gospodarske namjene (ugostiteljsko–turistička, trgovačka, manja obrtnička i sl. namjena);
 - građevina javne i društvene namjene;
- (2) Stambeno – poslovne građevine mogu imati uz osnovnu namjenu i poslovne sadržaje koji su u pravilu u ili uz osnovnu građevinu i mogu zauzimati najviše 49 % građevinske bruto površine (GBP).

Članak 11.

- (1) Površine mješovite namjene – pretežno poslovne (**M2**) su namijenjene gradnji odnosno uređenju:
 - poslovnih građevina sa stambenim sadržajem;
 - poslovnih građevina;
 - građevina gospodarskih djelatnosti: trgovački, malo poduzetništvo, obrtnički i zanatski pogoni koji ne onečišćuju okoliš;
 - građevina ugostiteljsko – turističke namjene;
 - građevina javne i društvene namjene;
- (2) Unutar poslovne građevine sa stambenim sadržajem, najviše 49 % građevinske bruto površine (GBP) može zauzimati stambena namjena u odnosu na građevinu osnovne namjene.

1.2.2. POVRŠINE GOSPODARSKE NAMJENE

Članak 12.

- (1) Površine gospodarske namjene – poslovne (**K**) su namijenjene izgradnji poslovnih građevina, bez stambenih sadržaja kao ni stambenih građevina u osnovnoj namjeni.
- (2) Površine gospodarske namjene – poslovne, pretežito uslužne namjene (**K1**) su namijenjene gradnji:
 - poslovnih građevina;
 - građevina za malo poduzetništvo, za popravak vozila, plovila i drugih strojeva;
 - građevina za potrebe pratećih djelatnosti luke nautičkog turizma i sl.;

- (3) Površine gospodarske namjene – pretežno trgovačke (**K2**) su namijenjene gradnji poslovnih građevina trgovačkih djelatnosti:
- trgovine na malo i veliko (trgovački centri, prodajni i izložbeni prostori koji služe za prodaju i/ili promidbu vlastitih i drugih proizvoda i sl.);
- (4) Površine gospodarske namjene – pretežito komunalno servisne (**K3**) su namijenjene gradnji, rekonstrukciji te održavanju:
- komunalno – servisnih građevina za potrebe pratećih djelatnosti luke i nautičkog turizma;

Članak 13.

- (1) Površine gospodarske namjene – ugostiteljsko–turističke (**T1**) su površine unutar kojih se mogu rekonstruirati odnosno zamijeniti održavati postojeće ili graditi nove građevine namijenjene gradnji ugostiteljskih građevina.
- (2) Površina gospodarske namjene – ugostiteljsko – turističke, zdravstvenog turizma (**T4**) čini cjelinu s odgovarajućom graničnom površinom unutar zahvata *UPU 14 – Palit (NA 4₁, NA 4₂, NA 4₃)*, (SN. PGŽ br. 42/13; u daljnjem tekstu: *UPU 14*), i namijenjena je smještajnim građevinama uz obavezne prateće sadržaje za pružanje zdravstvenih usluga.
- (3) Unutar površina ugostiteljsko – turističke namjene mogu se uz osnovnu namjenu smjestiti i druge prateće djelatnosti i sadržaji: javne i društvene namjene, poslovne namjene (trgovine, ured), površine za sport i rekreaciju, parkove i druge uređene zelene površine i sl.).

1.2.3. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

Članak 14

Zaštitne zelene površine (**Z**) se održavaju u prirodnom stanju, uz mogućnost gradnje onih infrastrukturnih vodova i građevina koje ovaj Plan tamo omogućava uvjetima gradnje infrastrukturne mreže.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA POSLOVNE NAMJENE UNUTAR POVRŠINA POSLOVNE NAMJENE

Članak 15.

Unutar površina poslovne namjene i to zone načina i uvjeta gradnje za poslovne (**K1**), pretežito trgovačke (**K2**) i komunalno – servisne (**K3**) građevine, određenih na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje*, poslovne građevine se grade prema slijedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

1. dozvoljeni su svi zahvati potrebni za gradnju novih građevina, rekonstrukciju ili održavanje te uklanjanje postojećih građevina;

2. namjena građevine:

1. poslovne građevine (**K1**) su namijenjene:
 - informacijskim i komunikacijskim, financijskim, stručnim, znanstvenim i tehničkim djelatnostima;
 - za potrebe pratećih djelatnosti luke nautičkog turizma i sl.;
 - administrativnim te pomoćnim i ostalim uslužnim djelatnostima;
 - pripremi i usluživanja hrane i pića, prerađivačkim djelatnostima manjeg opsega, – zabavnim i rekreacijskim djelatnostima;

2. poslovne građevine – pretežno trgovačke (**K2**) su namijenjene:
 - trgovini na malo i veliko (prodavaonice, trgovački centri, prodajni i izložbeni prostori i sl.);
 - opskrbeni centri s otvorenim parkiralištima;
3. poslovne komunalno – servisne građevine (**K3**) su namijenjene:
 - komunalno servisnim i zanatskim djelatnostima za potrebe luke otvorene za javni promet;
4. ne ograničava se broj samostalnih poslovnih uporabnih jedinica unutar poslovne građevine;
5. unutar uporabnih jedinica osnovne namjene, dozvoljeno je obavljanje drugih, pratećih djelatnosti;
6. poslovna građevina se može graditi kao složena građevina;
7. unutar građevine poslovne namjene, dopušten je i smještaj javnih i društvenih djelatnosti i aktivnosti na manje od polovice GBP–a građevine;

3. oblik i veličina građevne čestice:

1. površina građevne čestice (**K1** i **K2**) ne može biti manja od 500 m²;
2. ne propisuju se uvjeti za oblik i veličinu građevne čestice (**K3**);

4. veličina građevine:

1. unutar zone uvjeta i načina gradnje **K1**:
 1. najveća dozvoljena izgrađena površina zemljišta pod građevinom jednaka je postojećoj;
 2. najveća dozvoljena visina građevine je 7 m;
 3. građevina smije imati najviše 2 nadzemne i 1 podzemnu etažu;
2. unutar zone uvjeta i načina gradnje **K2**:
 1. najveća dozvoljena izgrađena površina zemljišta pod građevinom, iznosi 300 m²;
 2. dozvoljeni GBP građevine iznosi 300 m²;
 3. najveća dozvoljena visina građevine je 7,0 m;
 4. građevina smije imati najviše 2 nadzemne i 1 podzemnu etažu;
3. unutar zona uvjeta i načina gradnje **K3**:
 1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je 0,5;
 2. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti je 1,5;
 3. najveća dozvoljena visina građevine je 4,5 m;
 4. građevina smije imati najviše 1 nadzemnu etažu;

5. smještaj na građevnoj čestici:

1. građevina mora biti smještena unutar granica zone načina uvjeta i gradnje;
2. najmanja dozvoljena udaljenost građevine poslovne namjene od susjedne građevine osnovne namjene iznosi najmanje visinu (h) više građevine, a udaljenost građevine mora biti najmanje 5 m od granice susjedne građevne čestice;
3. iznimno od navedenog, dio postojeće zgrade poslovne namjene koja je na manjoj udaljenosti od propisane, može se rekonstruirati unutar postojećih tlocrtnih gabarita;

6. oblikovanje građevine:

1. uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu funkcijom i tehnološkim procesom te lokalnim uvjetima;
2. krovništa građevina mogu biti ravna ili kosa. Kosa krovništa imaju nagib između 18⁰–22⁰, a pokrov mora biti kupa kanalice ili crijep mediteranskog tipa;

7. uređenje građevne čestice:

1. na građevnoj čestici je potrebno osigurati parkirališna ili garažna mjesta prema sljedećim normativima:

1. trgovine do 200 m² – 1 PM na 10 m²;
 2. trgovine preko 200 m² – 1 PM na 20 – 35 m², ali ne manje od 40 PM;
 3. ostali poslovni prostori u kojima se neposredno pružaju usluge korisnicima – 1 PM na 15 m²;
 4. ostale gospodarske djelatnosti – 1 PM na 4 zaposlenika + 1 PM (dodatno na ukupni broj);
2. navedene površine iz prethodnih točaka ovog podstavka označavaju korisnu neto površinu poda uporabnih jedinica osnovne namjene (bez pomoćnih prostorija);
 3. pri određivanju parkirališnih potreba za građevinu s različitim djelatnostima, mogu se predvidjeti ista parkirališna ili garažna mjesta za različite djelatnosti, ako se koriste u različito vrijeme;
 4. najmanje 30 % površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno –pejsažno ili zaštitno zelenilo;
 5. prirodni ili hortikulturno uređeni teren je potrebno održavati, odnosno uređivati autohtonim, odnosno tradicionalno udomaćenim biljnim vrstama;
 6. ograde ne mogu biti više od 2 m, osim iznimno, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja;
 7. podzid ne smije biti viši od 1,5 m; mora biti od kamena ili obložen kamenom;

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

1. građevna čestica poslovne građevine mora imati: neposredni pristup na prometnicu najmanje širine 5,5 m te priključke na elektroenergetsku mrežu, vodoopskrbni sustav i javni sustav odvodnje otpadnih voda;
2. način i uvjeti priključenja odrediti će se posebnim uvjetima odgovarajućih javnopravnih tijela;

9. mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš:

1. potrebno je pridržavati se mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš iz 9. poglavlja ovih Odredbi;
2. prerađivačke djelatnosti se ne smiju obavljati na način koji bi mogao ugroziti okoliš ili umanjiti kvalitetu života u naselju bukom ili onečišćenjem;
3. pri gradnji i korištenju poslovnih građevina, nužno je osigurati propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, smrada, onečišćenja zraka, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.) i osigurati kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama.

10. ostali uvjeti:

1. postojeće građevine, koje nisu u skladu s prethodno navedenim lokacijskim uvjetima, mogu se rekonstruirati bez povećanja veličine građevine, uz obavezno osiguranje potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta na građevnoj čestici te mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš;
2. unutar zaštitnog pojasa javnih cesta, primjenjuju se određena ograničenja prema čl. 36. st. (3) ovog Plana;
3. površina komunalno–servisne namjene u naselju Rab (**K3**) se nalazi unutar zaštićene povijesne urbane cjeline Raba, pa je na sve zahvate u prostoru potrebno primijeniti mjere zaštite iz poglavlja 7. (čl. 55– čl. 59.) ovog Plana;
4. unutar vrijednih šumskih područja, određenih na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina*, primjenjuju se ograničenja iz čl. 54. ovog Plana.

2.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO–TURISTIČKE NAMJENE UNUTAR POVRŠINA PRETEŽITO TURISTIČKE NAMJENE

2.2.1. UVJETI SMJEŠTAJA UNUTAR POVRŠINA UGOSTITELJSKO–TURISTIČKE NAMJENE

Članak 16.

- (1) Građevine ugostiteljsko–turističke namjene uglavnom su smještene unutar povijesne jezgre naselja Rab (**T1₂ – T1₆**), osim ugostiteljsko turističke građevine – **T1₁**, koja se nalazi u naselju Banjol.
- (2) Na površinama ugostiteljsko–turističke namjene, koje se nalaze unutar zaštićene povijesne urbane cjeline grada Raba (**T1₂ – T1₆**), pri zahvatima u prostoru, potrebno je primijeniti mjere zaštite iz poglavlja 7. (čl. 55. – čl. 59.) ovog Plana te posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.
- (3) Prenamjena postojećih građevina drugih namjena u građevine ugostiteljsko – turističke namjene moguća je pod istim uvjetima kao i za nove građevine.

Članak 17.

Unutar površine ugostiteljsko – turističke namjene – **T1₁**, ugostiteljsko – turistička građevina se gradi prema slijedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

1. dozvoljeni su svi zahvati potrebni za rekonstrukciju ili održavanje te uklanjanje postojećih građevina te gradnju novih građevina kao zamjenu;

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 manja od površine namjene određene ovim Planom u sklopu koje se nalazi građevna čestica;

4. veličina građevine s brojem funkcionalnih jedinica:

1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig), unutar zone načina i uvjeta gradnje iznosi 0,3;
2. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti, unutar zone načina i uvjeta gradnje iznosi 0,8;
3. najveća dozvoljena visina građevine, unutar zone načina i uvjeta gradnje iznosi 13 m;
4. najveći dozvoljeni broj etaža, unutar zone načina i uvjeta gradnje je 3 nadzemne etaže;

5. smještaj građevine na građevnoj čestici:

1. unutar zone načina i uvjeta gradnje – **T1₁**, najmanja dozvoljena udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi najmanje 3 m;
2. pomoćne građevine mogu se graditi na udaljenosti od 1 m od granice građevne čestice, uz uvjet da se na pročelju koje se nalazi na manjoj udaljenosti od 3 m od granice susjedne čestice ne dozvoljava izgradnja otvora;
3. u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, terase, bazeni i sl.

6. uvjeti za oblikovanje građevine

1. postojeća građevina je oblikovno definirana, te svi eventualni daljnji građevinski zahvati trebaju se stilski uklopiti;

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

1. na građevnoj čestici potrebno je za ugostiteljsko–turističku građevinu iz skupine hoteli osigurati 1 PM + 5 PM (dodatnih mjesta na ukupni broj) na 2 ležaja;
2. površina hortikulturno uređenog terena (parkovnog pejzažnog zelenila) unutar zone načina i uvjeta gradnje – T1₁, mora iznositi najmanje 40 %;
3. unutar zone načina i uvjeta gradnje – T1₁ moguće je odrediti posebnu zonu kupališta, uz uvjet da se ne prekida obalna šetnica (postojeća ili planirana), koja mora zadržati javni karakter;

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

1. građevna čestica ugostiteljsko – turističke građevine mora imati neposredni pristup na prometnicu najmanje širine kolnika od 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 dosegajućih mogućih negativnih utjecaja (zaštita od buke, smrada, onečišćenja zraka, i sl.).

Članak 18.

Unutar površine ugostiteljsko – turističke namjene – T1₂, ugostiteljsko–turistička građevina se gradi prema slijedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

1. dozvoljeni su svi zahvati potrebni za rekonstrukciju ili održavanje te uklanjanje postojećih građevina te gradnju novih građevina kao zamjenu;

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 manja od površine namjene određene ovim Planom u sklopu koje se nalazi građevna čestica;

4. veličina građevine s brojem funkcionalnih jedinica:

1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) unutar zone načina i uvjeta gradnje iznosi 0,2;
2. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis), unutar zone načina i uvjeta gradnje iznosi 0,7;
3. najveća dozvoljena visina građevine, unutar zone načina i uvjeta gradnje jednaka je postojećoj;
4. najveći dozvoljeni broj etaža, unutar zone načina i uvjeta gradnje jednak je postojećem;

5. smještaj građevine na građevnoj čestici:

1. unutar zone načina i uvjeta gradnje – **T1₂**, građevina mora biti smještena unutar granica te zone;
2. u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, terase, bazeni i sl.

6. uvjeti za oblikovanje građevine:

1. održavanje građevine, a moguće je i redizajn pročelja;
2. oblikovanje pri zahvatu na građevini treba provoditi u skladu s mjerama zaštite iz poglavlja 7. (čl. 54. – čl. 59.) ovog Plana i posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela;

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

1. na građevnoj čestici potrebno je za ugostiteljsko–turističke građevine iz skupine hoteli osigurati 1 PM ili GM+ 5 PM (dodatnih mjesta na ukupni broj) na 2 ležaja;
2. površina hortikulturno uređenog terena (parkovnog pejzažnog zelenila) unutar zone načina i uvjeta gradnje – **T1₂**, ne smije biti manja od zatečene;

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

1. građevna čestica ugostiteljsko – turističke građevine mora imati neposredni pristup na prometnicu najmanje širine kolnika od 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 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 (P₀+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 i 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 tlocrtne i visinske gabarite 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;
2. na građevnoj čestici potrebno je za ugostiteljsko–turističke građevine iz skupine hoteli osigurati 1 PM ili 1 GM + 5 PM ili 5 GM na 2 ležaja;
3. pristup do podzemne garaže moguć je direktno iz ul. Šetalište Markantuna Dominisa ili alternativno iz ul. Jurja Barakovića.
4. 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 pristup na prometnicu najmanje širine kolnika od 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 20.

Unutar površina ugostiteljsko – turističke namjene – **T1₄**, ugostiteljsko – turistička građevina se gradi prema slijedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

1. dozvoljeni su svi zahvati potrebni za rekonstrukciju ili održavanje, ali uz zadržavanje postojećih gabarita;

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;

3. oblik i veličina građevne čestice:

1. površina građevne čestice ne može biti manja od površine namjene određene ovim Planom u sklopu koje se nalazi građevna čestica;

4. veličina građevine s brojem funkcionalnih jedinica:

1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti, (kig) unutar zone načina i uvjeta gradnje jednak je postojećem;
2. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis), unutar zone načina i uvjeta gradnje jednak je postojećem;
3. najveća dozvoljena visina građevine, unutar zone načina i uvjeta gradnje jednaka je postojećoj;
4. najveći dozvoljeni broj etaža, unutar zone načina i uvjeta gradnje jednak je postojećem;

5. smještaj građevine na građevnoj čestici:

1. unutar zone načina i uvjeta gradnje – **T1₄**, jednak je postojećem;

6. uvjeti za oblikovanje građevine:

1. građevina mora zadržati postojeće gabarite, žbukanu obradu, raspored otvora te krovnih ploha, s mogućnošću manjeg redizajna uz suglasnost konzervatora;
2. potreban je redizajn ostatka srednjovjekovne palače prema Donjoj ulici, s uklanjanjem željezne ograde;
3. oblikovanje pri zahvatima na građevinama unutar zaštićene povijesne urbane cjeline Raba, treba provoditi u skladu s mjerama zaštite iz poglavlja 7. (od čl. 55. – čl. 59.) ovog Plana i posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela;

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

1. parkirališna mjesta za potrebe građevine koja se nalaze unutar zone načina i uvjeta gradnje – **T1₄**, mogu se zadovoljiti na javnom ili drugom parkiralištu, odnosno garaži;
2. površina hortikulturno uređenog terena (parkovnog pejzažnog zelenila) unutar zone načina i uvjeta gradnje – **T1₄**, ne smije biti manja od zatečene;

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

1. građevna čestica ugostiteljsko – turističke građevine mora imati neposredni pristup na prometnicu najmanje širine kolnika od 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 21.

Unutar površina ugostiteljsko – turističke namjene – **T1₅** i **T1_{5a}** ugostiteljsko – turističke građevine se grade prema slijedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

1. na postojećoj građevini – **T1₅** dozvoljeni su svi zahvati potrebni za rekonstrukciju i održavanje uz očuvanje povijesnih elemenata od kamena i kulir betona ;
2. dozvoljava se dogradnja nove građevine, zamjena, rekonstrukcija te uklanjanje postojećih građevina – **T1_{5a}**;

2. namjena građevine:

1. ugostiteljsko – turističke građevine su namijenjene 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 manja od površine namjene određene ovim Planom u sklopu koje se nalazi građevna čestica;

4. veličina građevine s brojem funkcionalnih jedinica za **T1_{5a}:**

1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti, (kig) unutar zone načina i uvjeta gradnje iznosi 0,8;
2. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis), unutar zone načina i uvjeta gradnje se može utvrditi u skladu s dozvoljenom etažnošću građevine;
3. najveća dozvoljena visina građevine, unutar zone načina i uvjeta gradnje mora se uskladiti s postojećom građevinom, odnosno visina je 11 m;
4. najveći dozvoljeni broj etaža, unutar zone načina i uvjeta gradnje je 4 nadzemne etaže;
5. iznimno od navedenog postojeći dio građevine – **T1₅** smije rekonstruirati unutar postojeće visine;

5. smještaj građevine na građevnoj čestici:

1. unutar zone načina i uvjeta gradnje – **T1₅** i **T1_{5a}** građevina mora biti smješten unutar granica te zone;
2. u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, terase, bazeni i sl.;

6. uvjeti za oblikovanje građevine:

1. oblikovanje pri zahvatima na građevinama unutar zaštićene povijesne urbane cjeline Raba, treba provoditi u skladu s mjerama zaštite iz poglavlja 7. (od čl. 54. – čl. 59.) ovog Plana i posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela;

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

1. parkirališna mjesta za potrebe građevine koja se nalaze unutar zone načina i uvjeta gradnje – **T1₅** i **T1_{5a}**, mogu se zadovoljiti na javnom ili drugom parkiralištu, odnosno garaži;
2. površina hortikulturno uređenog terena (parkovnog pejzažnog zelenila) unutar zone načina i uvjeta gradnje – **T1₅** i **T1_{5a}**, ne smije biti manja od zatečene;

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

1. građevna čestica unutar zone načina i uvjeta gradnje – **T1₅** i **T1_{5a}** ne mora imati osiguran neposredni pristup na kolnu prometnicu;
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 dosegajućih mogućih negativnih utjecaja (zaštita od buke, smrada, onečišćenja zraka, i sl.).

Članak 22.

Unutar površina ugostiteljsko – turističke namjene (**T1₆**), ugostiteljsko – turistička građevina se gradi prema slijedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

1. dozvoljeni su svi zahvati potrebni za gradnju novih građevina, zamjenu, rekonstrukciju ili održavanje te uklanjanje postojećih građevina;

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. najmanja veličina građevne čestice za izgradnju građevine ugostiteljsko turističke namjene iznosi 800 m²;

4. veličina građevine s brojem funkcionalnih jedinica:

1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,8;
2. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 2,4;
3. najveća dozvoljena ukupna visina građevine iznosi 10 m;
4. najveći dozvoljeni broj etaža iznosi 3 nadzemne;
5. dozvoljava se podzemna etaža;

5. smještaj građevine na građevnoj čestici:

1. unutar zone načina i uvjeta gradnje za **T1₆**, građevina mora biti smještena unutar granice te zone;
2. u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, terase, bazeni i sl.;

6. uvjeti za oblikovanje građevine:

1. oblikovanje pri zahvatima treba provoditi u skladu s mjerama zaštite iz poglavlja 7. (od čl. 54. – čl. 59.) ovog Plana i posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela;

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

1. na građevnoj čestici potrebno je osigurati 1 PM ili GM + 5 PM (dodatnih mjesta na ukupni broj) na 2 ležaja;
2. površina hortikulturno uređenog terena (parkovnog pejzažnog zelenila) unutar zone načina i uvjeta gradnje – **T1₆**, zbog blizine parka Komrčar, nije obvezno osigurati hortikulturno uređen teren;

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

1. građevna čestice ugostiteljsko – turističke građevine mora imati: neposredni pristup na prometnicu najmanje širine kolnika od 5,5 m te priključke na elektroenergetsku mrežu, vodoopskrbni sustav i javni sustav odvodnje otpadnih voda;
2. 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.).

2.3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH GRAĐEVINA UNUTAR POVRŠINA MJEŠOVITE NAMJENE

2.3.1. UVJETI SMJEŠTAJA POSLOVNIH GRAĐEVINA U DIJELU NASELJA PALIT I BANJOL

Članak 23.

Unutar površina mješovite namjene (**M1**, **M2**), i to zona načina i uvjeta gradnje (**M1₁₋₇**) i (**M2₁₋₂**) određenih na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje* poslovne građevine se grade prema slijedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

1. dozvoljeni su svi zahvati potrebni za gradnju novih građevina, zamjenu, rekonstrukciju ili održavanje te uklanjanje postojećih građevina;
2. iznimno od navedenog, unutar zone načina i uvjeta gradnje **M1₄** dozvoljena je samo rekonstrukcija bez promjene veličine i smještaja građevine;

2. namjena građevine:

1. poslovne građevine su namijenjene informacijskim i komunikacijskim djelatnostima, financijskim djelatnostima, stručnim, znanstvenim i tehničkim djelatnostima, administrativnim te pomoćnim i ostalim uslužnim djelatnostima, trgovačkim, djelatnostima pripreme i usluživanja hrane i pića, zabavnim i rekreacijskim djelatnostima, kao i prerađivačkim djelatnostima malog opsega;

2. iznimno od navedenog u prethodnoj točki ovog podstavka, unutar površina mješovite namjene – pretežno poslovne (M2), nije dozvoljena gradnja novih građevina pretežno trgovačke, servisne ili prerađivačke namjene;
3. ne ograničava se broj samostalnih poslovnih uporabnih jedinica unutar poslovne građevine;
4. unutar uporabnih jedinica osnovne namjene, dozvoljeno je obavljanje drugih, pratećih djelatnosti;
5. poslovna građevina se može graditi kao složena građevina;
6. unutar građevine poslovne namjene, na ukupno manje od polovice GBP-a građevine, dopušten je i smještaj:
 1. 1 stana,
 2. 1 uporabne cjeline djelatnosti smještaja, najveće ukupne dopuštene površine pada do 100 m²,
 3. uporabnih jedinica javnih i društvenih djelatnosti i aktivnosti;

3. oblik i veličina građevne čestice:

1. površina građevne čestice ne može biti manja od 500 m²
2. građevna čestica se ne može formirati na postojećoj prometnoj površini;
3. regulacijski pravac građevne čestice uz prometnu površinu koja ne zadovoljava uvjete gradnje prometne mreže propisane ovim Planom, mora biti udaljen od postojeće osi te prometne površine najmanje za polovicu njene ukupne širine planirane ovim Planom; iznimno od navedenog, ako je za gradnju te prometne površine izdana lokacijska ili građevinska dozvola, regulacijski pravac može biti postavljen na granicu zemljišnog pojasa prometne površine utvrđenog tom dozvolom;
4. poslovne građevine mogu biti na pojedinačnim građevnim česticama koje svojom veličinom, smještajem i osiguranjem osnovnih priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu omogućavaju obavljanje gospodarskih djelatnosti bez štetnog utjecaja na okoliš;

4. veličina građevine:

1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kis) iznosi 0,5;
2. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kig) iznosi 2;
3. najveća dozvoljena visina građevine iznosi 11 m; iznimno od navedenog iznosi 7 m za građevine unutar zona načina i uvjeta gradnje M1₂, M1₃, M1₅ i M1₆ najviša točka građevine koja se gradi unutar zone načina i uvjeta gradnje M1₂, ne smije se nalaziti na više od 19 m nadmorske visine;
4. građevine smiju imati najviše 2 nadzemne i jednu podzemnu etažu;
5. veličina poslovne građevine se unutar površina mješovite namjene – pretežno stambene (M1), dodatno ograničava najvećom dozvoljenom ukupnom građevinskom bruto površinom zgrade, koja iznosi 900 m²;
6. iznimno od navedenih uvjeta, unutar zona načina i uvjeta gradnje M1₄, dozvoljena je samo rekonstrukcija bez promjene veličine građevine;

5. smještaj građevine na građevnoj čestici:

1. zgrada mora biti smještena unutar granica zone načina uvjeta i gradnje;
2. poslovne građevine se grade kao slobodnostojeće ili dvojne;
3. iznimno od navedenog, postojeće poslovne dvojne građevine ili u nizu, mogu se rekonstruirati kao takve, ali bez povećanja veličine građevine unutar najmanje dozvoljene udaljenosti od granice građevne čestice, osim radi ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu;

4. najmanja dozvoljena udaljenost slobodnostojeće građevine poslovne namjene od susjedne građevine osnovne namjene iznosi visinu (h) više građevine a udaljenost građevine mora biti najmanje 5 m od granice susjedne građevne čestice;
5. iznimno od navedenog, unutar zone načina i uvjeta gradnje **M1₂**, poslovne zgrade se mogu graditi uz regulacijski pravac;

6. uvjeti za oblikovanje građevine:

1. ne određuju se posebni uvjeti za oblikovanje poslovnih građevina;

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

1. na građevnoj čestici potrebno je osigurati parkirališna ili garažna mjesta prema sljedećim normativima:
 1. trgovine do 200 m² – 1 PM na 10 m² površine;
 2. trgovine preko 200 m² – 1 PM na 20 – 35 m² površine ali ne manje od 40 PM;
 3. ugostiteljsko – turističke građevine, pansioni – na 2 ležaja moraju imati 1 PM + 5 PM (dodatnih mjesta na ukupni broj);
 4. privatno iznajmljivanje – 1 PM + 1 PM za apartman s 3 ležaja;
 5. ugostiteljski objekti iz skupine restorani i kavane – 1 PM na 4 sjedeća mjesta;
 6. ostali poslovni prostori u kojima se neposredno pružaju usluge korisnicima – 1 PM na 15 m² površine;
 7. ostale gospodarske djelatnosti – 1 mjesto na 4 zaposlenika + 1 dodatno mjesto na ukupni broj;
 8. obrazovne djelatnosti – 1 PM na 3 zaposlenika;
 9. stanovanje – 1 PM + 1 PM/ po stanu;
2. navedene površine iz prethodne točke ovog podstavka označavaju korisnu neto površinu poda uporabnih jedinica osnovne namjene (bez pomoćnih prostorija);
3. pri određivanju parkirališnih potreba za građevinu s različitim djelatnostima, mogu se predvidjeti ista parkirališna ili garažna mjesta za različite djelatnosti, ako se koriste u različito vrijeme;
4. površina prirodnog ili hortikulturno uređenog terena mora iznositi najmanje 30 % površine građevne čestice; iznimno od navedenog na građevnim česticama koje se u cijelosti ili dijelom nalaze unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₃** i **M1₆**, mora iznositi najmanje 40 %;
5. dio građevne čestice mješovite namjene – pretežno poslovne (**M2**) koji se nalazi van granica zone načina uvjeta i gradnje, mora na najmanje 80% svoje površine biti neograđeni prirodni ili hortikulturno uređeni teren, dostupan javnosti;
6. unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₃**, **M1₅** i **M1₇** ne smije se ukloniti više od 50% postojećih stabala na građevnoj čestici;
7. prirodni ili hortikulturno uređeni teren je potrebno održavati, odnosno uređivati autohtonom, odnosno tradicionalno udomaćenim biljnim vrstama;
8. građevna čestica se prema prometnoj površini javne namjene uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila, uz uvjet da se ne ometa ulaz u građevinu;
9. ograde ne mogu biti više od 2 m, osim iznimno, kada je to nužno radi načina korištenja građevine;
10. podzid ne smije biti viši od 1,5 m; mora biti od kamena ili obloženi kamenom;

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

1. građevna čestice poslovne građevine mora imati: neposredni pristup na prometnicu najmanje širine 5,5 m te priključke na elektroenergetsku mrežu, vodoopskrbni sustav i javni sustav odvodnje otpadnih voda;

2. način i uvjeti priključenja će se odrediti posebnim uvjetima odgovarajućih javnopravnih tijela;

9. mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš:

1. potrebno je pridržavati se mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš iz 9. poglavlja ovih Odredbi;
2. prerađivačke djelatnosti se ne smiju obavljati na način koji bi mogao ugroziti okoliš ili umanjiti kvalitetu života u naselju bukom ili onečišćenjem;
3. pri gradnji i korištenju poslovnih 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.);

10. ostali uvjeti:

1. unutar zaštitnih pojasa javnih cesta, definiranih u čl. 36. st. (3), primjenjuju se određena ograničenja;
2. unutar zaštitnih pojasa vodotoka, određenih na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina*, primjenjuju se ograničenja iz čl. 52. ovog Plana;
3. unutar vrijednih šumskih područja, određenih na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina*, primjenjuju se ograničenja iz čl. 54. ovog Plana.

2.3.2. UVJETI SMJEŠTAJA UGOSTITELJSKO–TURISTIČKIH GRAĐEVINA U DIJELU NASELJA PALIT I BANJOL

Članak 24.

Unutar površina mješovite namjene (**M1, M2**), i to zona načina i uvjeta gradnje (**M1₁₋₇**) i (**M2₁₋₂**) određenih na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje*, ugostiteljsko – turističke građevine se grade prema slijedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

1. dozvoljeni su svi zahvati potrebni za gradnju novih građevina, zamjenu, rekonstrukciju ili održavanje te uklanjanje postojećih građevina;
2. iznimno od navedenog, unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₄**, dozvoljena je samo rekonstrukcija bez promjene veličine i smještaja građevine;

2. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine:

1. ugostiteljsko – turističke građevine su namijenjene pružanju usluga smještaja i pratećih usluga u objektima iz skupine hoteli, pansioni, privatni smještaj; u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, bazeni, terase i sl.;
2. ugostiteljsko – turistička građevina smije imati najviše 80 ležaja;
3. ugostiteljsko – turistička građevina se može graditi kao složena građevina;

3. oblik i veličina građevne čestice:

1. površina građevne čestice ne može biti manja od 800 m²;
2. građevna čestica se ne može formirati na postojećoj prometnoj površini;

4. veličina građevine:

1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3;
2. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti(kis) iznosi 0,8;
3. izgradnja građevina ugostiteljsko – turističke namjene, bruto površine 400 m² i veće moguće je isključivo unutar područja naselja;
4. najveća dozvoljena ukupna visina (h) građevine je 13 m; iznimno od navedenog, za građevine unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₂, M1₃, M1₅ i M1₆** iznosi 7 m; najviša točka građevine koja se gradi unutar zone načina i uvjeta gradnje **M1₂**, ne smije se nalaziti na više od 19 m nadmorske visine;

5. građevina smije imati najviše 3 nadzemne etaže; iznimno od navedenog, građevine unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₂**, **M1₃**, **M1₅** i **M1₆** smiju imati najviše dvije nadzemne i jednu podzemnu etažu;
6. veličina ugostiteljsko – turističke građevine se unutar površina mješovite namjene – pretežno stambene (**M1**), dodatno ograničava najvećim dozvoljenim ukupnim GBP–om, koji iznosi 900 m²;
7. iznimno od uvjeta navedenih u ovome podstavku, unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₄**, dozvoljena je samo rekonstrukcija bez promjene veličine građevine;

5. smještaj građevine na građevnoj čestici:

1. zgrada mora biti smještena unutar granica zone načina uvjeta i gradnje;
2. udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi najmanje 3 m, a pomoćne građevine mogu se graditi na udaljenosti od 1 m od granice građevne čestice, uz uvjet da se na pročelju koji se nalazi na manjoj udaljenosti od 3 m od granice građevne čestice ne dozvoljava izgradnja otvora;
3. u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, terase, bazeni i sl.;
4. iznimno od navedenog u točki 2.:
 1. nadstrešnice za parkirališna mjesta mogu se graditi na udaljenosti od 1 m od granice građevne čestice;
 2. unutar zone načina i uvjeta gradnje **M1₂**, zgrade se mogu graditi uz regulacijski pravac;

6. uvjeti za oblikovanje građevine:

1. ne određuju se posebni uvjeti za oblikovanje ugostiteljsko – turističkih građevina;

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

1. najmanje 40 % površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno pejzažno zelenilo;
2. na građevnoj čestici potrebno je osigurati parkirališna ili garažna mjesta prema sljedećim normativima:
 1. ugostiteljsko – turističke građevine iz skupine hoteli, pansioni – na 2 ležaja moraju imati 1 PM + 5 PM (dodatnih mjesta na ukupni broj);
 2. privatno iznajmljivanje – 1 PM + 1 PM za apartman s 3 ležaja;
 3. ugostiteljski objekti iz skupine restorani i kavane – 1 PM na 4 sjedeća mjesta;
3. površina hortikulturno uređenog terena (parkovnog pejzažnog zelenila) mora iznositi najmanje 40% površine građevne čestice; potrebno ga je uređivati autohtonim, odnosno tradicionalno udomaćenim biljnim vrstama;
4. unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₃**, **M1₅** i **M1₇** ne smije se ukloniti više od 50% postojećih stabala na građevnoj čestici;
5. ograde ne mogu biti više od 2 m;
6. podzid ne smije biti viši od 1,5 m; mora biti od kamena ili obloženi kamenom;

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

1. građevna čestice ugostiteljsko–turističke građevine mora imati: neposredni pristup na prometnicu najmanje širine kolnika od 5,5 m te priključke na elektroenergetsku mrežu, vodoopskrbni sustav i javni sustav odvodnje otpadnih voda;
2. iznimno od prethodne točke ovog podstavka, u slučaju da nije formiran konačni zemljišni pojas prometne površine, građevna čestica se na tu površinu može priključiti posredno, prilazom preko zemljišta između građevne čestice i prometne površine;
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.);

10. ostali uvjeti:

1. postojeće ugostiteljsko – turističke građevine, koje nisu u skladu s ostalim lokacijskim uvjetima ovog članka, mogu se rekonstruirati bez povećanja veličine građevine, uz obavezno osiguranje potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta;
2. promjena namjene postojećih građevina drugih namjena u građevine ugostiteljsko–turističke namjene moguća je pod istim uvjetima kao i za nove građevine;
3. unutar zaštitnih pojasa cesta, određenih na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina*, primjenjuju se ograničenja iz čl. 36. st. (3) ovog Plana;
4. unutar zaštitnih pojasa vodotoka, određenih na kartografskom prikazu 3.. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina*, primjenjuju se ograničenja iz čl. 52. ovog Plana;
5. unutar vrijednih šumskih područja, određenih na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina*, primjenjuju se ograničenja iz čl. 54. ovog Plana.

2.4. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH GRAĐEVINA UNUTAR POVRŠINA MJEŠOVITE NAMJENE UNUTAR NASELJA RAB**2.4.1. UVJETI SMJEŠTAJA POSLOVNIH GRAĐEVINA U NASELJU RAB****Članak 25.**

Unutar površina mješovite namjene (**M1**, **M2**), i to zona načina i uvjeta gradnje **M1**₈₋₁₂ i **M2**₃₋₁₁ određenih na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje*, gospodarske građevine se grade prema slijedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

1. dozvoljeni su zahvati potrebni za rekonstrukciju, održavanje te zamjenu postojećih građevina;
2. rekonstrukcijom se smatra i obnova porušenih građevina;
3. dozvoljena je promjena namjene postojećih građevina drugih namjena u poslovne i ugostiteljsko – turističke građevine;

2. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine:

1. gospodarska građevina se može graditi kao:
 - poslovna i/ili
 - ugostiteljsko – turistička;
1. **poslovne građevine** su pretežno namijenjene: informacijskim i komunikacijskim djelatnostima, financijskim djelatnostima, stručnim, znanstvenim i tehničkim djelatnostima, administrativnim te pomoćnim i ostalim uslužnim djelatnostima, djelatnostima pripreme i usluživanja hrane i pića te zabavnim i rekreacijskim djelatnostima;
 1. osim djelatnosti iz prethodne točke ovog podstavka, poslovne građevine smiju na najviše 30% GBP–a građevine sadržavati samostalne poslovne uporabne cjeline trgovačkih, servisnih ili prerađivačkih djelatnosti;
 2. ne ograničava se broj samostalnih poslovnih uporabnih jedinica unutar poslovne građevine;

3. unutar poslovne građevine, na ukupno manje od polovice GBP –a građevine, dopušten je smještaj:

1. 1 stana;
2. 1 uporabne cjeline ugostiteljsko – turističke djelatnosti pružanja usluga smještaja, najveće ukupne dopuštene površine poda do 100 m²;
3. uporabnih jedinica javnih i društvenih djelatnosti i aktivnosti;
4. iznimno od navedenog, unutar zone načina i uvjeta gradnje **M2₁₁**, uz postojeću trgovačku namjenu dozvoljena je izgradnja društvenih i javnih sadržaja bez mogućnosti stanovanja

2. ugostiteljsko – turističke građevine su namijenjene pružanju usluga smještaja i pratećih usluga;

1. ugostiteljsko – turistička građevina smije imati najviše 80 ležaja;
2. unutar uporabnih jedinica, odnosno funkcionalnih cjelina osnovne namjene gospodarske građevine, dozvoljeno je obavljanje drugih, pratećih djelatnosti;
3. poslovne i ugostiteljsko – turističke građevine se mogu graditi kao složene građevine;
4. unutar zona načina i uvjeta gradnje **M2₇**, **M2₈** i **M2₉**, gospodarska građevina mora barem dijelom biti namijenjena jednoj ili više od slijedećih djelatnosti:
 - djelatnostima pripreme i usluživanja hrane i pića;
 - radu umjetničkih objekata;
 - zabavnim i rekreacijskim djelatnostima;

3. oblik i veličina građevne čestice:

1. površina građevne čestice ne smije biti manja od postojeće čestice na kojoj se izvodi zahvat u prostoru;
2. iznimno od navedenog, unutar zone načina i uvjeta gradnje **M2₇**, smiju se formirati najviše dvije građevne čestice;

4. veličina građevine:

1. postojeća građevina unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₈** i **M2₃**, može se rekonstruirati, odnosno zamijeniti samo unutar svojih postojećih vanjskih gabarita, bez povećanja postojećeg broja etaža;
2. postojeće građevine, odnosno njihovi dijelovi, unutar ostalih zona načina i uvjeta gradnje, mogu se rekonstruirati, odnosno zamijeniti tako da:
 1. najveća dozvoljena izgrađena površina zemljišta pod građevinom, iznosi:
 1. jednako postojećoj, unutar zona načina i uvjeta gradnje **M2₈** i **M2₁₀**;
 2. 25 m², unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₁₀**;
 3. 60 m², unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₁₁** i **M1₁₂**;
 4. 80 m², unutar zone načina i uvjeta gradnje **M2₄**;
 5. 90 m², unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₉** i **M2₆**;
 6. 100 m², unutar zone načina i uvjeta gradnje **M2₉**;
 7. 150 m², unutar zone načina i uvjeta gradnje **M2₅**;
 8. 580 m², unutar zone načina i uvjeta gradnje **M2₇** (u slučaju formiranja dviju građevnih čestica, ovdje propisana granična vrijednost se primjenjuje proporcionalno veličinama tih čestica u odnosu na površinu zone načina i uvjeta gradnje);
 9. 975 m², unutar zone načina i uvjeta gradnje **M2₁₁**;

2. građevina smije imati najviše:
 1. 1 nadzemnu etažu (P), unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₁₀** i **M2₉**;
 2. 2 nadzemne etaže (P+1), unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₉**, **M1₁₁**, **M2₄**, **M2₅** i **M2₆**;
 3. 3 nadzemne etaže (P+2), unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₁₂**, **M2₇**, **M2₈**, **M2₁₀** i **M2₁₁**;
 4. 1 podzemnu etažu;
 3. najveća dozvoljena visina građevine je:
 1. 3 m, unutar zone načina i uvjeta gradnje **M1₁₀**;
 2. 9 m, unutar zona načina i uvjeta gradnje **M2₈**
 3. 11 m, unutar zona načina i uvjeta gradnje **M2₁₁**;
 4. jednaka visini gradskog zida, unutar zone načina i uvjeta gradnje **M2₉**;
 5. jednaka visini krovnog vijenca zgrade na k.č.br. *230 k.o. Rab–Mundanije, unutar zone načina i uvjeta gradnje **M2₁₀**;
 6. jednaka visini postojećeg dijela građevine, u slučaju dograđivanja (povećanja površine zemljišta pod građevinom), odnosno jednaka visini susjedne građevine iste katnosti, u slučaju nadograđivanja (povećanja visine građevine) ili nove gradnje, unutar ostalih zona načina i uvjeta gradnje;
 3. granične vrijednosti iz prethodne točke ovog podstavka se odnose samo na onaj dio građevine koji se nalazi unutar površine odgovarajuće zone načina i uvjeta gradnje;
- 5. smještaj građevine na građevnoj čestici:**
1. položaj postojeće građevine se ne mijenja;
 2. građevina mora biti smještena unutar granica zone načina uvjeta i gradnje;
 3. rekonstruirane građevine, odnosno njihovi dijelovi, se smještaju tako da granica zone uvjeta i načina gradnje, uz ili prema regulacijskom pravcu, predstavlja obavezni građevinski pravac;
- 6. uvjeti za oblikovanje građevine:**
1. oblikovanje pri zahvatima treba provoditi u skladu s mjerama zaštite iz poglavlja 7. (čl. 54 – čl. 59.), ovog Plana i posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela;
 2. nove građevine oblikovanjem trebaju odgovarati karakteru naselja, u skladu s uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela;
- 7. uvjeti za uređenje građevne čestice:**
1. ako se zahvatom u prostoru mijenja namjena ili rekonstruira postojeća građevina, tako da se povećava broj potrebnih parkirališnih mjesta u odnosu na potrebe postojeće građevine, potrebno je osigurati parkirališna ili garažna mjesta na građevnoj čestici, ako je to moguće, ili na javnom ili drugom parkiralištu, odnosno garaži, a prema uvjetima iz čl. 15. toč. 7. (1.) ovog Plana za poslovne, odnosno čl. 24. toč. 7. (2.) ovog Plana za ugostiteljsko – turističke građevine;
- 8. način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:**
1. građevna čestica mora imati: neposredni pristup na postojeću javnu prometnu (kolnu ili pješačku) površinu te priključke na elektroenergetsku mrežu, vodoopskrbni sustav i javni sustav odvodnje otpadnih voda;
 2. način i uvjeti priključenja će se odrediti posebnim uvjetima odgovarajućih javnopravnih tijela;

9. mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš:

1. potrebno je pridržavati se mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš iz 9. poglavlja ovih Odredbi;
2. prerađivačke djelatnosti se ne smiju obavljati na način koji bi mogao ugroziti okoliš ili umanjiti kvalitetu života u naselju bukom ili onečišćenjem;
3. pri gradnji i korištenju gospodarskih 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.).

2.5. UVJETI SMJEŠTAJA REKREACIJSKIH I GOSPODARSKIH GRAĐEVINA UNUTAR POVRŠINA KUPALIŠTA**Članak 26.**

- (1) Unutar površina sportsko – rekreacijske namjene – kupališta (**R2**), nalaze se uređene morske plaže:
 - R2₆ – Padova I,
 - R2₇ – gradska plaža Rab i
 - R2₁₇ – Padova II.
- (2) Uređene morske plaže se uređuju unutar površina iz stavka (1) i na dijelovima susjednih građevinskih područja s kojim čini prostorne cjeline.
- (3) 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 djelovanja mora (valobrani, pera i sl.);
 - gradnja pomoćnih građevina u funkciji plaže;
 - gradnja odnosno rekonstrukcija povremenih privezišta u funkciji plaža.
- (4) Pomoćne građevine u funkciji plaže mogu biti:
 - pomoćne građevine (tuševi, zakloni za presvlačenje, pristupi moru za osobe s posebnim potrebama, spremište opreme, spasilačke osmatračnice i sl.);
 - zabavne i rekreacijske građevine;
 - ugostiteljske građevine;
- (5) Pomoćne građevine u funkciji plaže se grade:
 - na kopnenom i morskom dijelu plaže;
 - može biti plutajuća ili nepomična odobalna građevina;
 - visina najviše 4 m, s najviše dvije etaže (suteran i prizemlje);
 - ukupna GBP ne smije biti veća od 1% površine kopnenog dijela plaže niti veća od 100 m²;
- (6) Svi zahvati uređenja plaže utvrđeni u stavku (3) ovog članka unutar obuhvata pojedine plaže mogu se provoditi u segmentima, ali se za cijelo područje obuhvata pojedine prethodno mora izraditi projekt uređenja plaže koji je izrađen u skladu s odgovarajućim istraživanjima (batimerija, valovanje i druge odgovarajuće studije i elaborati) i koji mora biti odobren od strane Grada Raba.
- (7) Prije izrade projekata uređenja za pojedine plaže (**R2₆** i **R2₁₇**) obvezna je izrada krajobrazne studije kao stručne podloge za izradu projektne dokumentacije;
- (8) Iznimno od navedenog u prethodnom stavku ovog članka, izradi projektne dokumentacije za uređenje plaže (**R2₇**) ne treba prethoditi izrada krajobrazne studije, ali je obvezno prethodno ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela budući se kopneni dio uređene plaže u zoni uvjeta i načina uređenja (**R2₇**) nalazi unutar obuhvata zaštićene povijesne urbane cjeline Raba, pa je na zahvate u tom prostoru potrebno primijeniti mjere zaštite iz poglavlja 7. (čl. 55. – čl. 59.) ovog Plana;

- (9) U zoni uvjeta i načina uređenja (**R2₆**) se pri eventualnom nasipanju obale, mora osigurati ispušt u more neimenovanom natkrivenom vodotoku s ušćem u Padovi I., ili ga se može preusmjeriti u druge kanale oborinske vode, ako su dimenzionirani na odgovarajući protok.

Članak 27.

- (1) Unutar površina morskih plaža određenih ovim Planom, dozvoljena je gradnja odnosno rekonstrukcija povremenih privezišta (**PR7** i **PR8**) u funkciji plaža.
- (2) Povremena privezišta, 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) Kapacitet plovila utvrđen u stavku (2) ovog članka označava maksimalni ukupni broj vezova koji se smiju nalaziti unutar obuhvata pojedinog privezišta.
- (4) Sva povremena privezišta su sastavni dio plaže i u njoj funkciji te se uz ostale uvjete ovog članka grade odnosno rekonstruiraju prema slijedećim uvjetima:
- privezište je namijenjeno vezu plovnih objekata za ukrcaj i iskrcaj korisnika i obavljanje gospodarskih djelatnosti u funkciji plaže;
 - privezište ne smije sadržavati građevine lučke nadgradnje;
 - područje privezišta smije, svojim dimenzijama, u odnosu na obalnu crtu zauzimati ukupno najviše 10% duljine plaže unutar koje se nalazi, ali ne više od 30 m.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

3.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI UNUTAR POVRŠINA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE

Članak 28.

- (1) Građevine društvene djelatnosti, javna uprava (**D1**), kulturna i umjetnička djelatnost (**D7**) te vjerska djelatnost (**D8**) uglavnom su smještene unutar povijesne urbane jezgre grada Raba, dok su socijalna skrb (**D2**) i obrazovna djelatnost (**D5**) smještene u dijelu naselja Banjol.
- (2) Sve navedene građevine društvenih djelatnosti su postojeće, osim **D1**, te prilikom zahvata u prostoru na površinama društvene namjene, koje se nalaze unutar povijesne urbane jezgre, potrebno je primjenjivati mjere zaštite iz poglavlja 7. (čl. 55. – čl. 59.) ovog Plana i posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.
- (3) Za građevine društvenih djelatnosti koje se nalaze izvan povijesne urbane jezgre grada Raba, ne propisuju se posebni uvjeti, osim da su u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom.

Članak 29.

Unutar površina javne i društvene namjene (**D1**, **D2**, **D5**, **D7**, **D8**), građevine društvenih djelatnosti se grade prema sljedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

1. dozvoljeni su svi zahvati potrebni za gradnju novih građevina, rekonstrukciju ili održavanje te uklanjanje postojećih građevina;

2. iznimno od navedenog, unutar zaštićene povijesne urbane jezgre Raba, nije dozvoljeno uklanjanje ili zamjena postojećih građevina, osim unutar zone načina i uvjeta gradnje **D1₁**;

2. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine:

1. društvene građevine su namijenjene:
 1. djelatnostima javne uprave, nadzora i organizacije društveno važnih područja (**D1**);
 2. djelatnostima socijalne skrbi (**D2**);
 3. obrazovnim djelatnostima (**D5**);
 4. kulturnim i umjetničkim djelatnostima i aktivnostima (**D7**);
 5. vjerskim djelatnostima i aktivnostima (**D8**);
2. ne ograničava se broj uporabnih jedinica unutar društvene građevine;
3. unutar uporabnih jedinica osnovne namjene, dozvoljeno je obavljanje drugih, pratećih djelatnosti;
4. društvena građevina se može graditi kao složena građevina;

3. oblik i veličina građevne čestice:

1. površina građevne čestice ne smije biti manja od postojeće čestice na kojoj se izvodi zahvat u prostoru;
2. iznimno od navedenog, unutar zone načina i uvjeta gradnje **D1₁** smiju se formirati najviše dvije građevne čestice;

4. veličina građevine:

1. najmanja bruto površina za izgradnju građevina društvene namjene iznosi 600 m²;
2. unutar zone načina i uvjeta gradnje za građevine društvene namjene za rekonstrukciju postojećih građevina ili gradnju novih građevina na njihovom mjestu (zamjena), određuju se uvjeti prema slijedećim graničnim vrijednostima:
 1. najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,7, odnosno postojeći, ako je veći od 0,7;
 2. najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti se utvrđuje u skladu s dozvoljenom etažnošću građevine;
 3. najveći broj etaža je 4 nadzemne etaže i jedna podzemna etaža;
 4. visina građevine se određuje prema prevladavajućem načinu gradnje unutar prostorne cjeline;
 5. postojeće građevine, odnosno njihovi dijelovi, s većim od gore određenog najvećeg broja nadzemnih etaža, mogu se rekonstruirati unutar postojećih visinskih gabarita;
 6. udaljenost građevine od granice građevne čestice se određuje prema prevladavajućem načinu gradnje unutar prostorne cjeline;
3. postojeće građevine, osim građevina iz točaka 4. i 5. ovog podstavka, mogu se rekonstruirati samo unutar svojih postojećih vanjskih gabarita, bez povećanja postojećeg broja etaža;
4. građevine unutar zone načina i uvjeta gradnje **D1₁** se mogu graditi tako da:
 1. najveća dozvoljena izgrađena površina zemljišta pod građevinom, iznosi 480 m² (u slučaju formiranja dvaju građevnih čestica, ovdje propisana granična vrijednost se primjenjuje proporcionalno veličinama tih čestica u odnosu na površinu zone načina i uvjeta gradnje);
 2. građevina smije imati najviše 4 nadzemne etaže;
 3. najveća dozvoljena visina građevine je jednaka visini krovnog vijenca zgrade na k.č.br. *230 "Miramar", ili "Fine" k.č.124 k.o. Rab – Mundanije;

5. građevine unutar površine društvene namjene (**D2**) se mogu graditi tako da:
 1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,5,
 2. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5,
 3. najveća dozvoljena visina građevine je 14,5 m,
 4. građevina smije imati najviše 3 nadzemne i 1 podrumsku etažu;
 6. građevine unutar površine društvene – obrazovne namjene (**D5**) se mogu graditi tako da se primjenjuju uvjeti izgradnje definirani zakonskom regulativom, standardima i stručnim normama;
 7. unutar površine namijenjene za sadržaje u kulturi (**D7**) u sklopu građevine Pučkog otvorenog učilišta Rab, predviđa se obnova i rekonstrukcija postojeće građevine (**D7₁**) za potrebe dodatnih sadržaja uz postojeće – „Terra Arbia centar za posjetitelje Geo parka Rab“:
 1. predviđena obnova i rekonstrukcija postojeće građevine mora biti cjelovita;
 2. moguć je redizajn pročelja;
 3. novi sadržaji i intervencije ne smiju degradirati urbanističko ambijentalna obilježja povijesne jezgre grada Raba;
 4. potrebno je zadržati povijesnu pješačku komunikaciju iz ul. Aleksandra Ugalje prema ul. Babotine;
 5. postojeću zelenu površinu (krov budućeg podzemnog prostora) kao važan element urbanog prostora po mogućnosti treba zadržati na k.č. 114. obzirom da je to jedini preostali dio zelenila u navedenom povijesnom okruženju.
- 5. smještaj građevine na građevnoj čestici:**
1. položaj postojeće građevine se ne mijenja;
 2. iznimno od navedenog, pri rekonstrukciji ili zamjeni zgrade unutar površine društvene namjene (**D2**), najmanja dozvoljena udaljenost novih dijelova zgrade od granice građevne čestice je 6 m, dok se udaljenost postojećih dijelova može zadržati;
- 6. uvjeti za oblikovanje građevine:**
1. ne određuju se posebni uvjeti za oblikovanje društvenih građevina osim da budu u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom;
 2. oblikovanje pri zahvatima unutar naselja Rab, treba provoditi u skladu s mjerama zaštite iz poglavlja 7. (čl. 55. – čl. 59.), ovog Plana i posebnih uvjeta nadležnog Konzervatorskog odjela;
- 7. uvjeti za uređenje građevne čestice:**
1. površina hortikulturno uređenog terena (parkovnog pejzažnog zelenila) ne smije biti manja od zatečene;
 2. uvjeti za uređenje građevine čestice su jednaki uvjetima iz čl. 25. toč. 7. ovog Plana;
- 8. način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:**
1. građevna čestica društvene građevine mora imati: neposredni pristup na postojeću javnu prometnu (kolnu ili pješačku) površinu te priključke na elektroenergetsku mrežu, vodoopskrbni sustav i javni sustav odvodnje otpadnih voda;
 2. način i uvjeti priključenja će se odrediti posebnim uvjetima odgovarajućih javnopravnih tijela;
- 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 društvenih 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.);

3.2 UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENE NAMJENE UNUTAR POVRŠINA MJEŠOVITE NAMJENE U DIJELU NASELJA PALIT I BANJOL

3.2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA KOJE NISU SPORTSKE

Članak 30.

Unutar površina mješovite namjene (M1, M2), i to zona načina i uvjeta gradnje u naselju Banjol (M1₁₋₇) i naselju Palit (M2₁₋₂) određenih na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, građevine društvenih djelatnosti se grade prema sljedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

1. dozvoljeni su svi zahvati potrebni za gradnju novih građevina, rekonstrukciju ili održavanje te uklanjanje postojećih građevina;
2. iznimno od navedenog, unutar zona načina i uvjeta gradnje M1₄, dozvoljena je samo rekonstrukcija bez promjene veličine i smještaja građevine;

2. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine:

1. građevine mogu biti namijenjene djelatnostima javne uprave, nadzora i organizacije društveno važnih područja, djelatnostima socijalne skrbi, djelatnostima zdravstvene zaštite, obrazovnim djelatnostima, kulturnim i umjetničkim djelatnostima i aktivnostima, vjerskim djelatnostima i aktivnostima;
2. ne ograničava se broj uporabnih jedinica unutar društvene građevine;
3. unutar uporabnih jedinica osnovne namjene, dozvoljeno je obavljanje drugih, pratećih djelatnosti;
4. društvena građevina se može graditi kao složena građevina;

3. oblik i veličina građevne čestice:

1. ne propisuju se oblik i veličina građevne čestice;
2. građevna čestica se ne može formirati na postojećoj prometnoj površini;
3. regulacijski pravac građevne čestice uz prometnu površinu koja ne zadovoljava uvjete gradnje prometne mreže propisane ovim Planom, mora biti udaljen od postojeće osi te prometne površine najmanje za polovicu njene ukupne širine planirane ovim Planom; iznimno od navedenog, ako je za gradnju te prometne površine izdana lokacijska ili građevinska dozvola, regulacijski pravac može biti postavljen na granicu zemljišnog pojasa prometne površine, utvrđenog tom dozvolom;

4. veličina građevine:

1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,5;
2. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5;
3. najveća dozvoljena ukupna visina građevine je 11 m; iznimno od navedenog, iznosi 7 m za građevine unutar zona načina i uvjeta gradnje M1₂, M1₃, M1₅ i M1₆; najviša točka građevine koja se gradi unutar zone načina i uvjeta gradnje M1₂, ne smije se nalaziti na više od 19 m nadmorske visine;
4. građevina smije imati najviše 3 nadzemne etaže i jednu podzemnu, iznimno od navedenog, za građevine unutar površina posebnih uvjeta M1₂, M1₃, M1₅ i M1₆ smije imati najviše dvije nadzemne i jednu podzemnu etažu;
5. veličina društvene građevine se unutar površina mješovite namjene – pretežno stambene (M1), dodatno ograničava najvećim dozvoljenim ukupnim GBP–om, koji iznosi 600 m²;

5. smještaj građevine na građevnoj čestici:

1. zgrada mora biti smještena unutar granica zone načina uvjeta i gradnje;
2. društvene građevine se grade kao slobodnostojeće; iznimno od navedenog, postojećim dvojnim građevinama ili u nizu, se mogu promijeniti namjena u društvene, pa

rekonstruirati kao takve, ali bez povećanja veličine građevine unutar najmanje dozvoljene udaljenosti od granice građevne čestice, osim radi ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu;

3. najmanja dozvoljena udaljenost zgrade od regulacijskog pravca je 5 m; iznimno od navedenog, unutar zone načina i uvjeta gradnje **M1₂**, zgrade se mogu graditi uz regulacijski pravac;
4. najmanja dozvoljena udaljenost zgrade od ostalih granica građevne čestice je 6 m;

6. uvjeti za oblikovanje građevine:

1. ne određuju se posebni uvjeti za oblikovanje društvenih građevina;

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

1. na građevnoj čestici potrebno je osigurati parkirališna ili garažna mjesta prema sljedećim normativima:
 1. 1 PM na 3 zaposlenika,
 2. za zgrade s gledalištem – 1 PM na 20 sjedećih mjesta,
 3. najmanje dodatna 2 PM za potrebe korisnika;
2. površina prirodnog ili hortikulturno uređenog terena mora iznositi najmanje 30% površine građevne čestice; iznimno od navedenog na građevnim česticama koje se u cijelosti ili dijelom nalaze unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₃** i **M1₆**, mora iznositi najmanje 40%; potrebno ga je uređivati autohtonim, odnosno tradicionalno udomaćenim biljnim vrstama;
3. unutar površina posebnih uvjeta **M1₃**, **M1₅** i **M1₇** ne smije se ukloniti više od 50% postojećih stabala na građevnoj čestici;
4. građevna čestica se prema prometnoj površini javne namjene uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila, uz uvjet da se ne ometa ulaz u građevinu;
5. ograde ne mogu biti više od 2 m;
6. podzid ne smije biti viši od 1,5 m; mora biti od kamena ili obloženi kamenom;

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

1. građevna čestice društvene građevine mora imati: neposredni pristup na prometnicu najmanje širine kolnika od 5,5 m te priključke na elektroenergetsku mrežu, vodoopskrbni sustav i javni sustav odvodnje otpadnih voda;
2. iznimno od prethodne točke ovog podstavka, u slučaju da nije formiran konačni zemljišni pojas prometne površine, građevna čestica se na tu površinu može priključiti posredno, prilazom preko zemljišta između građevne čestice i prometne površine;
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 društvenih 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.);

10. ostali uvjeti:

1. postojeće građevine, koje nisu u skladu s prethodno navedenim lokacijskim uvjetima, mogu se rekonstruirati bez povećanja veličine građevine, uz obavezno osiguranje potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta na građevnoj čestici te mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš;
2. unutar zaštitnih pojasa javnih cesta, određenih u čl. 36. st. (3) ovog Plana, primjenjuju se tamo definirana ograničenja;

3. unutar zaštitnih pojasa vodotoka, određenih na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina*, primjenjuju se ograničenja iz čl. 52. ovog Plana;
4. unutar vrijednih šumskih područja, određenih na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina*, primjenjuju se ograničenja iz čl. 54. ovog Plana.

3.2.2. UVJETI SMJEŠTAJA SPORTSKIH GRAĐEVINA

Članak 31.

Unutar površine određene na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje*, sportska građevina otvorenog tipa –nogometno igralište u Banjolu (R1₁), gradi se prema sljedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

1. dozvoljeni su svi zahvati potrebni za gradnju novih građevina, rekonstrukciju ili održavanje te uklanjanje postojećih građevina;

2. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine:

1. sportsko – rekreacijske površine su otvoreni i nenatkriveni sportski i rekreacijski tereni, odnosno igrališta, koji mogu imati gledalište;

3. oblik i veličina građevne čestice:

1. ne određuju se posebni uvjeti za oblik ili veličinu građevne čestice;
2. građevna čestica se ne može formirati na postojećoj prometnoj površini;
3. regulacijski pravac građevne čestice uz prometnu površinu koja ne zadovoljava uvjete gradnje prometne mreže propisane ovim Planom, mora biti udaljen od postojeće osi te prometne površine najmanje za polovicu njene ukupne širine planirane ovim Planom; iznimno od navedenog, ako je za gradnju te prometne površine izdana lokacijska ili građevinska dozvola, regulacijski pravac može biti postavljen na granicu zemljišnog pojasa prometne površine, utvrđenog tom dozvolom;

4. uvjeti za izgradnju građevina otvorenog tipa:

1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je 0,8;

5. smještaj građevine na građevnoj čestici:

1. pomoćne građevine uz otvorene terene (sanitarije, svlačionice, spremišta i sl.) mogu se graditi kao prizemne građevine na najmanjoj udaljenosti od granice građevne čestice od 3 m; pomoćna građevina može biti i na manjoj udaljenosti ako pročelje koje se nalazi na udaljenosti manjoj od 3 m nema otvora;

6. uvjeti za uređenje građevne čestice:

1. kod građenja sportskih građevina potrebno je na građevnoj čestici ili neposrednoj blizini na javnoj površini osigurati potreban broj parkirališnih mjesta (PM) prema sljedećim normativima:

1. otvoreni sportski tereni – 1 PM na 8 korisnika

7. uvjeti za oblikovanje građevine:

1. ne određuju se posebni uvjeti za oblikovanje sportskih građevina;

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

1. građevna čestice sportske građevine mora imati: neposredni pristup na postojeću javnu prometnu (kolnu ili pješačku) površinu te priključke na elektroenergetsku mrežu, vodoopskrbni sustav i javni sustav odvodnje otpadnih voda;
2. iznimno od prethodne točke ovog podstavka, u slučaju da nije formiran konačni zemljišni pojas prometne površine, građevna čestica se na tu površinu može priključiti posredno, prilazom preko zemljišta između građevne čestice i prometne površine;
3. način i uvjeti priključenja će se odrediti posebnim uvjetima odgovarajućih javnopravnih tijela;

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 sportskih građevina, nužno je osigurati zaštitu kvalitete života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru doseg mogućih negativnih utjecaja (zaštita od buke, smrada, onečišćenja zraka, i sl.);

10. ostali uvjeti:

1. postojeće građevine, koje nisu u skladu s prethodno navedenim lokacijskim uvjetima, mogu se rekonstruirati bez povećanja veličine građevine, uz obavezno osiguranje potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta na građevnoj čestici te mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš;
2. unutar zaštitnog pojasa javnih cesta, definiranih u čl. 36. st. (3), primjenjuju se određena ograničenja prema čl. 38. ovog Plana.

3.3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI UNUTAR POVRŠINA MJEŠOVITE NAMJENE U NASELJU RAB**Članak 32.**

Unutar površina mješovite namjene u naselju Rab (**M1**, **M2**), i to zona načina i uvjeta gradnje (**M1₈₋₁₂**) i (**M2₃₋₁₁**) određenih na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje*, društvene građevine se grade prema sljedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

1. dozvoljeni su zahvati potrebni za rekonstrukciju, održavanje te zamjenu postojećih građevina;
2. rekonstrukcijom se smatra i obnova porušenih građevina;

2. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine:

1. građevine mogu biti namijenjene djelatnostima javne uprave, nadzora i organizacije društveno važnih područja, djelatnostima socijalne skrbi, djelatnostima zdravstvene zaštite, obrazovnim djelatnostima, kulturnim i umjetničkim djelatnostima i aktivnostima, vjerskim djelatnostima i aktivnostima;
2. iznimno, unutar postojeće zone načina i uvjeta gradnje **M1/D1₂** postojeća građevina – „Palača Dominis“ ima javnu, poslovnu, trgovačku i stambenu namjenu:
 1. Palača Dominis je evidentirana kao nepokretno kulturno dobro u sklopu povijesne jezgre grada Raba i za sve zahvate na građevini treba provoditi u skladu s mjerama zaštite iz poglavlja 7. (čl. 55–čl. 59.) ovog Plana i posebnih uvjeta nadležnog Konzervatorskog odjela.
3. ne ograničava se broj uporabnih jedinica unutar društvene građevine;
4. unutar uporabnih jedinica osnovne namjene, dozvoljeno je obavljanje drugih, pratećih djelatnosti;

3. oblik i veličina građevne čestice:

1. oblik i veličina građevne čestice se određuju jednako načinu određivanja oblika i veličine građevne čestice iz čl. 25. toč. 3. ovog Plana;

4. veličina građevine:

1. veličina građevine se određuje jednako načinu određivanja veličine građevine iz čl. 25. toč. 4. ovog Plana;

5. smještaj građevine na građevnoj čestici:

1. smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje jednako načinu određivanja smještaja građevine na građevnoj čestici iz čl. 25. toč. 5 ovog Plana;
2. iznimno, unutar zona načina i uvjeta gradnje **D1₁** i **D1₂**, zgrade se smještaju tako da granica te zone, uz ili prema regulacijskom pravcu, predstavlja obavezni građevinski pravac;

6. uvjeti za oblikovanje građevine:

1. uvjeti za oblikovanje građevine su jednaki uvjetima za oblikovanje građevine iz čl. 25. toč. 6. ovog Plana;

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

1. ako se zahvatom u prostoru mijenja namjena ili rekonstruira postojeća građevina, tako da se povećava broj potrebnih parkirališnih mjesta u odnosu na potrebe postojeće građevine, potrebno je osigurati parkirališna ili garažna mjesta na građevnoj čestici, ako je to moguće, ili na javnom ili drugom parkiralištu, odnosno garaži, a prema uvjetima iz čl. 25. toč. 7. ovog Plana;

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

1. način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu se određuje jednako načinu i uvjetima priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu iz čl. 25. toč. 8. ovog Plana;

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 društvenih 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.).

3.3.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA SPORTSKIH DJELATNOSTI U NASELJU RAB

Članak 33.

- (1) 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 iz poglavlja 7. (čl. 55 – čl. 59.) te posebnih uvjeta nadležnog Konzervatorskog odjela;
- (2) Unutar površina sportsko–rekreacijske namjene – sporta (**R1₂**), sportske površine se uređuju, odnosno grade prema sljedećim lokacijskim uvjetima:
 - 1. vrsta radova:**
 1. dozvoljeni su svi zahvati potrebni za gradnju i uređenje sportsko–rekreacijskih površina s pomoćnim građevinama;
 - 2. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine:**
 1. sportsko–rekreacijske površine su otvoreni i nenatkriveni sportski i rekreacijski tereni, odnosno igrališta, koji mogu imati gledalište;
 2. pomoćnim građevinama uz otvorene terene (sanitarije, svlačionice, spremišta i sl.) mogu se graditi kao prizemne građevine na najmanjoj udaljenosti od granice građevne čestice od 3 m;

3. veličina građevine:

1. dozvoljena ukupno izgrađena površina zemljišta pod sportskim, odnosno rekreacijskim i zabavnim terenima i igralištima, iznosi najviše 50 % površine građevne čestice;
2. dozvoljena ukupno izgrađena površina zemljišta pod pomoćnim građevinama iznosi najviše 6 % površine građevne čestice;
3. najveća dozvoljena ukupna visina pomoćne građevine je 3 m; ne određuje se za rekreacijske površine;
4. pomoćna građevina smije imati najviše 1 etažu;

4. uvjeti za oblikovanje prostora:

1. oblikovanje pri zahvatima treba provoditi u skladu s mjerama zaštite iz poglavlja 7. (čl. 55– čl. 59.) ovog Plana;
2. gledališta se mogu graditi samo u razini konačno uređenog terena, kao otvorena i nenatkrivena;

5. oblik i veličina građevne čestice:

1. ne određuju se posebni uvjeti za oblik ni veličinu građevne čestice;

6. smještaj građevine na građevnoj čestici:

1. ne određuju se posebni uvjeti za smještaj sportsko–rekreacijske površine na čestici;
2. pomoćne građevine moraju biti smještene najmanje 3 m od granice susjedne čestice;

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

1. površina prirodnog ili hortikulturno uređenog terena mora iznositi najmanje 50% površine čestice;
2. pri uređenju se ne smije ukloniti više od 40% zatečenih odraslih stabala na čestici;
3. prirodni ili hortikulturno uređeni teren je potrebno održavati, odnosno uređivati autohtonim, odnosno tradicionalno udomaćenim biljnim vrstama;
4. podzid mora biti od kamena ili obloženi kamenom;
5. dozvoljeno je postavljati zaštitne ograde oko terena;

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

1. čestica mora imati: neposredni pristup na postojeću javnu prometnu (kolnu ili pješačku) površinu te priključke na elektroenergetsku mrežu, vodoopskrbni sustav, te priključak na javni sustav odvodnje otpadnih voda ako se grade sanitarije;
2. način i uvjeti priključenja će se odrediti posebnim uvjetima odgovarajućih javnopravnih tijela;

9. mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš:

1. potrebno je pridržavati se mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš iz 9. poglavlja ovih Odredbi;

10. ostali uvjeti:

1. površina namjene se nalazi unutar obuhvata zaštićene povijesne urbane cjeline Raba, pa je na zahvate u tom prostoru potrebno primijeniti mjere zaštite iz Poglavlja 7. (čl. 55.–čl. 59.) ovog Plana;
2. površina namjene se nalazi unutar vrijednog šumskog područja, pa je na zahvate u tom prostoru potrebno primijeniti mjere zaštite iz čl. 54. ovog Plana.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.1 UVJETI I NAČIN GRADNJE UNUTAR POVRŠINA MJEŠOVITE NAMJENE U DIJELU NASELJA PALIT I BANJOL

Članak 34.

(1) Unutar površina mješovite namjene (**M1**, **M2**) i to zona načina i uvjeta gradnje (**M1₁₋₇**) i (**M2₁₋₂**) određenih na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, stambene građevine se grade prema slijedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

1. dozvoljeni su svi zahvati potrebni za gradnju novih građevina, rekonstrukciju ili održavanje te uklanjanje postojećih građevina;
2. iznimno od navedenog, unutar zone načina i uvjeta gradnje **M1₄**, dozvoljena je samo rekonstrukcija bez promjene veličine i smještaja građevine;
3. unutar površina mješovite namjene – pretežno poslovne (**M2**), nije dozvoljena gradnja stambenih građevina bez poslovnih sadržaja;

2. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine:

1. **stambene građevine** koje su namijenjene isključivo stanovanju, smiju imati najviše:
 1. 3 stana, ako se grade kao slobodnostojeće građevine;
 2. 2 stana, ako se grade kao dvojne – poluotvorene građevine;
 3. 4 stana, ako se grade kao dio niza;
 4. više od 4 stana, ako se grade kao višestambene građevine;
2. **pretežito stambene građevine s poslovnim sadržajem (M1)**, nazivaju se stambeno–poslovnim građevinama koje uz stanovanje, smiju sadržavati prostore za poslovne sadržaje kao i prostore za društvene djelatnosti i aktivnosti do polovice ukupne površine poda građevine;
3. **pretežito poslovne građevine sa stambenim sadržajem (M2)**, nazivaju se poslovne stambene građevine koje uz poslovni prostor imaju i stambeni prostor do polovice ukupne površine poda građevine.
4. poslovni sadržaji su: trgovina, informacijske i komunikacijske djelatnosti, financijske djelatnosti, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne te pomoćne i ostale uslužne djelatnosti, djelatnosti pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane, zabavne i rekreacijske djelatnosti, kao i prerađivačke djelatnosti malog opsega;
5. stambeno–poslovne građevine smiju imati najviše 4 uporabnih jedinica od čega najviše 3 stambena prostora (M1) ili 3 poslovna prostora (M2); iznimno od navedenog, ne ograničava se broj uporabnih jedinica u višestambenim građevinama;

3. oblik i veličina građevne čestice:

1. površina građevne čestice ne može biti manja od:
 1. 500 m², za slobodnostojeće stambene građevine;
 2. 400 m², za dvojne stambene građevine i stambeno – poslovne građevine;
 3. 200 m², za stambene građevine u nizu;
 4. 600 m², za slobodnostojeće stambeno – poslovne građevine;
 5. 1000 m², za stambeno–poslovne građevine koje se grade kao vile;
 6. 1200 m², za višestambene građevine;
2. širina građevne čestice na mjestu građevnog pravca građevine, ne može biti manja od:
 1. 16 m, za slobodnostojeće i dvojne stambeno – poslovne građevine;
 2. 14 m, za dvojne stambene građevine;
 3. 12 m, za stambene građevine u nizu;
 4. 20 m, za slobodnostojeće stambeno – poslovne građevine;

5. ne ograničava se za višestambene građevine kao ni za stambeno – poslovne građevine koje se grade kao vile;
3. građevna čestica se ne može formirati na postojećoj prometnoj površini;
4. regulacijski pravac građevne čestice uz prometnu površinu koja ne zadovoljava uvjete gradnje prometne mreže propisane ovim Planom, mora biti udaljen od postojeće osi te prometne površine najmanje za polovicu njene ukupne širine planirane ovim Planom; iznimno od navedenog, ako je za gradnju te prometne površine izdana lokacijska ili građevinska dozvola, regulacijski pravac može biti postavljen na granicu zemljišnog pojasa prometne površine, utvrđenog tom dozvolom;

4. veličina građevine:

1. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi:
 1. 0,3, za slobodnostojeće stambene i stambeno–poslovne te višestambene građevine, iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja sa izgradnjom na regulacijskoj liniji, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti može biti i 0,5;
 2. 0,4, za dvojne stambene i stambeno–poslovne građevine, iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja sa izgradnjom na regulacijskoj liniji, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti može biti i 0,5;
 3. 0,2, za stambeno – poslovne građevine koje se grade kao vile;
 4. 0,45, za stambene građevine u nizu;
2. najmanja tlocrtna projekcija nove stambene građevine iznosi:
 1. 64 m², za slobodnostojeće i dvojne stambene građevine te one u nizu;
 2. 80 m², za slobodnostojeće i dvojne stambeno – poslovne građevine;
 3. 150 m², za stambeno – poslovne građevine koje se grade kao vile;
3. najveća dopuštena tlocrtna površina nove stambene građevine iznosi:
 1. 200 m², za slobodnostojeće stambene građevine te slobodnostojeće i dvojne stambeno – poslovne građevine;
 2. 120 m², za dvojne stambene građevine;
 3. 100 m², za stambene građevine u nizu;
 4. ne ograničava se za višestambene građevine ni za stambeno – poslovne građevine koje se grade kao vile;
 5. najveća dozvoljena tlocrtna površina pomoćne građevine, ne može biti veća od 60% tlocrtna površine osnovne građevine;
4. najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi:
 1. 1,2 za slobodnostojeće stambene;
 2. 1,6 za dvojne stambene i stambeno – poslovne građevine;
 3. 1,35 za stambene građevine u nizu;
 4. 0,6 za stambeno – poslovne građevine koje se grade kao vile;
5. najveća dozvoljena visina građevine (h) iznosi:
 1. 4 m, za pomoćne građevine;
 2. 6m, za stambene građevine u nizu;
 3. 7 m, za stambeno – poslovne građevine koje se grade kao vile te za sve građevine unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₂**, **M1₃**, **M1₅** i **M1₆**;
 4. 9 m, za slobodnostojeće i dvojne stambene te stambeno – poslovne građevine, osim unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₂**, **M1₃**, **M1₅** i **M1₆**;
 5. 12 m, za višestambene građevine, osim unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₂**, **M1₃**, **M1₅** i **M1₆**;
6. najveća dozvoljena ukupna visina građevine je:
 1. 11 m, za sve građevine unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₂**, **M1₃**, **M1₅** i **M1₆**;
 2. 12 m, za višestambene građevine unutar ostalih zona načina i uvjeta gradnje;

3. 13 m, za slobodnostojeće i dvojne stambene te stambeno – poslovne građevine unutar ostalih zona načina i uvjeta gradnje;
4. najviša točka građevine koja se gradi unutar zone načina i uvjeta gradnje **M1₂**, ne smije se nalaziti na više od 19 m nadmorske visine;
7. najveći dozvoljeni broj etaža je:
 1. jedna nadzemna i jedna podzemna etaža (P₀+P) za pomoćne građevine;
 2. dvije nadzemne i jedna podzemna etaža (P₀ + P+1) za stambene građevine u nizu i za stambeno – poslovne građevine koje se grade kao vile te za sve stambene i stambeno – poslovne građevine unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₂**, **M1₃**, **M1₅** i **M1₆**;
 3. tri nadzemne i jedna podzemna etaža (P₀+P+2), za slobodnostojeće i dvojne stambene te stambeno – poslovne građevine i za višestambene građevine osim unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₂**, **M1₃**, **M1₅** i **M1₆**;
 4. iznimno od navedenih uvjeta, unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₄**, dozvoljena je samo rekonstrukcija bez promjene veličine građevine;

5. smještaj građevine na građevnoj čestici:

1. na građevnoj čestici se smije graditi jedna stambena ili stambeno – poslovnagrađevina te pomoćne ili manje građevine gospodarske namjene;
2. građevine moraju biti smještene unutar granica zone načina uvjeta i gradnje;
3. osnovne i pomoćne građevine se mogu graditi kao slobodnostojeće, dvojne ili u nizu; iznimno od navedenog, višestambene građevine te stambeno – poslovne građevine koje se grade kao vile, smiju se graditi samo kao slobodnostojeće;
4. najmanja dozvoljena udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice iznosi:
 1. 3 m, za slobodno stojeće i dvojne stambene te stambeno – poslovne građevine kao i za pomoćne građevine;
 2. 4 m, za višestambene;
 3. 5 m, za stambene građevine u nizu te za stambeno – poslovne građevine koje se grade kao vile;
5. stambene građevine moraju biti udaljene najmanja pola visine (h/2) ali ne manje od 6 m od susjedne građevine osnovne namjene i ne manje od 3m od granice susjedne građevne čestice; iznimno, dozvoljava se približavanje građevina granici susjednih čestica i susjednim građevinama i na manju udaljenost od propisanih u izgrađenim dijelovima naselja;
6. najmanja dozvoljena udaljenost građevine od regulacijskog pravca je 5 m; iznimno od navedenog, unutar zone načina i uvjeta gradnje **M1₂**, osnovne građevine se mogu graditi uz regulacijski pravac;
7. iznimno od navedenog, postojeće građevine koje se nalaze na udaljenosti od međe manjoj od dozvoljene, smiju se nadograđivati do dozvoljene visine, ali ne i ako su istovremeno na udaljenosti od susjedne građevine manjoj od dozvoljene (ili ako bi planiranom nadogradnjom ta udaljenost postala manja);

6. uvjeti za oblikovanje građevine:

1. krovovi građevina mogu biti ravni i kosi;
2. ukoliko se krovovi izvode kao kosi, nagib je između 18° i 22°, a pokrov mora biti kupa kanalice ili crijep mediteranskog tipa;
3. nisu dozvoljeni jednostrešni krovovi na osnovnim građevinama;

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

1. na građevnoj čestici potrebno je osigurati parkirališna ili garažna mjesta prema sljedećim normativima:

1. stanovanje – 1 PM/stan + 1 PM;
 2. trgovine do 200 m² – 1 PM/10 m² površine;
 3. trgovine preko 200 m² – 1 PM/20–35 m², ali ne manje od 40PM;
 4. privatno iznajmljivanje – 1PM + 1 dodatno mjesto na ukupni broj ili 1 PM/apartman sa 3 ležaja;
 5. ostali poslovni prostori u kojima se neposredno pružaju usluge korisnicima – 1 PM/15 m²;
 6. ostale gospodarske djelatnosti – 1 PM+1 PM/4 zaposlenika
2. navedene površine iz prethodne točke ovog podstavka označavaju korisnu neto površinu poda uporabnih jedinica osnovne namjene (bez pomoćnih prostorija);
 3. pri određivanju parkirališnih potreba za građevinu s različitim sadržajima, mogu se predvidjeti ista parkirališna ili garažna mjesta za različite djelatnosti, ako se koriste u različito vrijeme;
 4. površina prirodnog ili hortikulturno uređenog terena mora iznositi najmanje 20 % površine građevne čestice; iznimno od navedenog:
 1. na građevnim česticama koje se u cijelosti ili dijelom nalaze unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₃** i **M1₆**, mora iznositi najmanje 40 %,
 2. na građevnim česticama poslovno – stambenih građevina koje se grade kao vile, mora iznositi najmanje 50 %;
 3. dio građevne čestice mješovite namjene – pretežno poslovne (**M2**) koji se nalazi van granica zone načina uvjeta i gradnje, mora na najmanje 80% svoje površine biti neograđeni prirodni ili hortikulturno uređeni teren, dostupan javnosti;
 4. unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₃**, **M1₅** i **M1₇** ne smije se ukloniti više od 50 % postojećih stabala na građevnoj čestici;
 5. prirodni ili hortikulturno uređeni teren je potrebno održavati, odnosno uređivati autohtonim, odnosno tradicionalno udomaćenim biljnim vrstama;
 6. građevna čestica se prema prometnoj površini javne namjene uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila, uz uvjet da se ne ometa ulaz u građevinu;
 7. ograde se izrađuju od kamena, zelenila i metala ili kombinacijom drugih materijala. Visina ograde prema javnim površinama može iznositi najviše 1,5 m, odnosno 1,8 m prema susjednim građevnim česticama;
 8. podzid ne smije biti viši od 1,5 m; mora biti od kamena ili obloženi kamenom;
- 8. način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:**
1. građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu te priključke na elektroenergetsku mrežu, vodoopskrbni sustav i javni sustav odvodnje otpadnih voda;
 2. pristup građevnoj čestici ostvaruje se kolnom prometnicom:
 1. za dvosmjerni promet širina prometnice je 6 m;
 2. za jednosmjerni promet širina prometnice je 4 m;
 3. iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja, pristup građevnoj čestici moguć je i pristupnim putem najmanje širine 3 m i najveće dužine 50 m;
 3. iznimno od točke 2. ovog podstavka, građevna čestica (osim građevne čestice višestambene građevine) može imati posredan pristup na prometnu površinu; pri tome, pristupni put može biti najveće dužine 50 m i:
 1. najmanje širine 3 m za stambene građevine s 1 stanom,
 2. najmanje širine 4 m za stambeno – poslovne građevine te stambene građevine s 2 ili 3 stana;
 4. za stambenu građevinu kapaciteta do 10 ES, dozvoljeno je priključenje na septičku taložnicu do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda;

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 stambenih građevina s poslovnim sadržajem, nužno je osigurati zaštitu kvalitete života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosegaju mogućih negativnih utjecaja (zaštita od buke, smrada, onečišćenja zraka, i sl.);

10. ostali uvjeti:

1. postojeće stambene građevine, koje nisu u skladu s prethodno navedenim lokacijskim uvjetima, mogu se rekonstruirati bez povećanja veličine građevine i broja uporabnih jedinica, uz obavezno osiguranje potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta;
 2. unutar zaštitnih pojasa javnih cesta, određenih u čl. 36. toč. 3 ovog Plana, primjenjuju se tamo definirana ograničenja;
 3. unutar zaštitnih pojasa vodotoka, određenih na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina*, primjenjuju se ograničenja iz čl. 52. ovog Plana;
 4. unutar vrijednih šumskih područja, određenih na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina*, primjenjuju se ograničenja iz čl. 54. ovog Plana.
- (2) Iznimno od prethodnog stavka ovog članka se u pojasu 70 m od obalne crte definiranom na kartografskom prikazu br. 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Područje posebnih ograničenja u korištenju* mogu smjestiti samo pomoćne građevine u kojima se smještaju prateći sadržaji ugostiteljsko – turističke namjene, dok se građevine osnovne namjene mogu smjestiti na dijelovima građevne čestice izvan utvrđenog pojasa. Postojeće građevine namijenjene stanovanju mogu se zadržati, a rekonstruiraju se prema prethodno utvrđenim uvjetima.
- (3) Uvjeti za rekonstrukciju postojećih građevina su:
1. dozvoljena je rekonstrukcija građevina čija je građevna čestica manja od planom utvrđene nove gradnje;
 2. postojeća izgrađenost građevne čestice (kig), iskorištenost (kis) i visina veći od propisanog mogu se zadržati ali bez povećanja;
 3. udaljenost od regulacijskog pravca i susjednih građevnih čestica koje su manje od propisanih ovim Planom, mogu se zadržati pod uvjetom da se ne smanjuju te da zadovoljavaju uvjete sigurnosti zaštite od požara i urušavanja.

4.2. UVJETI I NAČIN GRADNJE UNUTAR POVRŠINA MJEŠOVITE NAMJENE U NASELJU RAB**Članak 35.**

- (1) Unutar površina mješovite namjene u naselju Rab (**M1**, **M2**), i to zona načina i uvjeta gradnje **M1**₈₋₁₂ i **M2**₃₋₁₁ određenih na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje*, stambene građevine se grade prema slijedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

1. dozvoljeni su zahvati potrebni za rekonstrukciju, održavanje te zamjenu postojećih građevina;
2. unutar površine mješovite namjene – pretežno poslovne u naselju Rab (**M2**), nije dozvoljena gradnja stambenih građevina bez poslovnog sadržaja, niti promjena namjene drugih građevina u takve građevine;

2. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine:

1. **stambene građevine** koje su namijenjene isključivo stanovanju smiju imati najviše:
 1. 3 stana, ako se grade kao slobodnostojeće;
 2. 2 stana, ako se grade kao dvojne;
 3. 4 stana, ako se grade kao dio niza;

4. najviše zatečeni broj stanova, ako je veći od prethodno navedenih;
 2. **stambene građevine s poslovnim sadržajem** uz stanovanje mogu imati i prostore za poslovne sadržaje kao i prostore za društvene djelatnosti i aktivnosti, do polovice ukupne površine poda građevine; smiju imati najviše 4 uporabne jedinice (odnosno najviše zatečeni broj, ako je veći), a od toga minimalno 1 stan, odnosno minimalno 1 poslovni ili društveni prostor;
 3. poslovni sadržaji su: trgovina, informacijske i komunikacijske djelatnosti, financijske djelatnosti, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne te pomoćne i ostale uslužne djelatnosti, ugostiteljske djelatnosti, kao i prerađivačke djelatnosti malog opsega;
 4. stambene građevine s poslovnim sadržajem smiju na najviše 51 % GBP–a sadržavati samostalne poslovne uporabne cjeline trgovačkih, servisnih ili prerađivačkih djelatnosti;
 5. **poslovne građevine sa stambenim sadržajem**, unutar površine mješovite namjene – pretežno poslovne u naselju Rab (**M2**) moraju u prizemlju imati poslovni sadržaj ili prostore za društvene djelatnosti;
 6. iznimno od navedenog, unutar zone načina i uvjeta gradnje **M2₁₁**, uz postojeću trgovačku namjenu dozvoljena je izgradnja društvenih i javnih sadržaja bez mogućnosti stanovanja.
- 3. oblik i veličina građevne čestice:**
1. oblik i veličina građevne čestice mora biti u skladu s mjerama zaštite iz čl. 55. do čl. 59. ovog Plana: u pravilu, poštovati povijesnu parcelaciju, bez povezivanja više građevnih čestica u jednu, ili bilo kakve promjene parcelacije, izuzev manjih korekcija koje pridonose boljem funkcioniranju u prostoru;
 2. treba u pravilu očuvati postojeći stupanj izgrađenosti građevne čestice;
- 4. veličina građevine:**
1. postojeće građevine unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₈**, **M2₃**, **M2₈** i **M2₁₀** mogu se rekonstruirati, odnosno zamijeniti samo unutar svojih postojećih vanjskih gabarita, bez povećavanja postojećeg broja etaža;
 2. lokacijski uvjeti određuju se prema slijedećim graničnim vrijednostima:
 1. najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 1;
 2. najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) se može utvrditi u skladu s dozvoljenom etažnošću građevine;
 3. rekonstrukcijom postojećih građevina ili gradnja novih građevina na njihovom mjestu, smatra se i obnova ruševina evidentiranih u katastru nekretnina;
 4. unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1** i **M2** najveći broj etaža je 4 nadzemne i jedna podzemna etaža;
 5. postojeće građevine, odnosno njihovi dijelovi, s većim od ovdje određenog najvećeg broja nadzemnih etaža, mogu se rekonstruirati unutar postojećih visinskih gabarita;
 6. postojeće građevine, odnosno njihovi dijelovi, unutar ostalih zona načina i uvjeta gradnje, mogu se rekonstruirati, odnosno zamijeniti tako da:
 1. najveća dozvoljena izgrađena površina zemljišta pod građevinom, iznosi:
 1. 25 m², unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₁₀**;
 2. 60 m², unutar zone načina i uvjeta gradnje **M1₁₁**, **M1₁₂**;
 3. 80 m², unutar zone načina i uvjeta gradnje **M2₄**;
 4. 90 m², unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₉**, **M2₆**;
 5. 100 m², unutar zone načina i uvjeta gradnje, **M2₉**;
 6. 150 m², unutar zone načina i uvjeta gradnje **M2₅**;
 7. 580 m², unutar zone načina i uvjeta gradnje **M2₇** (u slučaju formiranja dvaju građevnih čestica, ovdje propisana granična vrijednost se primjenjuje proporcionalno veličinama tih čestica u odnosu na površinu zone načina i uvjeta gradnje);

8. 975 m², unutar zone načina i uvjeta gradnje **M2₁₁**;
 2. postojeće građevine mogu imati najviše:
 1. postojeći broj etaža unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₈** i **M2₃**,
 2. 1 nadzemnu etažu (P), unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₁₀** i **M2₉**;
 3. 2 nadzemne etaže (P+1), unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₉**, **M1₁₁**, **M2₄**, **M2₅** i **M2₆**;
 4. 3 nadzemne etaže (P+2), unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₁₂**, **M2₇**, **M2₈**, **M2₁₀** i **M2₁₁**;
 3. najveća dozvoljena visina građevine se određuje prema prevladavajućem načinu gradnje unutar prostorne cjeline:
 1. postojeća visina unutar zona načina i uvjeta gradnje **M1₈** i **M2₃**;
 2. 3 m, unutar zone načina i uvjeta gradnje **M1₁₀**;
 3. 9 m, unutar zona načina i uvjeta gradnje **M2₈**;
 4. 11 m, unutar zona načina i uvjeta gradnje **M2₁₁**;
 5. jednaka visini gradskog zida, unutar zone načina i uvjeta gradnje **M2₉**;
 6. jednaka visini krovnog vijenca zgrade na k.č.br.*230, k.o. Rab–Mundanije, unutar zone načina i uvjeta gradnje **M2₁₀**;
 7. jednaka visini postojećeg dijela građevine, u slučaju dograđivanja (povećanja površine zemljišta pod građevinom), odnosno jednaka visini susjedne građevine iste katnosti, u slučaju nadograđivanja (povećanja visine građevine) ili nove gradnje, unutar ostalih zona načina i uvjeta gradnje;
 7. granične vrijednosti iz prethodne točke ovog podstavka se odnose samo na onaj dio građevine koji se nalazi unutar površine odgovarajuće zone načina i uvjeta gradnje:
 1. udaljenost građevine od granice građevne čestice se određuje prema prevladavajućem načinu gradnje unutar prostorne cjeline;
 2. na građevnoj čestici je dozvoljena gradnja samo onih pomoćnih građevina, koje se po posebnim propisima smatraju jednostavnim građevinama;
- 5. smještaj građevine na građevnoj čestici:**
1. položaj postojeće građevine se ne mijenja;
 2. rekonstruirane građevine, odnosno njihovi dijelovi, se smještaju tako da granica zone uvjeta i načina gradnje, uz ili prema regulacijskom pravcu, predstavlja obavezni građevinski pravac;
 3. nova građevina mora biti smještena unutar granica zone načina uvjeta i gradnje;
- 6. uvjeti za oblikovanje građevine:**
1. oblikovne intervencije na postojećim građevinama treba provoditi u skladu s mjerama zaštite iz Poglavlja 7. (čl. 55. –čl. 59.) ovog Plana;
 2. nove građevine oblikovanjem trebaju zadržati povijesnu tipologiju izgradnje;
- 7. uvjeti za uređenje građevne čestice:**
1. ako se zahvatom u prostoru mijenja namjena ili rekonstruira postojeća građevina, tako da se povećava broj potrebnih parkirališnih mjesta u odnosu na potrebe postojeće građevine, potrebno je osigurati parkirališna ili garažna mjesta na građevnoj čestici, ako je to moguće, ili na javnom ili drugom parkiralištu, odnosno garaži, a prema uvjetima iz čl. 25. 7. ovog Plana;
- 8. način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:**
1. način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu se određuje jednako načinu i uvjetima priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu iz čl. 25. toč. 8. ovog Plana;

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 stambenih građevina s poslovnim sadržajem, nužno je osigurati zaštitu kvalitete života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosegaju mogućih negativnih utjecaja (zaštita od buke, smrada, onečišćenja zraka, i sl.);

10. ostali uvjeti:

1. površine mješovite namjene u naselju Rab (M1, M2) se u cijelosti nalaze unutar zaštićene povijesne urbane jezgre Raba, pa je za sve zahvate u prostoru potrebno primjenjivati mjere zaštite iz poglavlja 7. (čl. 55. – čl. 59.) ovog Plana.
- (2) Iznimno od prethodnog stavka ovog članka se u pojasa 70 m od obalne crte definiranom na kartografskom prikazu br. 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Područje posebnih ograničenja u korištenju* mogu smjestiti samo pomoćne građevine u kojima se smještaju prateći sadržaji ugostiteljsko – turističke namjene, dok se građevine osnovne namjene mogu smjestiti na dijelovima građevne čestice izvan uređenog pojasa. Postojeće građevine namijenjene stanovanju mogu se zadržati, a rekonstruiraju se prema prethodno utvrđenim uvjetima.

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

5.1. UVJETI GRADNJE CESTOVNE MREŽE

5.1.1. KOLNI I PJEŠAČKI PROMET

Članak 36.

- (1) Gradnja i uređenje cesta i pješačkih površina je moguća na javnim prometnim površinama određenima ovim Planom, u skladu sa sustavom prometne mreže određenom na kartografskom prikazu 2.1 *Prometna i infrastrukturna mreža – Prometna mreža*.
- (2) Osim prometnica iz stavka (1) ovog članka moguće je:
 1. radi ostvarenja kolnog pristupa građevnim česticama, na površinama mješovite namjene (M1), van naselja Rab, graditi pristupne putove do građevnih čestica udaljenih najviše 50 m od ceste iz stavka (1) ovog članka, najmanje dozvoljene ukupne širine 3 m,
 2. rekonstruirati postojeće putove, pri čemu se mora osigurati mogućnost prolaza interventnih vozila.
- (3) Za javne ceste unutar obuhvata ovog Plana (DC105, ŽC5139) posebni propis o cestama određuje zaštitni pojas, unutar kojeg je za sve zahvate potrebno zatražiti uvjete, odnosno suglasnost pravne osobe koja upravlja javnom cestom. Ako se nakon donošenja ovog Plana, druge ceste razvrstaju kao javne, primjenjivat će se ista odredba posebnog propisa o cestama.

Članak 37.

- (1) Ceste se grade prema uvjetima čl. 38. ovih Odredbi.
- (2) Trase i koridore cesta prikazane na kartografskom prikazu 2.1 *Prometna i infrastrukturna mreža – Prometna mreža* je dozvoljeno korigirati u zonama križanja, ako je to neophodno zbog tehničkih elemenata cesta.
- (3) Površine cesta se smiju proširiti i na površine drugih namjena, radi postizanja višeg prometnog standarda i smještanja nužnih tehničkih elemenata ceste.
- (4) Ceste se moraju graditi tako da se osiguraju uvjeti za vatrogasni pristup.

- (5) Tipologija (vrsta) raskrižja određuje se projektnom dokumentacijom neovisno o grafičkom oblikovanju raskrižja danom u kartografskim prikazima unutar ovog plana.

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		
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		
<p>* 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</p>					

- (3) Kolnopješačke 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.
- (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.

5.1.2. JAVNA PARKIRALIŠTA

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
2.	P₂	23 PM
3.	P₃	10 PM
4.	P₄	25 PM

7.	P₇	12 PM
8.	P₈	17 PM
9.	P₉	10 PM
10.	P₁₀	23 PM

5.	P₅	9 PM	11.	P₁₁	24 PM
6.	P₆	9 PM		ukupno	167 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.

Članak 40.

- (1) Uz ceste je moguće urediti autobusna stajališta, prema odredbama posebnog propisa o autobusnim stajalištima.
- (2) Za autobusna stajališta uz nerazvrstane ceste se primjenjuju uvjeti za projektiranje iz posebnog propisa o autobusnim stajalištima, jednaki onima za lokalne ceste proračunske brzine od 30 km/h.
- (3) Za potrebe uređenja autobusnog stajališta je moguće površinu prometnice proširiti i na površine drugih namjena.

5.1.3. JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE

Članak 41.

- (1) Osim nogostupa u okviru poprečnog profila prometnica, Planom su utvrđene i zasebne javne pješačke površine na kartografskom prikazu 2.1 *Prometna i infrastrukturna mreža – Prometna mreža*.
- (2) Osim zasebnih pješačkih površina iz prethodnog stavka, dozvoljena je gradnja drugih javnih pješačkih površina i unutar površina mješovite, pretežno stambene namjene (**M1**) van naselja Rab.
- (3) Pješački putovi s nagibom većim do 8%, moraju se graditi kao stube. Najmanja širina novih pješačkih putova iznosi 3 m, a iznimno na kraćim potezima može iznositi 1,6 m. Postojeći putovi mogu zadržati postojeću širinu.
- (4) Pješačka površina pod gradom, od južne granice k.č.br. 2263/42, (pod Sv. Andrijom) do granice k.č.br. 2263/34, obje k.o. Rab–Mundanije, smije biti široka najviše 2,4 m, i mora biti zidana kamenom ili od montažnih elemenata. Ne smiju se uklanjati ili iskopavati stijene na kojima se gradi, osim radi sigurnosti prolaznika ili učvršćivanja nosivih elemenata šetnice.
- (5) Unutar pješačke površine urbanu opremu je potrebno postavljati tako da ne predstavlja prepreku za kretanje pješaka i osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
- (6) Postojeća obalna šetnica unutar lučkog područja mora ostati otvorena za javnost, najmanje postojećih dimenzija, i ne smije se uklanjati.

5.1.4. LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET

Članak 42.

- (1) Obuhvati luka otvorenih za javni promet su određeni na kartografskom prikazu 2.1 *Prometna i infrastrukturna mreža – Prometna mreža*. Prikazana je i postojeća granica između kopnenog i morskog dijela luke, pomoću koje se definiraju mogućnosti zahvata iz stavaka (3) i (4) ovog članka.
- (2) U lukama otvorenima za javni promet je dozvoljena gradnja lučke podgradnje te lučke nadgradnje, kao građevina za obavljanje lučkih djelatnosti te drugih djelatnosti koje ne otežavaju obavljanje osnovnih lučkih djelatnosti, u skladu s važećim propisima koji reguliraju način korištenja pomorskog dobra, morskih luka i njihovog lučkog područja. Iznimno od navedenog, privezište je namijenjeno samo privezu plovila za ukrcaj i iskrcaj putnika, te plovila za obavljanje ostalih zabavnih i rekreacijskih djelatnosti koje su sukladne susjednoj uređenoj plaži. Ne smije biti namijenjeno stalnim vezovima ni privezu nautičkih plovila.
- (3) Unutar kopnenog dijela lučkog područja:
1. grade se građevine lučke nadgradnje, tako da:
 1. budu smještene unutar zona načina i uvjeta gradnje **L₁** i **L₂** označenih na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje*;
 2. najveća dozvoljena ukupna površina izgrađenog zemljišta pod građevinama iznosi 500 m² u luci Rab, odnosno 175 m² u luci Padova II (**L7**);
 3. najveća dozvoljena ukupna visina građevine je 4,5 m;
 4. smiju imati najviše 1 nadzemnu etažu;
 2. građevine lučke podgradnje održavaju se, odnosno rekonstruiraju unutar postojećeg smještaja i veličine;
 3. postavlja prekrcajna oprema prema potrebi;
- (4) Unutar morskog dijela lučkog područja dozvoljavaju se slijedeći zahvati:
1. izgradnja novih gatova i obale ukupnog kapaciteta do 140 vezova u unutrašnjem dijelu luke Rab, i to:
 1. produženje „male Pumpurele“ (INA), duljine do 40 m i širine do 10 m;
 2. izgradnja čvrstog gata dužine do 70 m, a širine do 6 m;
 3. izgradnja dva pontonska gata dužine do 70 m, a širina do 3 m;
 4. izgradnja zaštitnog gata u dužini do 45 m i širine do 15 m na dijelu nove obale, kao zaštita unutarnjeg dijela luke Rab od valova i plavljenja obale;
 2. sanacija obale Šetalište Markantuna Dominisa i dijela obale Petra Krešimira IV, u ukupnoj dužini do 170 m i širini 6 m od postojeće obale;
 3. rekonstrukcija i izgradnja obale Kralja Petra Krešimira IV. u duljini do 380 m, od gata iz prethodne točke ovog stavka ovog članka do gata iz sljedeće točke ovog stavka ovog članka, u širini do 2,5 m od postojeće obale;
 4. proširenje odnosno povećanje obale Kralja Petra Krešimira IV. (k.č.br. 2353, 2263/34, k.o. Rab–Mundanije), u duljini do 210 m, od novoplaniranog gata do rta luke, u širini do 17 m od postojeće obale;
 5. rekonstrukcija sjeverne obale u duljini od 210 m u širini 6 m od postojeće obale;
 6. sanacija i rekonstrukcija postojećeg lukobrana „Pumpurela“ s proširenjem do 18 m u ukupnoj dužini do 145 m i uređenjem do 23 veza za ribarske brodove koji moraju biti s unutarnje strane gata „Pumpurela“;
 7. sanacija i rekonstrukcija obale stare luke od trga Municipium Arba do zgrade stare policije;
 8. sanacija i rekonstrukcija nove obale od novog zaštitnog gata do vrha nove rive;
 9. postavljanje pontona za pristajanje hidroaviona na sjeveroistočnoj strani korijena ribarskog gata (Pumpurela);

10. izgradnja platoa u korijenu gata „Pumpurela“. Izgradnjom platoa dobija se površina koja se može koristiti u svrhu hidroavionskog pristaništa i ribarske luke s potrebnom opremom i uređajima te prizemnom terminalskom zgradom(plato za čekanje, prodaja karata, ugostiteljski dio) kao i prostorije za smještaj opreme koje koriste ribari;
 11. rekonstrukcijom i sanacijom gata Pumpurela, predviđa se kolnička veza gata i postojeće prometnice, kako bi lučko područje došlo do same prometnice, čime bi se omogućio pristup vozilima na parkirašte i gat;
 12. unutar obuhvata privezišta, graditi samo lučke podgradnje za potrebe privezišta, kapaciteta najviše 10 vezova, i to tako da operativna obala privezišta bude orijentirana ka jugu – jugozapadu;
- (5) Novi gatovi iz prethodnog stavka se grade bez nasipanja,propusnom konstrukcijom ili plivajućim, pontonskim sustavima. Za ribarski gat se Planom ne propisuje način gradnje. Gatovi koji se grade propusnom konstrukcijom, moraju nad morem imati lica obložena kamenim pločama. Podna površina rekonstruirane obale Kralja Petra Krešimira IV. iz stavka (4) ovog članka, mora biti popločana kamenom;
 - (6) Obuhvati operativnog, komunalnog i nautičkog dijela luke se mogu odrediti u postupku izdavanja lokacijske ili građevinske dozvole, unutar lučkog područja određenog ovim Planom, uz suglasnost nadležnog tijela za sigurnost plovidbe i održavanje javnog pomorskog prijevoza;
 - (7) Unutar lučkog područja luke Rab, otvorene za javni promet, postoji obalna šetnica koja mora ostati otvorena za javnost, i smije se rekonstruirati ali najmanje u postojećim dimenzijama.

5.1.5. LUKA NAUTIČKOG TURIZMA

Članak 43.

- (1) Obuhvat lučkog područja luke nautičkog turizma je određen na kartografskom prikazu *2.1 Prometna i infrastrukturna mreža – Prometna mreža*. Prikazana je i postojeća granica između kopnenog i morskog dijela lučkog područja.
- (2) Građevine za potrebe luke nautičkog turizma se mogu graditi:
 1. unutar površine luke nautičkog turizma (**LN2**);
 2. unutar površine gospodarske namjene, zone načina i uvjeta gradnje **K1**, označene na kartografskom prikazu *4. Način i uvjeti gradnje*, za potrebe djelatnosti te pružanja turističkih usluga u nautičkom turizmu kojima nije nužan dodir s morem;
- (3) Unutar površine gospodarske namjene (**K1**), građevine za potrebe luke nautičkog turizma se grade prema uvjetima čl. 15. ovog Plana, te smiju biti namijenjene djelatnostima te pružanju usluga u nautičkom turizmu i drugih usluga u funkciji turističke potrošnje, ali ne i prihvatu, čuvanju i održavanju plovnih objekata na suhom vezu;
- (4) Luka nautičkog turizma (**LN2**) je državnog značaja;
- (5) Unutar površine luke nautičkog turizma (**LN2**) i (**K3**) uvjeti smještaja i način gradnje za građevine za potrebe luke nautičkog turizma su:
 - 1. vrsta radova:**
 1. unutar površine luke nautičkog turizma (**LN2**), smiju se rekonstruirati, održavati i uklanjati postojeće građevine; postavljati pontoni i druge građevine za privez plovila sa sidrenim sustavima te nasipavati obala i rekonstruirati obalni zid; ne dozvoljava se izgradnja novih zgrada;
 2. unutar zone uvjeta i načina gradnje (**K3**),dozvoljeni su svi zahvati potrebni za gradnju novih građevina, rekonstrukciju ili održavanje te uklanjanje postojećih građevina;

2. namjena površina luke nautičkog turizma (LN2):

1. smije imati najviše 250 vezova u moru;
2. u marini se može planirati sadržaji ugostiteljske, uslužne i sportsko rekreacijske namjene;

3. oblik i veličina površina luke nautičkog turizma (LN2):

1. ne propisuju se uvjeti za oblik ili veličinu građevne čestice;

4. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine unutar površine (K3):

1. unutar površine gospodarske namjene (K3) građevina je namijenjena pružanju usluga u nautičkom turizmu;
2. smije se graditi kao složena građevina;

5. veličina građevine unutar zone uvjeta i načina gradnje (K3):

1. najveća dozvoljena ukupna površina izgrađenog zemljišta pod građevinama iznosi 500 m²;
2. najveća dozvoljena ukupna visina građevine je 4,5 m;
3. građevina smije imati najviše 1 nadzemnu etažu;

6. smještaj građevine na građevnoj čestici:

1. nove zgrade moraju biti smještene unutar zone uvjeta i načina gradnje (K3) te udaljene najmanje 3 m od granice javne prometne površine;

7. uvjeti za oblikovanje građevine:

1. kopneni dio lučkog područja se nalazi unutar zaštićene povijesne urbane cjeline grada Raba, pa je na zahvate u tom prostoru potrebno primijeniti mjere u skladu s mjerama zaštite iz poglavlja 7. (od čl. 55. – čl. 59) ovog Plana i posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela;

8. uvjeti za uređenje građevne čestice:

1. na građevnoj čestici potrebno je osigurati 1 PM + 1 PM (dodatno mjesto na ukupni broj), na 4 zaposlenika unutar površine namjene luke nautičkog turizma;
2. ne smiju se uklanjati postojeća stabla;
3. postojeće pješačke površine na kopnenom dijelu lučkog područja se moraju održavati najmanje postojećih dimenzija i biti otvorene za javnost;

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

1. građevna čestica mora imati: neposredni pristup na postojeću javnu prometnu površinu te priključke na elektroenergetsku mrežu, vodoopskrbni sustav i javni sustav odvodnje otpadnih voda;
2. način i uvjeti priključenja će se odrediti posebnim uvjetima odgovarajućih javnopravnih tijela;

10. mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš:

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

11. ostali uvjeti:

1. unutar lučkog područja luke nautičkog turizma, postoji obalna šetnica koja mora ostati otvorena za javnost, najmanje postojećih dimenzija, i ne smije se uklanjati.

5.2. UVJETI GRADNJE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Članak 44.

- (1) Građevine i vodovi ostale infrastrukturne mreže se mogu graditi na prometnim površinama, te na površinama ostalih namjena, i to:
 1. građevine i vodovi određeni kartografskim prikazima ovog Plana, s pripadajućim im uređajima;
 2. priključci potrošača na infrastrukturnu mrežu;
 3. građevine i vodovi koji nisu određeni kartografskim prikazima ovog Plana, a za koje je to posebno omogućeno uvjetima gradnje danima u tekstualnom dijelu ovog Plana za odgovarajuću infrastrukturu, mrežu, odnosno sustav;
- (2) Trase vodova na kartografskim prikazima ovog Plana su načelne, u skladu s kartografskim mjerilom Plana, pa je pri njihovoj primjeni moguće ispravljanje položaja, ako je to nužno zbog tehničkih zahtjeva, prostornih ograničenja te položaja drugih infrastrukturnih vodova i građevina.
- (3) Pri gradnji vodova infrastrukturne mreže unutar prometne površine, potrebno je njihov položaj utvrditi tako da ne onemogućuju gradnju, održavanje i korištenje drugih vodova infrastrukturne mreže planiranih ovim Planom unutar prometnih površina.
- (4) Pri gradnji vodova infrastrukturne mreže unutar drugih površina, potrebno je njihov položaj utvrditi tako da ne onemogućuju druge zahvate koji su u skladu s osnovnom namjenom površine na kojoj se vod gradi, te tako da se zauzetost zemljišta pojedinim vodom i njegovim zaštitnim pojasom što ravnomjernije raspoređi na različite korisnike prostora (poželjna je gradnja uz međe).

5.2.1. ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

Članak 45.

- (1) Elektronička komunikacijska infrastruktura se gradi kao kabelaška kanalizacija s pripadajućim čvorovima te kao antenski prihvat za potrebe pokretnih komunikacija. Trase magistralnih vodova s pripadajućim čvorovima su određene na kartografskom prikazu 2.1. *Prometna i infrastrukturna mreža – Elektronička komunikacijska infrastruktura.*
- (2) Kabelaška kanalizacija se smije graditi unutar svih prometnih površina, prema potrebi i u skladu s uvjetima čl. 44. ovih Odredbi.
- (3) Trase kabelaške kanalizacije se polažu podzemno u zonama nogostupa, odnosno kolnopješačkih putova. Dozvoljena je izgradnja kabelaške kanalizacije s obiju strana ulica, osim tamo gdje potrebe drugih infrastrukturnih sustava to onemogućavaju. Položaj kabelaških zdenaca u prostoru te odabir tipičnih profila cijevi kabelaške kanalizacije se određuje prema svojstvima i značajkama vodova elektroničke komunikacijske infrastrukture.
- (4) Čvor (lokalna centrala) se smješta u sklopu građevine.
- (5) Distribucijski (pristupni) čvorovi se smještaju u ulične ormare, koji se postavljaju unutar javnih prometnih površina ili uz njihov rub, na površinama drugih namjena, a smiju se smjestiti i u sklopu druge građevine. Njihovim smještajem se ne smije smanjiti nogostup ili kolnik na širinu manju od propisane ovim Planom. Smiju se smjestiti i na drugim lokacijama od onih određenih na kartografskim prikazima ovog Plana, ako se projektom pokaže kako bi takav smještaj bio racionalnije rješenje.
- (6) Antenski prihvat za potrebe pokretnih komunikacija se smiju smještati kao fasadne antenske prihvate (tip A), koji ne prelaze visinu građevine na kojoj se postavljaju.

5.2.1.1. Elektroenergetska mreža**Članak 46.**

- (1) Srednjenaponski (20 kV) vodovi se moraju voditi podzemno, u skladu s načelnim trasama određenima na kartografskom prikazu 2.3. *Prometna i infrastrukturna mreža – Elektroenergetska mreža*. Točne trase odredit će se projektnom dokumentacijom, u skladu s uvjetima čl. 44. st. 2 ovih Odredbi. Trase vodova mogu se iznimno voditi i unutar površina ostalih namjena.
- (2) Niskonaponska mreža izvodit će se u većem dijelu kao podzemna s podzemnim vodovima, a u manjem dijelu kao nadzemna sa samonosivim kablskim vodičima razvijenim sa stupovima.
 1. niskonaponski vodovi se smiju postavljati prema potrebi, kao podzemni kabeli na prometnim površinama te javnim i zaštitnim zelenim površinama, u skladu sa stručnim tehničkim uvjetima za polaganje elektroenergetskih kabela, u skladu s uvjetima čl. 44. ovih Odredbi;
 2. podzemni kabeli niskonaponskih vodova moraju biti udaljeni najmanje 0,5 m od postojeće ili planirane trase vodovoda, kanalizacije ili bilo kojeg metalnog cjevovoda, te najmanje 0,3 m od metalnih telekomunikacijskih vodova.
- (3) U obrazloženju ovog Plana, poglavlju 3.5. *Ostala infrastrukturna mreža – Elektroenergetski sustav*, dani su podaci o predviđenim potrebama za električnom energijom, koje je potrebno uzeti u obzir pri projektiranju i izgradnji elektroenergetske mreže.
- (4) Vodovi javne rasvjete se postavljaju po uvjetima koji su jednaki uvjetima za niskonaponske vodove iz stavka (3) ovog članka. Javna rasvjeta se postavlja prema potrebama i prostornim mogućnostima. Ne smije se postavljati tako da otežava pješački ili kolni promet.

Članak 47.

- (1) Lokacije postojećih i načelne lokacije planiranih trafostanica 20/0,4 kV su određene na kartografskom prikazu 2.3. *Prometna i infrastrukturna mreža – Elektroenergetska mreža*. Lokacija, površina i oblik građevne čestice za nove trafostanice utvrditi će se projektnom dokumentacijom, u skladu s pravilima struke i uvjetima ovog Plana.
- (2) Osim trafostanica iz stavka (1) ovog članka, smiju se graditi i druge trafostanice 20/0,4 kV, u slučaju potrebe zadovoljavanja nepredviđenog povećanja konzuma.
- (3) Trafostanice se grade prema sljedećim uvjetima:
 1. građevina mora imati izravan ili posredan pristup na javnu prometnu površinu;
 2. trafostanice je moguće graditi kao slobodnostojeće građevine, u sklopu druge građevine, ukopane ili poluukopane građevine;
 3. udaljenost građevine od granice kolne prometnice iznosi najmanje 5 m u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja, dok se u izgrađenim dijelovima građevinskih područja dozvoljava i manja udaljenost uz suglasnost nadležnih ustanova u ovisnosti o kategoriju prometnice;
 4. udaljenost građevine od granice susjednih čestica iznosi najmanje 3 m, odnosno 1 m ako građevina nema otvora;
 5. arhitektonsko oblikovanje građevine mora biti uklopljeno u tradicijski način gradnje.
- (4) Postojeće trafostanice se mogu rekonstruirati ili zamijeniti (na istoj lokaciji ili što bliže postojećoj) novom trafostanicom drugog tipa i većeg kapaciteta. Ako postojeća trafostanica nije u skladu s uvjetima iz stavka (2) ovog članka, može se rekonstruirati ili zamijeniti, ali bez daljnjeg prekoračenja navedenih uvjeta.
- (5) Iznimno, moguća je izgradnja trafostanica unutar povijesne jezgre grada Raba, a da ista nije planirana u grafičkom dijelu plana, a prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

5.2.2. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

5.2.2.1. Vodoopskrba

Članak 48.

- (1) Ovim Planom se određuje vodoopskrbna mreža, s trasama vodoopskrbnih cjevovoda i položajem vodosprema, prikazana na kartografskom prikazu 2.4. *Prometna i infrastrukturna mreža – Vodoopskrbna mreža*. Osim ucrtanih, ostali vodoopskrbni cjevovodi se smiju graditi unutar svih prometnih te javnih i zaštitnih zelenih površina.
- (2) U obrazloženju ovog Plana, poglavlju 3.5. *Ostala infrastrukturna mreža – Vodoopskrba*, dani su podaci o predviđenoj potrošnji vode, koje je potrebno uzeti u obzir pri projektiranju i izgradnji vodoopskrbnog sustava.
- (3) Cjevovodi se trebaju polagati podzemno, tako da su udaljeni najmanje 0,5 m od podzemnih elektroenergetskih vodova, a najmanje 1 m od metalnih telekomunikacijskih vodova, te u skladu s uvjetima čl. 44. ovih Odredbi. Najmanji vertikalni razmak od ostalih instalacija iznosi najmanje 0,5 m. Radi osiguranja mehaničke zaštite cjevovoda debljina zemljanog (ili drugog) pokrova iznad tjemena cijevi iznosi najmanje 1 m.
- (4) Vodomjerna okna treba izvesti prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela, tako da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema građevinama.
- (5) Prilikom gradnje vodoopskrbne mreže, potrebno je osigurati vanjsku hidrantsku mrežu, u skladu s propisom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

5.2.2.2. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda

Članak 49.

- (1) Ovim Planom se određuje mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda, s trasama odvodnih kanala (cjevovoda) i vezanih uređaja, prikazana na kartografskom prikazu 2.5. *Prometna i infrastrukturna mreža – Odvodnja otpadnih i oborinskih voda*. Sustav odvodnje se gradi kao razdjelni. Osim ucrtanih, ostali odvodni kanali otpadnih te oborinskih voda se smiju graditi unutar svih prometnih površina.
- (2) Postojeći odvodni kanali koji nisu ucrtani na kartografskom prikazu iz prethodnog stavka, mogu se zadržati, ako odgovaraju potrebama sustava odvodnje otpadnih voda te uvjetima posebnog propisa o tehničkim zahtjevima za građevine odvodnje otpadnih voda.
- (3) Odvodni kanali se grade kao podzemni cjevovodi, i polažu se u skladu s uvjetima čl. 44. ovih Odredbi, i to tako da su udaljeni najmanje 0,5 m od podzemnih elektroenergetskih vodova, i najmanje 1 m od metalnih telekomunikacijskih vodova.

Članak 50.

- (1) U obrazloženju ovog Plana, poglavlju 3.5. *Ostala infrastrukturna mreža – Vodoopskrba*, dani su podaci o predviđenoj potrošnji vode, koje je potrebno uzeti u obzir pri projektiranju i izgradnji sustava odvodnje otpadnih voda.
- (2) Sustav odvodnje otpadnih voda unutar obuhvata Plana se priključuje na sustav odvodnje šireg područja, kojim se otpadne vode odvede do pročistača Draga Vašibaka. Nije dozvoljeno planiranje i gradnja ispusta otpadnih voda unutar obuhvata Plana, osim sigurnosnih ispusta.
- (3) Odvodni cjevovodi, crpne stanice i druge građevine odvodnje otpadnih voda, moraju odgovarati uvjetima posebnog propisa o tehničkim zahtjevima za građevine odvodnje otpadnih voda.
- (4) Za građevine sustava odvodnje, treba osigurati mjere zaštite od buke, vibracija i neugodnih mirisa, kako pri korištenju sustava ne bi bilo negativnih utjecaja na okoliš i stanovništvo.

- (5) Crpne stanice se smiju graditi na površinama drugih namjena, na lokacijama određenima kartografskim prikazima ovog Plana, uz mogućnost korekcije mikrolokacije zbog tehnoloških zahtjeva.

Članak 51.

- (1) Oborinska odvodnja se rješava odvodnim cjevovodima. Osim ispusta određenih na kartografskim prikazima ovog Plana, dozvoljava se i ispuštanje iz sustava u bujične vodotoke Palit i Veliki potok Banjolski te njihove pritoke.
- (2) Pri projektiranju sustava oborinske odvodnje je projektno rješenje potrebno zasnovati na proračunu površinskog otjecanja za površine sliva (prometne, javne, prirodne, uređene, izgrađene) unutar i van obuhvata Plana. Za nezagađene oborinske vode, s krovova i zelenih površina, se može smatrati kako se izravno upuštaju u tlo, osim ako analiza ne pokaže ograničenu upojnu moć tla i posljedično opterećenje javnog sustava odvodnje oborinskih voda.
- (3) Prije ispuštanja u prijemnik, oborinske vode iz sustava oborinske odvodnje je potrebno propustiti kroz separator ulja, s pripadajućim taložnikom. Oborinske vode sa svih parkirališta osobnih vozila u sklopu građevnih čestica, kapaciteta preko 10 PM, koje se ne ispuštaju u javni sustav oborinske odvodnje je, također, potrebno prije ispuštanja u prijemnik propustiti kroz separator ulja s pripadajućim taložnikom.
- (4) Nije dozvoljeno prekidanje toka postojećih otvorenih oborinskih kanala. Dozvoljeno ih je natkrivati, uz obavezu osiguranja interventnog pristupa.

5.2.2.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 52.

- (1) Unutar obuhvata Plana se nalaze vodotoci Palit i Veliki potok Banjolski (Snuga), sa svojim pritocima.
- (2) Za nenatkrivene tokove navedenih vodotoka je na kartografskom prikazu 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina* prikazan zaštitni pojas, unutar kojeg se mogu graditi, odnosno održavati regulacijske i zaštitne vodne građevine te korita, u skladu sa odredbama posebnog propisa o vodama. Unutar tog pojasa nije dozvoljena gradnja građevina niti sadnja drveća, kojima bi se ometali očuvanje i održanje vodnih građevina te sprečavanje pogoršanja vodnog režima. Gradnja građevina je iznimno moguća uz suglasnost Hrvatskih voda, kada to omogućava posebni propis o vodama.
- (3) Nad natkrivenim vodotocima je dozvoljeno graditi, odnosno uređivati samo javne površine (prometnice, parkove, trgove).
- (4) Vodotoke je potrebno urediti tako da se osigura neškodljivi protok bujičnih i drugih površinskih voda kroz obuhvat Plana i van njega, te tako da se obuhvat Plana štiti od plavljenja na 20-godišnje povratno razdoblje velikih voda. Projektna dokumentacija treba obuhvatiti cjelovito uređenje vodotoka, s utvrđivanjem mjerodavnih protoka i karakteristika korita i odvodnih kanala. Projekt treba biti usklađen s projektima sustava oborinske odvodnje.
- (5) Neimenovanom natkrivenom vodotoku s ušćem u Padovi I. se pri eventualnom nasipanju obale, mora osigurati ispust u more, ili ga se može preusmjeriti u druge kanale oborinske vode, koji tada moraju biti dimenzionirani na odgovarajući protok.

6. UVJETIUREĐENJA JAVNIH I OSTALIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 53.

- (1) 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**).
- (2) Javni parkovi unutar zona načina i uvjeta uređenja **Z1₁** i **Z1₂** se uređuju tako da najmanje 70 % površine bude prirodni teren, obrastao drvećem, a preostali prostor mogu činiti građevine, staze za rekreacijski i sportski tereni i dječja igrališta. Unutar tih parkova nije dozvoljena gradnja zgrada osim, unutar zona javnog parka s pratećim sadržajima (**Z1₂**): vidikovci, sjenice i sl., zatim sanitarije i svlačionice, spremišta rekvizita za rekreacijske i sportske terene te dječja igrališta, građevina za obavljanje uslužnih i ugostiteljskih djelatnosti. Ukupna izgrađena površina zemljišta pod zgradama, unutar pojedine zone načina i uvjeta uređenja u kojoj je to dozvoljeno, smije iznositi najviše 7,5% površine te zone, a najveća dozvoljena ukupna visina građevina je 3,5 m. Obavezno je poštivati mjere zaštite iz čl. 54. ovog Plana.
- (3) Unutar park šume Komrčar (**Z1₃**) nisu dozvoljeni zahvati kojima bi se narušila obilježja zbog kojih je proglašena. Nije dozvoljeno unošenje novih sadržaja uređenja, korištenja i parkovnog oblikovanja bez izrade:
- plana upravljanja, u skladu s posebnim propisom o zaštiti prirode, kojim će se valorizirati prostor park šume u svim biološkim, ekološkim, kulturno–povijesnim, ambijentalnim, oblikovnim i gospodarskim aspektima te odrediti mogućnosti zahvata; do izrade plana, dozvoljena je obnova i rekonstrukcija postojećih staza i površina, sa obnovom vrtno – arhitektonskih elemenata (košare za otpatke, stolovi, klupe);
 - programa zaštite šume, u skladu s posebnim propisima o zaštiti prirode i o izradi šumskogospodarskog plana.
- Na jugoistočnoj rubnoj padini, između gornje šetnice i k.č.br. 2263/64, k.o. Rab–Mundanije (Šetalište fra Odorika Badurine), nije dozvoljena nova gradnja, već samo održavanje i rekonstrukcija postojećih staza i stubišta s pripadajućim urbanim namještajem. Obavezno je poštivati mjere zaštite iz čl. 54 (2) ovog Plana.
- (4) Zaštitne zelene površine (**Z**) se zadržavaju kao prirodne zelene površine, bez gradnje i preoblikovanja, osim mogućnosti postavljanja infrastrukturnih vodova i uređaja. Postojeće kolne ili pješačke površine unutar zaštitnih zelenih površina se smiju zadržati, ali bez povećanja.

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

7.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH CJELINA

Članak 54.

- (1) Unutar obuhvata Plana se nalazi zaštićeno područje prirode 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.
- (2) Ovim Planom se štite sljedeće ambijentalne vrijednosti, prikazane na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora:*
- crnika na Trgu Slobode (**VE1**) – nije dozvoljeno uklanjanje ili oštećivanje ovog stabla;
 - vrijedno šumsko područje–otočić Tunera (Školjić – Sv.Juraj) (30_24) – unutar tog područja nije dozvoljeno uklanjanje odraslih stabala, osim kada neposredno ugrožavaju sigurnost ljudi;
 - iznimno od navedenog:

- unutar površina javnih parkova se smiju uklanjati, odnosno zamjenjivati, pri zahvatima krajobraznog uređenja, ali krajnji broj stabala ne smije biti manji od postojećeg,
 - unutar sportsko–rekreacijskih površina je dozvoljeno uklanjanje do 40 % odraslih stabala postojećih prije privođenja zemljišta planskoj namjeni.
- (3) 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.
- (4) Krajobrazna studija obvezno se izrađuje za područje zahvata uključivo i njegovog kontaktnog područja na koji zahvat može imati utjecaj dok se kod uređenja plaža izrađuje za jedinstveni obuhvat plaža koje se nalaze u kontinuitetu obalnog pojasa te njihovog kontaktnog područja na koji mogu imati utjecaj. Krajobraznom studijom potrebno je sagledati i valorizirati naslijeđene kulturne i krajobrazne vrijednosti razmatranog područja, karakteristične urbane uzorke pripadajućeg ambijenta te vizualnu izloženost s ciljem integriranja u harmoničnu sliku pejzažno oblikovanog područja, a posebno obalnog pojasa. Krajobraznu studiju kao i njen sadržaj utvrđuje nadležni konzervatorski odjel.

7.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO – POVIJESNIH CJELINA, GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

7.2.1. POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA GRADA RABA

Članak 55.

- (1) Kulturna dobra predviđena za zaštitu na području obuhvata ovog Plana prikazana su na kartografskom prikazu 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora–Područja posebnih uvjeta korištenja.*
- (2) Unutar obuhvata ovog Plana, povijesna urbana cjelina grada Raba registrirana je kao nepokretno kulturno dobro (30_1).
- (3) Unutar povijesne urbane cjeline grada Raba registrirana su slijedeća nepokretna kulturna dobra
1. Kneževa palača (30_2)
 2. mala palača Nimira (30_3)
 3. katedrala Sv. Marije (30_4)
 4. Veli zvonik (30_5)
 5. crkva Sv. Andrije (30_6)
 6. crkva Sv. Križa (30_7)
 7. kapela Sv. Frane (30_8)
 8. ostaci crkve Sv. Ivana, samostana i zvonika (30_9)
- (4) Pojedinačna registrirana kulturna dobra se štite u skladu s odredbama posebnog propisa o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, te se zahvati na, odnosno u dodiru sa registriranim kulturnim dobrom mogu izvoditi samo u skladu sa sustavom mjera zaštite kulturnog dobra, utvrđenog posebnim rješenjem odnosno posebnim uvjetima zaštite kulturnog dobra koje izdaje nadležni konzervatorski odjel.

- (5) 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.
- (6) 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. Utvrđi li se rješenjem o zaštiti drugačiji sustav zaštite, primjenjivat će se umjesto navedenog.
- (7) Ako se prilikom izvođenja zemljanih, građevinskih, infrastrukturnih i drugih radova nađe na predmete i strukture arheološkog značenja potrebno je obustaviti radove i o nalazu bez odlaganja obavijestiti nadležni konzervatorski odjel.

Članak 56.

- (1) Nepokretna evidentirana kulturna dobra u obuhvatu ovog Plana, označena na kartografskom prikazu
- 3.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora su:*
1. gradski bedemi (**30_10**)
 2. gradska loža (**30_11**)
 3. kula gradskog sata (**30_12**)
 4. palača Crnota (**30_13**)
 5. palača Galzigna (**30_14**)
 6. palača Marinelis (**30_15**)
 7. palača Dominis (**30_16**)
 8. crkva Sv. Antuna opata (**30_17**)
 9. crkva Sv. Katarine (**30_18**)
 10. crkva Sv. Nikole (**30_19**)
 11. crkva Sv. Justine (**30_20**)
 12. crkva Sv. Kristofora (**30_21**)
 13. crkva Sv. Ante Padovanskog (**30_22**)
 14. crkva Sv. Lucije (**25_1**)
 15. ruševina romaničke kapele (**30_23**)
 16. ruševina crkve Sv. Jurja (**30_24**)
 17. ruševina crkve Sv. Lucije (**25_2**)
- (2) Evidentirane nepokretne kulturne vrijednosti unutar naselja Rab se nalaze unutar obuhvata zaštićene povijesne urbane cjeline Raba, pa se na njih primjenjuju mjere zaštite iz čl. 55. st. 5. i 6. ovog Plana.
- (3) Utvrđi li se za evidentiranu nepokretnu kulturnu vrijednost svojstvo kulturnog dobra, odnosno utvrđi li se za njega zaštita kao dobra od lokalnog značenja, postupat će se u skladu s mjerama zaštite koje se utvrde za takva dobra, u skladu s posebnim propisom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

- (4) Za evidentirane nepokretne kulturne vrijednosti za koje ne postoji obaveza pribavljanja posebnih uvjeta zaštite kulturnog dobra prema posebnom propisu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, potrebno je provesti konzervatorsku analizu, u skladu s čijim rezultatima je dozvoljeno održavanje, obnova ili rekonstrukcija, kojima se ne smiju narušiti analizom utvrđene vrijedne odlike.

7.2.2. KONZERVATORSKE SMJERNICE ZA OČUVANJE URBANE MATRICE I UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA, POSTAVLJANJE URBANE OPREME I NOVE ZAHVATE

Članak 57.

- (1) Za potrebe zaštite kulturnih dobara izrađena je Konzervatorska podloga povijesne urbane cjeline naselja Rab (CAPITALING D.O.O.TD.21/16, Zagreb, veljača 2017) koja je sastavni dio ovog Plana.
- (2) Za očuvanje karakterističnih obilježja urbane matrice povijesne jezgre Raba propisuju se sljedeći opći konzervatorski uvjeti, kojih se, u pravilu, treba pridržavati:
- očuvanje identiteta grada kroz održavanje postojećih urbano arhitektonskih vrijednosti i gradskih sadržaja, uz podizanje kulture i načina korištenja zapuštenih ili degradiranih područja
 - obvezna je potpuna zaštita prostornog koncepta, povijesne građevne strukture, prepoznatljivih urbanih ambijenata, prostornih odnosa, glavnih ekspozicija i vizualne izloženosti s okolnih pozicija kopna i mora
 - obvezna je, u pravilu, puna zaštita građevnog tkiva (oblika, izgleda, konstruktivnih rješenja, prostorne organizacije), a u najvećoj mogućoj mjeri zaštita povijesnih funkcija i sadržaja
 - na povijesnim građevinama osim održavanja i popravaka, dozvoljeni su uz posebne konzervatorske uvjete i manji građevni zahvati u svrhu nužnog prilagođavanja suvremenim potrebama i funkciji
 - poželjna su uklanjanja bespravno izvedenih građevina i dogradnji koje su ocijenjene kao urbani konflikti
 - u pravilu treba zadržati i rehabilitirati povijesnu matricu prostora: geometriju trasa postojećih ulica, njihovu povijesnu dimenziju, izvorne visinske kote i način povijesne parterne obrade
 - u pravilu, treba očuvati karakterističnu povijesnu parcelaciju, bez povezivanja više parcela u jednu, ili bilo kakve druge promjene parcelacije, izuzev manjih korekcija koje će pridonijeti boljem načinu funkcioniranja prostora.
 - treba zadržati povijesnu tipologiju izgradnje bez unošenja novih tipologija građenja (podzemne etaže, višestambene zgrade, vanjski bazeni i sl.)
 - u pravilu, treba očuvati stupanj izgrađenosti parcele, karakteristični stambeni vrt ili visoku vegetaciju. Ulični nizovi u pravilu su zatvoreni pročeljem građevine i ogradom (zidom)
 - treba zadržati i obnoviti povijesno i ambijentalno vrijedne hortikulturno uređene prostore (perivoje i vrtove) i neizgrađen prostor oko dominantnih povijesnih građevina izuzetne vrijednosti
 - iznimno se na temelju posebnih konzervatorskih uvjeta i kvalitetnog urbanističko arhitektonskog rješenja mogu dozvoliti promjene u smislu obrade hodnih ploha, urbane opreme, kad se ocijeni da ne postoji mogućnost vraćanja izvornog načina obrade
 - očuvati postojeću dimenziju šetnice uz morsku obalu, kao i površinu plaže ispod vile bana Perovića, koju treba urediti na način koji će zadržati njezina prirodna obilježja
- (3) Nove arhitektonske intervencije u povijesnoj jezgri Raba izvan gradskih zidina osim zadovoljavanja parametara u smislu definiranja gabarita, građevnih pravaca i stupnja izgrađenosti moraju s postojećim urbanim tkivom uspostaviti međuodnose u pogledu: volumena, oblika, kompozicije, arhitektonskog izraza i materijala završne obrade. To se posebno odnosi na potrebu zamjenske gradnje na lokaciji trgovine uz obalu.

- (4) Sve vrijedne povijesne elemente obrade javnih površina kao što su povijesna popločenja kamenim pločama, ograda, stuba i ostalih elemenata treba održavati, obnoviti i sanirati na izvornim pozicijama i u izvornim detaljima obrade.
- (5) Uređenje obale kralja Petra Krešimira i trgova koji se na nju nadovezuju treba oblikovno dopuniti u pogledu urbane opreme i zelenila.
- (6) Reklame u vidu natpisnih ploha na pročeljima zgrada koje označavaju djelatnosti u njima, mogu se postavljati na drvenim, metalnim ili transparentnim ploham, koji ne devastiraju ambijent. Obavijesne ploče i smjerokazi mogu se postavljati prema urbanističkom projektu lokacije. Za potrebe vizualnih komunikacija u povijesnoj jezgri treba izraditi studiju načina postavljanja znakova (oznaka i komercijalnog reklamiranja), koja će biti uvjet za postavljanje svake pojedine reklame ili natpisa.

7.2.2.1. Konzervatorske smjernice za obnovu i uređenje građevina

Članak 58.

- (1) Građevine koje se nalaze u zoni zaštite povijesne urbane cjeline grada Raba nužno je održavati u okviru njihovih prostornih i arhitektonskih obilježja.
- (2) S obzirom na stupanj zaštite povijesnih struktura, u pravilu, se nalaže cjelovita zaštita povijesnih vrijednosti uz poštivanje tradicije i funkcije prostora i njegovih sadržaja. Stoga je nužno i strogo kontrolirati sve građevinske i urbanističke zahvate na tom prostoru za koje je potrebno u sklopu izdavanja lokacijske dozvole zatražiti i posebne uvjete građenja, te prethodnu suglasnost u okviru izdavanja građevinske dozvole.
- (3) Moguće je prilagođavanje novih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama uz minimalne intervencije u povijesne strukture.

7.2.2.2. Metode intervencija u urbanoj strukturi povijesne jezgre grada Raba

Članak 59.

- (1) Prijedlog potrebnih zahvata te općenite konzervatorske smjernice za svaku pojedinu građevinu dani su u katalogu, a temelje se na njihovoj procijenjenoj valorizaciji.
- (2) Posebnim konzervatorskim uvjetima u okviru izdavanja lokacijske, odnosno građevinske dozvole te drugih akata, za svaku će se građevinu podrobnije definirati i ostali mogući i potrebni zahvati.
- (3) Za sve povijesne građevine osim zahvata koji podliježu izdavanju lokacijskih uvjeta i dozvola nužni su konzervatorski uvjeti za sve radove koji uključuju i radove redovitog održavanja (sanacija pokrova, obnova pročelja, zamjena stolarije i sl.)
- (4) Mjere i uvjeti zaštite za svaku povijesnu građevinu propisuju se ovisno o stupnju kulturno-povijesne, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti, odnosno o stupnju očuvanosti povijesnih, arhitektonsko oblikovnih obilježja i preliminarne ocjene njihovog građevnog stanja.
- (5) Budući da je na jednoj građevini, potrebno kombinirati više metoda i postupaka (npr. konzervaciju i djelomičnu restituciju pročelja, odnosno djelomičnu građevinsku sanaciju) u katalogu su, u pravilu, označene samo osnovne smjernice.
- (6) Svaki pojedinačni slučaj potrebno je detaljnije obraditi u postupku izdavanja posebnih uvjeta od strane nadležnog Konzervatorskog odjela.
- (7) Prilikom radova na građevinama koje se nalaze unutar zaštićene zone urbane jezgre grada Raba nužno je korištenje odgovarajućih materijala (vrsta, sastava, kolorita i sl.) te poštivanje izvornih tehnika (načina građenja, žbukanja, ličenja i sl.). Sukladno tome, potrebne radove unaprijed treba dogovoriti s nadležnim Konzervatorskim odjelom, koji će izdati smjernice i na terenu nadzirati način oblikovanja i izvođenja radova.

7.2.3. TRADICIONALNI DIJELOVI NASELJA U DIJELU NASELJA BANJOL**Članak 60.**

- (1) Na dijelovima obuhvata Plana, u dijelu naselja Banjol, utvrđene su četiri (4) zone povijesnih graditeljskih cjelina (tradicionalnih dijelova naselja), koje su prikazane na kartografskom prikazu br. 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora Područja posebnih uvjeta korištenja.*
- (2) 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.

Članak 61.

- (1) Unutar povijesnih graditeljskih cjelina dozvoljava se gradnja stambenih, stambeno–poslovnih, gospodarskih i sportsko rekreacijskih građevina.
- (2) Gradnja se izvodi kao rekonstrukcija postojećih građevina ili kao interpolacija na neizgrađenim građevnim česticama unutar postojeće parcelacije.
- (3) Graditi se mogu samo poslovne građevine „tihih i čistih“ djelatnost: obrti, ugostiteljstvo, turistički sadržaji, trgovina (maloprodaja) i uredski prostori.
- (4) Iznimno od pojedinih uvjeta gradnje utvrđenih ovim Odredbama, za zone definirane u članku 60. stavak 1. se utvrđuju slijedeći uvjeti:
 - najmanja površina građevne čestice iznosi 250 m²;
 - najviša visina građevine određena je zatečenom visinom postojeće građevine u koju se građevina interpolira, ali ne više od 9,0 m;
 - tlocrtna površina građevine osnovne namjene iznosi najmanje 60 m², a najviše 150 m²;
 - oblikovanje građevine zadržati u postojećem prepoznatljivom obliku, nije dopuštena izmjena strukture i tipologije postojećih građevina;
 - uređenje svih vanjskih ploha građevina mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i materijala.

8. POSTUPANJE S OTPADOM**Članak 62.**

Unutar obuhvata Plana nije predviđena izgradnja odlagališta ni drugih građevina za postupanje s otpadom. Skupljanje, odvoz i postupanje sa skupljenim komunalnim otpadom se određuju odgovarajućom odlukom Grada Raba.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ**Članak 63.**

- (1) Unutar obuhvata Plana se ne smiju graditi građevine koje bi ugrožavale život i rad ljudi, odnosno čiji je utjecaj na okoliš značajniji od prihvatljivog za naselje.
- (2) 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.).

9.1. ZAŠTITA TLA

Članak 64.

- (1) Područje Plana je, s obzirom na fizio – mehaničke značajke, obuhvaćeno sljedećim geotehničkim kategorijama:
1. III. geotehnička kategorija – zona fliša:
 1. pri zahvatima unutar ove zone je potrebno spriječiti pojavu nestabilnosti prilikom zasijecanja terena, osigurati drenažu oborinskih voda s obzirom na malu upojnost terena, poduzeti mjere protiv erozije;
 2. dozvoljeno je građenje svih građevina, uz uvažavanje slabijih geotehničkih značajki;
 2. IVb. geotehnička kategorija – naplavine na flišu:
 1. pri zahvatima unutar ove zone je potrebno spriječiti pojavu nestabilnosti prilikom zasijecanja terena, osigurati drenažu oborinskih voda s obzirom na malu upojnost terena;
 2. pri temeljenju građevina treba spriječiti negativne pojave koje bi mogle nastati zbog izrazite deformabilnosti terena pod opterećenjem građevina;
 3. potrebno je osigurati građevine od djelovanja podzemnih voda;
 4. dozvoljeno je građenje svih građevina, uz uvažavanje male pogodnosti terena za građenje.
- (2) Kod svih iskopa u sklopu zahvata je potrebno stabilizirati tlo i učvrstiti rub iskopa, tako da se nakon konačnog uređenja terena onemogućiti odranjanje lica stijene i spriječiti erozija zemljišta s gornje strane iskopa.
- (3) Pri provođenju zahvata je potrebno u što većoj mjeri sačuvati postojeću vegetaciju.
- (4) Potrebno je održati prirodni ili uređeni zeleni pokrov na svim površinama kojima, u skladu s ostalim uvjetima ovog Plana, nije određena druga funkcija.
- (5) Na Planom obuhvaćenom području nema klizišta kao ni utvrđenih mjesta velikih erozija tla.

9.2. ZAŠTITA ZRAKA

Članak 65.

Unutar obuhvata Plana se ne smiju graditi građevine koje bi ugrožavale postojeću (prvu) kategoriju kvalitete zraka, niti se smiju graditi, odnosno postavljati izvori onečišćenja čijim korištenjem bi se prekoračile granične vrijednosti emisija onečišćujućih tvari po posebnim propisima o zaštiti zraka.

9.3. ZAŠTITA VODA

Članak 66.

Ne propisuju se dodatne planske mjere zaštite voda.

9.4. ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA

Članak 67.

- (1) Mjere uređenja vodotoka i voda unutar obuhvata Plana su propisane u čl. 52. ovog Plana.
- (2) Na eventualnim vodotocima koji nisu evidentirani Planom, niti je za njih utvrđeno vodno dobro, ne smiju se dozvoliti zahvati kojima bi se njihov tok zaustavljao, skretao na štetu drugog zemljišta, odnosno usmjeravao tako da opterećuje nizvodno zemljište van naravnog, odnosno uređenog korita vodotoka, odnosno bujice.

9.5. ZAŠTITA MORA

Članak 68.

Otpadne vode iz sustava odvodnje se ne smiju ispuštati u more bez pročišćenja po posebnim propisima o otpadnim vodama.

9.6. ZAŠTITA OD BUKE

Članak 69.

Ne smiju se graditi građevine takve namjene, niti se smije mijenjati namjena postojećim građevinama, tako da bi se njihovim korištenjem prekoračile najviše dopuštene ocjenske razine buke, određene posebnim propisom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

9.7. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

Članak 70.

- (1) Preventivne mjere umanjuju posljedice i učinke djelovanja prirodnih i antropogenih katastrofa i velikih nesreća po kritičnu infrastrukturu te povećava stupanj sigurnosti stanovništva, materijalnih dobara i okoliša. Utvrđeni su sukladno sa „*Zahjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Grada Raba*“, čiji elementi relevantni za područje obuhvata Plana čine sastavni dio ovog Plana, i sadržani su u poglavlju „*II. Stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja*“ u dijelu elaborata Plana „*Obavezni prilozi*“.
- (2) U kartografskom prilogu „*Primjena posebnih mjera uređenja i zaštite*“, koji čini sastavni dio „*Obaveznih priloga*“, prikazana je grafička provjera primjene preventivnih mjera iz stavka (1) pri izradi ovog Plana te su tamo vidljive mjere zaštite na području obuhvata ovog Plana.
- (3) U slučaju neposrednog ugrožavanja ljudi i dobara od prirodnih nepogoda, ratnih razaranja ili drugih razaranja, zbog opasnosti od tih događaja, za vrijeme i odmah nakon njihova prestanka, bez građevinske dozvole mogu se graditi građevine koje služe sprječavanju djelovanja tih događaja, odnosno otklanjanju štetnih posljedica, u skladu s posebnim propisom o gradnji.
- (4) Unutar obuhvata Plana je dozvoljeno postavljanje sirena za uzbuđivanje i davanje priopćenja stanovništvu prema potrebama, a u skladu s planovima zaštite i spašavanja.

9.7.1. SKLANJANJE LJUDI

Članak 71.

- (1) Sklanjanje ljudi osigurava se privremenim izmještanjem ljudi iz ugroženih područja ili u za to podesne prostorije (prilagođavanjem suterenskih i podrumskih dijelova građevina), a u skladu s *Planom zaštite i spašavanja Grada Raba*.
- (2) Kod gradnje građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi, potrebno je voditi računa da se njihove suterenske ili podrumске prostorije mogu brzo prilagoditi za potrebe sklanjanja ljudi.

9.7.2. ZAŠTITA OD POTRESA

Članak 72.

Obuhvat Plana se u cijelosti nalazi u području VII^o seizmičnosti po MCS ljestvici. Stoga je pri gradnji građevina obavezna primjena posebnog propisa o tehničkim normativima za izgradnju građevina visokogradnje u seizmičkim područjima.

9.7.3. ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJE

Članak 73.

- (1) Kod gradnje građevina, obavezno je provoditi odredbe posebnih propisa o zaštiti od požara te izraditi elaborat zaštite od požara za one građevine za koje to odgovarajući posebni propis određuje.
- (2) Planom se propisuju sljedeće mjere zaštite od požara i eksplozije:
 1. kod projektiranja građevina, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu za stambene i pretežito stambene građevine, a numeričke metode TRVB ili GRETENER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi;
 2. kod određivanja međusobne udaljenosti građevina voditi računa o požarnom opterećenju građevina, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr; ako se grade slobodnostojeće stambene građevine, na međusobnoj udaljenosti manjoj od visine više građevine, odnosno manjoj 6 m, te ako međusobni razmak kod stambeno – poslovnih građevina iznosi manje od visine sljemena krovništa više građevine i ako se građevine grade/rekonstruiraju na međi, potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara;
 3. kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s posebnim propisom o uvjetima za vatrogasne pristupe;
 4. kod gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže, u skladu s posebnim propisom o hidrantskoj mreži za gašenje požara;
 5. kod gradnje građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova moraju se poštivati posebni propisi o zapaljivim tekućinama i plinovima;
 6. kod gradnje ugostiteljskih građevina potrebno je primjenjivati posebni propis o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata;
 7. potrebno je pridržavati se prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz „*Procjene ugroženosti od požara Grada Raba*“.

9.7.4. ZAŠTITA OD TEHNIČKO – TEHNOLOŠKIH KATASTROFA

Članak 74.

- (1) Unutar obuhvata Plana ne postoje građevine koje sadrže opasne tvari koje bi, uz poštivanje mjera posebnih propisa, bile rizične van granica građevnih čestica tih građevina, pa za njih nije potrebno odrediti posebne planske mjere zaštite. Pri gradnji građevina u kojima se drže ili skladište zapaljive tekućine, potrebno je pridržavati se odredbi posebnih propisa o zapaljivim tekućinama.
- (2) Unutar obuhvata Plana nema opasnosti od velikih nesreća izazvanih opasnim tvarima.
- (3) Unutar obuhvata Plana ne postoje prometnice predviđene za prijevoz opasnih tvari, osim za potrebe opskrbe građevina gospodarskih djelatnosti, benzinskih postaja i stanovništva. Navedene potrebe su manjeg opsega, čija se sigurnost pokriva posebnim propisima o prijevozu opasnih tvari, te se ne određuju posebne planske mjere zaštite.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 75.

- (1) Plan se provodi neposrednom primjenom ovih Odredbi te kartografskih prikaza Plana. Pri primjeni Plana je potrebno uzeti u obzir Obrazloženje plana iz Obaveznih priloga ovog Plana, te stručnu podlogu na kojima se temelje prostorno planska rješenja, sadržane u elaboratu Plana.
- (2) 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.

10.1. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 76.

- (1) Postojeća građevina koja se nalazi unutar površine namjene u kojoj ovim Planom nije dozvoljena gradnja takvih građevina, smije se do privođenja prostora planiranoj namjeni, rekonstruirati i održavati u okviru postojećih vanjskih gabarita.
- (2) Promjena namjene građevine, tj. usklađenje s namjenom prikazanom na kartografskom prikazu *I.Korištenje i namjena površina*, za koju je potrebno ishoditi lokacijsku ili građevinsku dozvolu, moguća je samo prema uvjetima smještaja, odnosno uvjetima i načinima gradnje, određenima ovim Planom za građevine unutar predmetne površine namjene.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 77.

Donošenjem ovog Plana, stavlja se izvan snage PUP grada Raba („Službene novine Primorsko–goranske županije“ broj 07/89, 02/91, 19/97, 22/97, 21/02, 24/03, 50/06, 48/09).

Članak 78.

- (1) Plan je izrađen u pet izvornika, koji se čuvaju u pismohrani Gradskog vijeća Grada Raba, pismohrani Upravnog odjela za prostorno uređenje, gospodarstvo i turizam, Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša u Primorsko–goranskoj županiji, Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno uređenje Primorsko–goranske županije, Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja. Grafički dio Plana te Obvezni prilozi iz točaka b) i c) stavka (1) članka 2., koji su sastavni dio ove Odluke, nisu predmet objave.
- (2) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Primorsko–goranske županije“.