

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA RABAC

PRIJEDLOG PLANA ZA II. PONOVNU JAVNU RASPRAVU

OBRAZLOŽENJE



Kolovoz 2020.

1. POLAZIŠTA

Izrada Urbanističkog plana uređenja naselja Rabac (u daljnjem tekstu: Plan) pokrenuta je temeljem Odluke Grada Labina (Službene novine Grada Labina br. 4/15). Odlukom su, kao temeljna polazišta, utvrđeni pravna osnova, ocjena stanja u prostoru i razlozi donošenja te ciljevi i programska polazišta za izradu Plana.

Pravna osnova za izradu Plana su:

- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13 I 65/17.)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br. 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04),
- Izmjene i dopune Prostornog plana Istarske županije (SNIŽ br. 9/16, u daljnjem tekstu: Prostorni plan Županije),
- Prostorni plan uređenja Grada Labina (SNGL br. 15/04, 04/05, 17/07, 09/11 i 01/12) te Izmjene i dopune koje su u tijeku (u daljnjem tekstu: Prostorni plan Grada).

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja Rabac u odnosu na širi prostor

Naselje Rabac smješteno je u obalnom području cca 5 km podno grada Labina. Kao stambeno i turističko naselje funkcionalno je povezano kao dio konurbacije Grada Labina, koji je manje regionalno središte istočne obale Istre.

Tijekom izrade Plana korištene su vrijedne analize prostora Rapca koje je 2003. godine izradio Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu te Konzervatorska podloga koju je 2011. godine izradio MODUS iz Pule.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Planom je obuhvaćen izgrađeni dio površina naselja Rabac te izgrađena turističko razvojna područja Maslinica i Girandella, kao i neizgrađeno područje Gornja nova Girandella.

Naselje Rabac je smješteno na zapadnim obroncima ispod Prohaske odnosno Ripende. Sastoji se većinom od površina uz i iznad luke Rabac te manjim dijelom od nekada ruralnog Gornjeg Rapca. Prema popisu stanovništva 2011. godine naselje je imalo 1.393 stanovnika, što je 12% od ukupnog broja stanovnika Grada Labina (11.642). Gustoća naseljenosti naselja Rabac tako je 2011. godine bila 18,49 stanovnika po hektaru (Prostorni plan Grada) računajući kopneni dio obuhvata Plana.

Naselje Rabac se do dvadesetak godina unatrag razvijalo usklađeno s prostornim planovima koji su više uvažavali datosti prostora, a manje vlasništvo zemljišta. Promjenom značaja privatnog vlasništva nad zemljištem intenzivirao se je pritisak na povećanje površina građevinskog zemljišta i njegovu pretjeranu iskorištenost. Građevna područja se izgrađuju tako da se ne ostavlja dovoljno površina za javne prometnice, koje su u turističkoj sezoni zagušene parkiranim vozilima. Nove građevine se često koriste samo za najam, a manje za stalno stanovanje.

Turističko razvojno područje Maslinica obuhvaća ravničasti kopneni dio uvele Maslinica. Podno njezinog sjevernog strmog dijela smještena su tri hotela. U središnjem prostoru su rekreacijski i ugostiteljski sadržaji te plaža Maslinica. Južni rubni dio površine je kamp Oliva i turistički bungalovi.

Turističko razvojno područje Girandella nadovezuje se na jugu na naselje Rabac i nastavlja uz jugo-istočni obalni pojas mora. Ovo razvojno područje se sastoji od turističke zone St. Andrea i turističke zone Girandella.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Stambeno naselje Rabac do sada se je razvijalo na jugo-zapadno orijentiranim padinama koje su ga dijelom štatile od bure, koja na ovom dijelu istočne obale Istre povremeno može biti jak i hladan vjetar. Obalni dio naselja uz uvalu Maslinica i luku Rabac otvorena je na južne vjetrove s često jakim valovanjem. Stanje prostora, koje je od značaja za budući prostorni razvoj naselja Rabac, ocjenjuje se preizgrađenim, što znači da su građevine prevelikih gabarita za njihove građevne čestice.

Riva u Rapcu, koja je postojeća središnja javna površina naselja Rabac, zauzeta je neprimjerenim građevinama za značaj koji ima za stanovnike Rapca i njihove goste. Ovaj prostor potencijalno ima veliki, a nedovoljno korišteni, značaj u razvoju Rapca.

Turističko razvojno područje Maslinica je građevinski saturirano, odnosno ocjenjuje se da ga ne treba više izgrađivati, kako bi ostao dobro uklopljeno u okoliš.

Jugo-istočni obalni dio obuhvata Plana, turističko razvojno područje Girandella, izloženo je i buri i jugu. Značajnu zaštitu zaleđa Girandelle od utjecaja vjetrova predstavlja postojeća gusta šuma. Od ukupne kopnene površine obuhvata Plana (225,05) cca 50% površine je postojeće izgrađeno građevinsko zemljište, a cca 50% površine je neizgrađeno zemljište, najvećim dijelom površina šume.

Ocjenjuje se da je dio zone St. Andrea saturiran postojećim hotelskim i pratećim građevinama. Dio površina moguće je namijeniti za javne sadržaje koji bi povezivali stambeno naselje Rabac s Turističkim razvojnim područjem Girandella.

Postojeća turistička zona Girandella ocjenjuje se saturiranim postojećim hotelskim i pratećim građevinama, smještenim u hortikulturno kvalitetno uređenom okolišu. Istočne obalne neizgrađene površine, kao i dio površine iznad postojeće Girandelle, daju mogućnost za povećanje turističkih smještajnih kapaciteta i rekreacijskih sadržaja te novih poslovnih zona, ali uz maksimalno uvažavanje postojećeg visokog raslinja i zelenih površina.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Raniji razvoj naselja Rabac i njegovih turističkih zona uglavnom je zadovoljavajuće pratila opremljenost komunalnom infrastrukturom. Trajni nedostatak je nezadovoljavajuća prometna infrastruktura. Prilazna županijska cesta koja povezuje Rabac s Labinom te prometna mreže unutar naselja s njihovim tehničkim obilježjima ne zadovoljavaju narasle zahtjeve, osobito potrebe prometne mreže unutar naselja u vrijeme turističke sezone. Izraziti problem je nedostatak parkirališnih površina.

Zbog povećanjem gustoće i broja građevina te korisnika u stambenom dijelu naselja s apartmanima mreža ostale komunalne infrastrukture nije u dijelu naselja razvijena na način koji bi zadovoljio barem II: kategoriju opremljenosti građevinskog zemljišta.

Postojeća povećana izgrađenost naselja zahtijeva proširenje i osuvremenjivanje sve prometne i ostale komunalne infrastrukture. Bez nje se ne može očekivati niti budući kvalitetan razvoj područja obuhvata Plana.

Luka Rabac, kao mogući značajni dio prometne infrastrukture, češće je opterećen problemima kolnog prometa, nego što bi uz odgovarajuće zahvate, mogla značiti za promet morem i dio s morem povezanih središnjih sadržaja naselja.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesnih cjelina i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Zakonom o prostornom uređenju ukupno područje obuhvata Plana nalazi se u obalnom

zaštitnom području (ZOP) u pojasu kopna širine 1.000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte.

Temeljem Zakona o zaštiti prirode područje između Labina – Rapca i uvale Prklog zaštićeno je u kategoriji značajnog krajobraza

Ekološka mreža NATURA 2000 obuhvaća ispred Girandelle, kao područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove (POV) 3000470 PODMORJE KOD RAPCA.

Prostornim planom Županije i Prostornim planom Grada štiti se u kategoriji posebnog rezervata površine prirodnih travnjaka u području Rapca, a Prostornim planom Grada štiti se kultivirani krajobraz u zonama turističke izgradnje u Rapcu.

Za potrebe Plana je 2011. godine izrađena Konzervatorska podloga koja je utvrdila kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti na području Rapca.

Registrirani hidrološki lokalitet je hidrološka zona s pripadajućim dijelom kopna (rimski arheološki nalaz), a registrirani arheološki pojedinačni lokaliteti su:

- rimska villa rustica u zoni St. Andrea,
- kapela St. Andrea nad Rapcem,
- kapela St. Andrea u Rapcu,
- fortifikacija na rtu St. Andrea,
- rimski hidroarheološki lokalitet s pripadajućim dijelom kopna.

Registrirana sakralna građevine je kapela St. Andrea u Rapcu, a sakralna građevina u prijedlogu za registraciju je kapela St. Andrea nad Rapcem.

Za preventivnu zaštitu predlaže se groblje u Rapcu, a Planom se predlaže kao memorijalnu baštinu zaštititi spomenik NOB-a u Rapcu te Teleferika (luka za istovar boksita) kao element industrijske baštine.

Konzervatorskom podlogom posebno su pojedinačno vrednovani prostori i građevine u hotelskim zonama Rapca te predložene konzervatorske mjere i postupci njihove rekonstrukcije ili sanacije.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova)

Prostorni plan Županije za područje obuhvata Plana određuje građevine županijskog značaja:

- lokalna luka otvorena za javni promet (postojeće) s benzinskom postajom (planirano),
- županijske ceste.
Ž5104 Labin (Ž5081) Rabac – turističko naselje Girandella (postojeće),
obilaznica Labin (istok) spoj D66 sa Ž5104 Rabac (planirano)
- uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV) Rabac (planirano) sa sustavom odvodnje aglomeracije Rabac, planiranog kapaciteta 18.000 ES 2 stupnja pročišćavanja

Prostorni plan Županije određuje da su površine ugostiteljsko-turističke namjene veće od 2 ha od županijskog značaja, a za područje obuhvata Plana određuje sljedeće najveće kapacitete:

- Maslinica (post) T1, T3 30 ha kapacitet 3.600,
- Girandella (post) T1, T2 66 ha kapacitet 7.900.

Prostorni plan Županije za područje obuhvata Plana određuje sljedeće građevine i za koje je potrebna procjena utjecaja na okoliš:

- morska luka Rabac
- žičara Labin – Rabac,
- sustav javne odvodnje,
- sustav za pročišćavanje oborinskih i otpadnih voda.

Prostornim planom Grada Labina za područje obuhvata Plana određena je zaštita obalnog područja kao dijela krajobrazne cjeline – Istarsko priobalje, utvrđeno kombinacijom kriterija nadmorske visine (50 mnv) i udaljenosti od obalne crte (2.000 m.)

Prostorni plan Grada na području Rapca određuje sljedeće građevine od važnosti za Grad Labin:

- sportska dvorana (planirano),
- zatvoreni bazen (planirano),
- otvoreni bazen (planirano)
- nogometno igralište (postojeće),
- Pučko otvoreno učilište (novo),
- galerijska djelatnost (novo),
- knjižnica i čitaonica (novo),
- scenski prostor (novo),
- ljetna pozornica (novo),
- osnovna škola (novo),
- cestovna obilaznica Labin (Kature) – Ripenda – Rabac (novo),
- cestovna obilaznica Ripenda Kras – Ripenda Kosi - Gornji Rabac (novo).

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografiju i gospodarske podatke

Demografska obilježja temeljena na popisu stanovnika u zadnjih 10 godina pokazuju umanjene broja stanovnika naselja Rabac za cca 9,2%, što je znatno značajnije od pada broja stanovnika cijelog Labina, a koji iznosi cca 6,5%.

Statističko područje	Popis 2001.	Popis 2011.	Umanjenje broja stanovnika	Udio u odnosu na 2001.
	broj stanovnika	broj stanovnika		
Grad Labin	12.446	11.642	804	6,5%
Naselje Rabac	1.534	1.393	141	9,2%

Izvor podataka je Prostorni plan uređenja Grada Labina iz 2011. godine (SLNGL br. 9/11, Čl. 13:) i Popis 2011. (Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske).

U narednoj tablici iskazana je starosna struktura stanovnika Rapca prema popisu iz 2011. godine

Starosna struktura					
dob	predškolsko	školsko	radno najsposobnije	starije	staro
	do 6 god.	7-19 god.	20-49 god.	50-64 god	65 i više god.
broj	82	117	501	376	317
udio	5,9%	8,4%	36,0%	27,0%	22,7%

Navedeni podaci su upozoravajući, jer je razvidan pad broja i istovremeno nepovoljna starosna struktura stanovnika naselja Rabac.

2. CILJEVI

2.1. Ciljevi prostornog uređenja od značaja za Grad Labin

Ciljevi na kojima se temelji izrada ovog Plana određeni su Odlukom o njegovoj izradi, a oni su:

- nastaviti prostorni razvoj u uravnoteženom balansu između korištenja i zaštite prostora te provođenjem održivog razvoja,
- omogućiti razvoj Rapca kao prepoznatljivog turističkog središta,
- stvaranje preduvjeta za obnovu i dopunu društvenih sadržaja, javnih površina i prostora,

- planiranje prostora za razvoj turističke namjene koje će poticati nove načine korištenja i nove rekreacijske sadržaje te osigurati razvoj nove kvalitete turističke ponude,
- stvaranje preduvjeta za kvalitetnu rekonstrukciju i dopunu prometne mreže te mreže komunalne infrastrukture,
- zaštita prirodne i kulturne baštine i graditeljskog nasljeđa.

2.1.1. Demografski razvoj

Projekcijom stanovništva u Prostornom planu Grada za naselje Rabac predviđeno je 2.000 stanovnika u 2020. godini. Podaci iz popisa 2011. pokazuju da se u planovima Grada Labina nije ostvario za 2010. godinu planirani broj stanovnika Rapca. Broj stalnih stanovnika je u padu, a u porastu je broj povremenih stanovnika odnosno boravaka.

Prema popisu iz 2011. na području Rapca su ukupno popisane 1.552 osobe, a od toga je 1.390 stalnih stanovnika, što znači da u naselju Rabac povremeno stanuju 162 osobe odnosno njih 0,4%. Evidentirane su ukupno 1.574 stambene jedinice, od kojih 1.531 za stalno stanovanje, što znači da se u Naselju Rabac privremeno koristi njih 61 odnosno 3,8 % od ukupnog broja stambenih jedinica.

Demografska slika Rapca, povezana s podacima o izgradnji i korištenju stambenih jedinica bitno se ne razlikuje od drugih naselja na našoj obali mora. Cilj mora biti da se naselje Rabac, odnosno dio njegovog prostora, ne razvija kao vikend naselje.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Osnovna gospodarska struktura naselja Rabac je ugostiteljstvo i turizam. Kako je Rabac stambeno turističko naselje, očekivani turistički smještajni kapacitet u naselju je 2.000 turističkih postelja. Pretežiti dio turističkih kapaciteta u naselju smještati će se unutar domaćinstava stambenih kuća. Manji dio turističkih kapaciteta (do 20%) smještati će se u postojećim i novim hotelima unutar stambenog naselja. Ostale gospodarske strukture očekuju se samo kao poslovne djelatnosti pretežito trgovačke i uslužne, koje prate stambenu i ugostiteljsko-turističku namjenu Rapca.

Glavni cilj turističke ponude Rapca treba biti podizanje kategorizacije ugostiteljsko-turističkog smještaja te produžetak sezone njegovog korištenja. Usmjerenje treba biti na racionalno korištenje prostora i postojećih hotelskih građevina, a manje na gradnju novih. Rabac treba biti atraktivna turistička destinacija, sukladno prirodnim datostima ovog prostora i uvođenjem novih sadržaja koji proširuju ponudu, privlače goste i produžavaju sezonu korištenja.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Prometna i ostala komunalna infrastruktura naselja Rabac, kako njegovog stambenog, tako i turističkog dijela prostora, zahtjeva rekonstrukciju i proširenje na cijelom obuhvata Plana. Prometna i ostala komunalna infrastruktura mora pratiti proširenje građevinskih područja i broja građevina.

Prioritetima se ocjenjuju unapređenje i osuvremenjivanje prometne mreže, a osobiti osiguranje nedostajućih garažno parkirališnih površina. Već je u Prostornom planu Županije, kao i u Prostornom planu Grada, utvrđen značaj i potreba izgradnje obilaznice koja povezuje državnu cestu D66 na području Kature s naseljem Rabac i Girandellom.

Luka Rabac i njezino lučko područje zahtijevaju rekonstrukciju kako bi postali lokalna luka otvorena za javni promet. Rivu uz luku treba preurediti i opremiti sukladno njezinom značaju sadržaja luke i kao tradicijskom okupljalištu u javnom prostoru te ishodištu obalne šetnice Rapca.

Prostornim planom Županije i Prostornim planom Grada, utvrđen je značaj i potreba izgradnje uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Rapca sa sustavom odvodnje, planiranog kapaciteta 18.000 ES i s 2. stupnjem pročišćavanja.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Poštivanjem stanja zaštićenih prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina te ambijentalnih vrijednosti i posebnosti utvrđenih na području obuhvata Plana najučinkovitije će se očuvati njegove vrijednosti.

Osobito smišljeno treba postupati s izgradnjom novih građevnih struktura unutar zelenih šumovitih površina Rapca, koje su njegovo posebno vrijedno obilježje.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja Rabac

2.2.1. Broj stanovnika naselja, gustoća stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Popisa 2011. Godine iskazuju da u ukupno 1.574 stambene jedinice u Rapcu stanuje 1.390 stalnih stanovnika pokazuju nesrazmjer korištenja prostora naselja i stambenih jedinica (1,12 stambene jedinice za jednog stalnog stanovnika) upućuju na zaključak da treba štedljivo planirati prostor novih građevinskih područja stanovanja. Istovremeno treba poduzimati mjere kojima se potiče pozitivna demografska kretanja koja naselje Rabac čine mjestom poželjnim za stalno stanovanje.

Prirodne vrijednosti krajobraza Rapca, kao i povijesno nasljeđe, zaslužuju da budu najznačajnija sastavnica održivog korištenja ovog prostora, što znači da se posebnosti prostora Rapca učinkovito štite, a da istovremeno budu čimbenik boljih učinaka gospodarskog razvoja koji počiva na turizmu.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja Rabac i komunalne infrastrukture

Za unapređenje razvoja Rapca prostorne preduvjete Plan treba usmjeriti na sljedeće prioritete:

- promet
 - kvalitetna cestovna povezanost s gradom Labinom (cesta, žičara, javni prijevoz),
 - unutarnja prometna mreža (protočnost prometnica, garažno/parkirne površine),
 - morska luka Rabac,
- komunalna infrastruktura
 - mreža odvodnje s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda,
 - I. kategoriju opremljenosti svog građevinskog zemljišta koja obuhvaća pripremu i pristupni put, vodoopskrbu, odvodnju otpadnih voda i niskonaponsku električnu mrežu sukladno mjesnim prilikama i uvjetima ovog Plana,
- javne i društvene građevine i od važnosti za Istarsku županiju i za Grad Labin
 - sport i rekreacija (sportska dvorana, otvoreni i zatvoreni bazen, površine za sport i rekreaciju na otvorenom prostoru),
 - javni sadržaji kulture (osnovna škola, pučko otvoreno učilište, scenski prostor, ljetna pozornica, knjižnica i čitaonica, galerija),
- javna površina sa središnjim sadržajima naselja,
- zaštita i unapređenje ambijentalnih i povijesnih vrijednosti.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Plan se temelji na odrednicama Izmjena i dopuna Prostornog plana Istarske županije (SNIŽ br. 9/16-pročišćeni tekst), i Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Labina (SNGL br.9/11 i njegovih Izmjena i dopuna koje su u tijeku) te na podacima iz Popisa stanovništva iz 2011. godine.

Grafički dijelovi Plana u mjerilu su 1:2000 i uklopljeni su na novu podlogu izrađenu u službenoj projekciji (HTRS) sukladno Uredbi o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN br. 115/15).

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Odlukom o izradi Plana utvrđena su sljedeća programska polazišta za njegovu izradu:

- očuvanje stvorene ambijentalnosti prostora, koja je vrijednosna oznaka turističke ponude Rapca te tu prepoznatu kvalitetu uvažavati i u daljnjem uređenju poštivati,
- turizmu kao jednoj od osnovnih gospodarskih djelatnosti omogućiti razvoj te stvaranje nove kvalitete turističke ponude kroz definiranje uvjeta postupanja u izgrađenom dijelu turističkih zona te određivanje zona za daljnji razvoj i izgradnju novih kvalitetnih turističkih kapaciteta,
- povećanje kvalitete stanovanja povećanjem broja pratećih sadržaja javne i društvene namjene na više prostora u naselju,
- zadržavanje i povećanje kvalitete stanovanja očuvanjem zelenih prekida,
- zaštita vizura i pejzažnih karakteristika prostora.

Program gradnje i uređenja prostora usmjeravaju odrednice koje za naselja Rabac utvrđuju građevine od važnosti za Istarsku županiju i od važnosti za Grad Labin.

3.2. Osnovna namjena prostora

Stambena namjena i ugostiteljsko turistička namjena su osnovne namjene unutar obuhvata Plana.

Namjene površina prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br. 1 Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000.

Stambena namjena je pretežita namjena stambeno turističkog naselja Rabac. Unutar ovog naselja je dijelom uključena i ugostiteljsko turistička namjena, pretežito turistički smještaj unutar obiteljskih kuća. Unutar naselja su dijelom javni i društveni sadržaji potrebni ustroju naselja.

Ugostiteljsko turistička namjena je pretežita namjena turističkih razvojnih područja Maslinica i Girandella. Uz turističko razvojna područja su i površine namijenjene za sport i rekreaciju.

Površine unutar obuhvata Plana su razgraničene na sljedeće namjene:

- S stambena namjena
- M1 mješovita namjena
- D1 javna i društvena namjena
- K1 poslovna namjena
- T1 ugostiteljsko-turistička namjena
- L1 luka otvorena za javni promet
- R1 sportsko-rekreacijska namjena
- Z1 javne zelene površine
- Z zaštitne zelene površine
- IS površine infrastrukturnih sustava
- groblje
- morske površine i vodotoci.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Plan unutar obuhvata građevinskog područja naselja Rabac korištenje površina pobliže razgraničava na namjene i iskazuje njihove veličine u Tablici 1.

Tablica 1.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA RABAC – Prijedlog za II. ponovnu javnu raspravu

Namjena površina		oznaka	površina (ha)	% od obuhvata GP naselja	% od obuhvata Plana
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA RABAC					
Stambena		S	34,80		
	Ukupno	S	34,80	32,18%	9,76%
Mješovita	pretežito stambena	M1	1,29		
	pretežito poslovna	M2	2,74		
	mješovita (višenamjenska)	M5	1,52		
	Ukupno	M	5,55	5,13%	1,56%
Javna i društvena	uprava	D1	0,02		
	predškolska	D4	0,33		
	školska	D5	0,80		
	društveni centar Rabac	D6-1	0,14		
	Crkva St. Andrea	D7-1	0,13		
	Ukupno	D	1,42	1,31%	0,41%
Poslovna namjena	pretežito trgovačka	K2	1,26		
	Pretežito trgovačka sa javnim	K2-1	0,90		
	Ukupno	K2	2,16	2,00%	0,60%
Ugostiteljsko-turistička	hotel Amfora	T1-A	0,31		
	hotel Primorje	T1-B	0,24		
	hotel Jadran	T1-C	0,05		
	hotel Villa Annette	T1-D	0,34		
	hotel Adoral Boutique	T1-E	0,04		
	hotel Allegro i Miramar	T1-F	3,32		
	Ukupno	T	4,30	3,97%	1,20%
Sportsko-rekreacijska	sport i rekreacija u prirodi	R2	0,14		
	uređena plaža	R3	0,04		
	prirodna plaža	R4	0,47		
	Ukupno	R	0,65	0,60%	0,18%
Javne zelene površine	javni park	Z1	0,57		
	tematski park	Z3	0,82		
	Ukupno	Z1	1,39	1,29%	0,39%
Zaštitne zelene površine	zaštitne zelene površine	Z	29,26		
	Ukupno	Z	29,26	27,05%	8,20%
Površine infrastrukturnih sustava	trafostanica	IS1	0,18		
	stanica vučnice	IS2	0,23		
	javno parkiralište	IS3	1,38		
	javna garaža	IS4	0,79		
	vodosprema	IS5	0,10		
	prekidna vodna komora	IS6	0,08		
	površine infrastrukturnih sustava	IS	24,70		
	Ukupno	IS	27,46	25,39%	7,70%
Kombinacija namjena (poslovno/javno-društvena)	centar Prohaska; ambulanta	K4-1; D2	0,24		
	poslovno-ugostiteljsko-kulturni centar; ambulanta; župna crkva sa pastoralnim centrom	K4-2; D2; D7-2	0,82		
	Ukupno	K; D	1,06	0,98%	0,30%
Groblje	groblje	+++	0,10		
	Ukupno	+++	0,10	0,10%	0,03%
Ukupno građevinsko područje naselja Rabac			108,15	100,00%	30,33
Obuhvat Plana			356,62	-	100,00%

Izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene

Korištenje površina i njihove veličine unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Turističko razvojnog područja Maslinica-Oliva iskazani su u Tablici 2.

Tablica 2.

Namjena površina		oznaka	površina (ha)	% od obuhvata GP naselja	% od obuhvata Plana
TURISTIČKO RAZVOJNOG PODRUČJA (TRP) MASLINICA-OLIVA					
Ugostiteljsko-turistička	hoteli	T1	3,91		
	kamp	T3	11,85		
	Ukupno	T	15,76	52,53%	4,42%
Javna i društvena	rudarsko okno Rabac	D6-2	0,07		
	društveni centar Teleferika	D6-4	0,40		
	Ukupno	D	0,47	1,56%	0,13%
Sportsko-rekreacijska	sportsko-rekreacijski centar	R1	2,33		
	uređena plaža	R3	0,97		
	prirodna plaža	R4	1,02		
	jedriličarski klub	R5	0,05		
	Ukupno	R	4,37	14,57%	1,23%
Zaštitne zelene površine	zaštitne zelene površine	Z	5,08		
	Ukupno	Z	5,08	16,93%	1,42%
Površine infrastrukturnih sustava	trafostanica	IS1	0,03		
	stanica vučnice	IS2	0,64		
	javno parkiralište	IS3	0,50		
	javna garaža	IS4	0,30		
	površina za prihvata i održavanje	IS8	0,14		
	površine infrastrukturnih sustava	IS	2,99		
Ukupno	IS	4,32	14,41%	1,21%	
Turističko razvojno područje Maslinica-Oliva			30,00	100,00%	8,41%
Obuhvat Plana			356,62	-	100,00%

Korištenje površina i njihove veličine unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Turističko razvojnog područja Girandella iskazani su u Tablici 3.

Tablica 3.

Namjena površina		oznaka	površina (ha)	% od obuhvata GP	% od obuhvata Plana
TURISTIČKO RAZVOJNOG PODRUČJE (TRP) GIRANDELLA					
Ugostiteljsko-turistička	hoteli	T1	23,86		
	turističko naselje	T2	4,72		
	Ukupno	T	28,58	43,30%	8,01%
Javna i društvena	zabavno-kulturni centar	D6-3	2,74		
	Ukupno	D6-3	2,74	4,15%	0,77%
Sportsko-rekreacijska	sport i rekreacija u prirodi	R2	15,42		
	polivalentni sportsko-rekreacijski	R7	3,87		
	Ukupno	R	19,29	29,23%	5,41%
Zaštitne zelene površine	zaštitne zelene površine	Z	3,97		
	Ukupno	Z	3,97	6,01%	1,11%
Površine	stanica vučnice	IS2	0,16		

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA RABAC – Prijedlog za II. ponovnu javnu raspravu

infrastrukturnih sustava	javo parkiralište	IS3	3,51		
	javna garaža	IS4	0,30		
	vodosprema	IS5	0,08		
	površine infrastrukturnih sustava	IS	7,37		
Ukupno		IS	11,42	17,31%	3,21%
Turističko razvojno područje Girandella			66,00	100,00%	18,51%
Obuhvat Plana			356,62	-	100,00%

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko rekreacijske namjene

Korištenje površina i njihove veličine unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Polivalentnog sportsko-rekreacijskog centra Girandella iskazani su u Tablici 4.

Tablica 4.

Namjena površina		oznaka	površina (ha)	% od obuhvata GP	% od obuhvata Plana
POLIVALENTNI SPORTSKO-REKREACIJSKI CENTAR - R6₁					
Sportsko-rekreacijska	sport i rekreacija u prirodi	R2	1,17		
	uređena plaža	R3	0,26		
	prirodna plaža	R4	1,34		
	polivalentni sportsko-rekreacijski	R6	3,56		
Ukupno		R	6,33	76,36%	1,77%
Zaštitne zelene površine	zaštitne zelene površine	Z	0,41		
	Ukupno		Z	0,41	4,94%
Površine infrastrukturnih sustava	javno parkiralište	IS3	0,67		
	uređaj za pročišćavanje	IS7	0,05		
	površine infrastrukturnih sustava	IS	0,87		
	Ukupno		IS	1,55	18,70%
Polivalentni sportsko-rekreacijski centar R6₁			8,29	100,00%	2,32%
Obuhvat Plana			356,62	-	100,00%

Ostale površine izvan građevinskog područja

Korištenje ostalih površina izvan građevinskog područja i njihove veličine unutar obuhvata UPU naselja Rabac iskazani su u Tablici 5.

Tablica 5.

Namjena površina		oznaka	površina (ha)	% od obuhvata GP naselja	% od obuhvata Plana
OSTALE POVRŠINE IZVAN GP-a					
Sportsko-rekreacijska	uređena plaža	R3	2,53		
	prirodna plaža	R4	2,71		
	Ukupno		R	5,24	3,63%
Luka Rabac	morski dio	L1	23,19		
	kopneni dio (izdvojeno GP izvan	L2	0,24		
	Ukupno		L	23,43	16,25%
More	more		106,78		
	Ukupno			106,78	74,06%

Površine infrastrukturnih sustava	površine infrastrukturnih sustava	IS	3,73		
	Ukupno	IS	3,73	2,59%	1,05%
Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	PŠ	5,00		
	Ukupno	PŠ	5,00	3,47%	1,41%
Ostale površine izvan GP-a			144,18	100,00%	40,43%
Obuhvat Plana			356,62	-	100,00%

3.4. Prometna i ulična mreža

Plan određuje mrežu javnih prometnica te površine za izgradnju i rekonstrukciju javne prometne infrastrukture i njoj pratećih građevina potrebnih za funkcioniranje prometnog sustava. Mreža javnih prometnica prikazana je u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br. 2.A: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet.

3.4.1. Cestovna prometna mreža

Ceste i ulice

Unutar obuhvata Plana određen je sustav cestovnog prometa koji uz glavnu pristupnu cestu županijskog ranga, utvrđuje i trase planiranih i postojećih dionica glavnih mjesnih, sabirnih i ostalih ulica. Ulicom se smatra svaka javno prometna površina unutar obuhvata Plana uz koju se izgrađuju ili postoje građevine i na koju te građevine imaju izravan pristup.

Podjela ulica unutar obuhvata Plana provodi se prema njihovoj funkciji i značaju na:

- glavne mjesne ulice
 - Ulica Slobode (županijska cesta ŽC 5104),
 - Creska ulica,
 - spoj Ulice Slobode – Creska ulica,
 - spoj Creska ulica – Gornji Rabac,
 - spoj TRP-a Girandella – Gornji Rabac
- sabirne ulice
 - planirana poprečna ulica iznad TRP-a Girandella,
 - planirani spoj Plominske ulice i planiranih sabirnih ulica iznad TRP-a Girandella
- ostale ulice
 - druge ulice prema Odluci o nerazvrstanim cestama grada Labina
 - planirane ulice koje služe za promet motornih vozila.

Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih ulica potrebno je u cijelosti očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prirodnim oblicima terena. Ukoliko prostorne mogućnosti dozvoljavaju, potrebno je uz ulice obostrano, ili barem jednostrano, izvesti drvorede. Ukoliko se ulica izvodi na nasipu ili usjeku, pridržavanje terena izvodi se potpornim zidovima u okvirima njene površine (trase) prema rješenjima koja osiguravaju uklapanje u krajobraz.

Minimalni tehnički elementi za izgradnju dionica planiranih ulica unutar obuhvata Plana, ovisno o kategorizaciji pojedine prometnice, a oni su:

- glavna mjesna ulica
 - računaska brzina 50 km/h,

- maksimalni nagib nivelete 8%(12%),
 - broj prometnih traka i širina kolnika 2×3,00 m (ako je na prometnici organiziran javni prijevoz 2×3,25 m),
 - raskrižja u nivou, proširena, s dodatnim trakama za prestrojavanje samo na raskrižjima sa sabirnim prometnicama prema potrebi,
 - s prometnice se ne dozvoljava pristup česticama, osim u postojećem izgrađenom dijelu (Ulica Slobode, Creska ulica),
 - minimalni razmak raskrižja 150 m (100 m),
 - pješački hodnici obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,60 (1,00 m),
 - parkiranje posebno regulirano i organizirano na parkiralištima uz prometnicu s koncentriranim ulazom i izlazom,
 - ugibališta za autobusna stajališta ako je na prometnici organiziran javni promet,
 - širina minimalnog planiranog poprečnog profila iznosi 9,0 m.
- sabirna ulica
 - računaska brzina 40 km/h,
 - maksimalni nagib nivelete 12% (18%) za nove trase,
 - broj prometnih traka i širina kolnika 2×3,00 m,
 - raskrižja u nivou,
 - s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
 - pješački hodnici, obostrani ili jednostrani, minimalne širine 1,60 (1,00 m),
 - na prometnici dozvoljeno parkiranje uz dodatak potrebne širine kolnika za parkiranje,
 - širina minimalnog planiranog poprečnog profila iznosi 9,0 m,
 - ostale ulice
 - računaska brzina 40 (30) km/h,
 - maksimalni nagib nivelete 12% (iznimno do 18%),
 - broj prometnih traka i širina kolnika 2×2,75 m, jednosmjerni promet 4,5 m (3,0 m),
 - raskrižja u nivou,
 - s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
 - pješački hodnici, jednostrani, minimalne širine 1,50 m (1,0 m),
 - širina minimalnog planiranog poprečnog profila iznosi 7,1 m.
 - kolno-pješačke površine
 - maksimalni nagib nivelete 12% (iznimno do 18%),
 - broj prometnih traka i širina kolnika 2×2,75 m (2×2,25 m),
 - raskrižja u nivou,
 - s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
 - širina minimalnog planiranog poprečnog profila iznosi 4,5 m.

Iznimno, samo u težim terenskim uvjetima ili pri rekonstrukciji već izgrađenih ulica, mogu se primjenjivati vrijednosti koje su u označene u zgradama.

Svaka građevna čestica unutar obuhvata Plana mora imati neposredni pristup na ulicu u jednoj od navedenih kategorija navedenih ili neposredni pristup utvrđen Planom.

Pristupni i prilazni putovi

Svaki kolni prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, u skladu s važećim propisima. Prilaz se ne može odrediti na način da se susjednim građevnim česticama na kojima su postojeće građevine pogoršaju uvjeti, odnosno da ne zadovolje uvjete gradnje određene ovim Planom. U slučaju kada su između građevne čestice i javne prometne površine uređene, odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.), kolni prilaz građevnoj čestici s javne prometnice može se omogućiti preko tih javnih površina u skladu s posebnim propisima ili odlukama Grada Labina.

Kolni prilaz građevnim česticama s mreže javnih prometnica mora se osigurati prilaznom prometnicom ovisno o broju građevnih čestica odnosno njihovoj udaljenosti od mreže javnih prometnica, i to:

- jednoj građevnoj čestici udaljene do 30 m - prometnicom širine najmanje 3,0 m, odnosno ukupnog profila najmanje 4,5 m, s time da prometni prilaz može biti sastavni dio građevne čestice
- za više građevnih čestica udaljenih do 120 m - prometnicom širine najmanje 5,5 metara, odnosno širine ukupnog profila 6,0 m, s okretištem na kraju,
- za više građevnih čestica udaljenih više od 120 m - prometnicom širine najmanje 6,0 metara, odnosno širine ukupnog profila 9,0 m, koja ne može biti slijepa ulica.

Za ulice unutar izgrađenih dijelova naselja iznimno se dozvoljava širina od 3,0 m uz osiguranje ugibališta za mimoilaženje vozila na svakih 100 m. Najveća dozvoljena dužina slijepa ulice iznosi 120 m, a na njezinom potrebno je izgraditi okretište.

Iznimno se prilikom rekonstrukcije građevina koje nemaju ili ne mogu imati kolni pristupni put neposrednim pristupom smatra i pješački put ili pješačke stubbe širine najmanje 1,60 m.

Ulice koje nemaju zadovoljavajući profil s odvojenim kolnikom i pješačkim hodnikom tretiraju se kao ostale ulice s posebnim režimom odvijanja prometa.

Ako je prilazna prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, s posebnim propisima i standardima. Postojeće ulice treba proširiti do širine planiranog poprečnog profila prometnice na svim dijelovima gdje za to postoje prostorni uvjeti.

Benzinska postaja

Planom se određuje površina za smještaj benzinske postaje na području luke Rabac. Uvjeti gradnje za građevinu benzinske postaje utvrdit će se kroz izradu posebnog rješenja područja luke Rabac.

U sklopu benzinske postaje mogu se smjestiti prateće površine i sadržaji koji obuhvaćaju: parkirališta i manipulativne površine te građevinu s prostorom trgovine, pomoćnih i sanitarnih prostora i sl. Benzinska postaja s pratećim sadržajima mora se graditi na način da se osigura:

- sigurnost svih sudionika u prometu,
- zaštita okoliša,
- pristupačnost s kopna i mora,
- smještajem benzinske postaje ne smije doći do negativnog utjecaja na okolni prostor.

Javna parkirališta

Javna parkirališta označena su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br.1. Korištenje i namjena površina planskom oznakom (IS3), a na kartografskom prikazu br. 2A: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet planskom oznakom (P), i to su:

- P1 – lokacija hotel „Narcis“, kapaciteta cca. 150 PM,
- P2 – lokacija ul. G.Martinuzzi, kapaciteta cca. 55 PM,
- P3 – lokacija ul. Creska – zapad, kapaciteta cca. 65 PM,
- P4 – lokacija ul. Creska – istok, kapaciteta cca. 90 PM,
- P5 – lokacija hotel „Mediteran“, kapaciteta cca. 40 PM,
- P6 – lokacija „Girandella 1“, kapaciteta cca. 350 PM,
- P7 – lokacija „Prižinja“, kapaciteta cca. 190 PM,
- P8 – lokacija „Girandella 2“, kapaciteta cca. 680 PM,
- P9 – lokacija stanica žičare Rabac–Labin. kapaciteta cca. 80 PM.

Parkirno mjesto mora biti veličine najmanje 2,5×5,0 m. Od ukupnog broja parkirnih mjesta osigurava se najmanje 5% posebno označenih parkirnih mjesta za automobile osoba smanjene pokretljivosti, minimalnih dimenzija 3,75×5,0 m, a najmanje jedno parkirno mjesto na javnim parkiralištima s manje od 20 mjesta. Ova parkirališta trebaju biti smještena uz pješačke površine i u blizini ulaza u građevinu.

Za parkiranje osobnih vozila kao javno parkiralište može se koristiti prostor uz kolnik sabirnih i ostalih ulica, kad širina kolnika to omogućava i kada parkiralište ne ometa promet i prolaz za pješake i invalide, bicikliste, vatrogasna i vozila hitne pomoći te ostala vozila.

Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Minimalan kriterij je jedno stablo na pet (5) parkirna mjesta.

Javne garaže

Planom je utvrđena gradnja slijedećih građevina, u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br.1. Korištenje i namjena površina označena planskom oznakom (IS4) a na kartografskom prikazu br. 2A: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet planskom oznakom (G), koje imaju funkciju javne garaže:

- G1 – lokacija hotel „Mimoza“, kapaciteta cca 600 PM-a;
- G2 – lokacija hotel „Amfora“, kapaciteta cca 175 PM-a
- G3 – lokacija ul. Slobode, kapaciteta cca 450 PM-a
- G4 - lokacija hotel „Miramar“, kapaciteta cca 600 PM-a;
- G5 - lokacija „Žičara“, kapaciteta 160 PM-a;

Osim na navedenim lokacijama može se prema potrebi javne garaže izgraditi i na parkirališnim površinama (oznaka IS3/P). Javna garaža može se smjestiti i u okviru građevina druge namjene, a prema posebnim uvjetima za garažne građevine.

Javne garaže u njihovom nadzemnom i podzemnom dijelu mogu sadržavati poslovne, ugostiteljske, rekreacijska i sl. djelatnosti, ali bez stambene namjene. Površina osnovne namjene (garaža) mora zauzeti najmanje 51% GBP-a. U podzemnom dijelu garaže, koji može obuhvatiti više podzemnih etaža, dio prostora može se koristiti dvonamjenski kao sklonište.

Pročelja javnih garaža i više etažnih parkirališta izvode se kaskadno, tako da prate slojnice terena, i ozelenjavaju se trajnim biljnim materijalom,

Potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta

Minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta veličine najmanje 2,5×5,0 m, utvrđuje se za svaku građevnu česticu i građevinu prema veličini GBP-a ili broju korisnika (mjesta)/zaposlenika, a prema standardu u **Tablici 6:**

Tablica 6.

Namjena prostora u građevinama	Najmanji broj parkirališnih ili garažnih mjesta
obiteljske kuće	2 mjesta po stambenoj jedinici
stambene građevine sa više od 2 stambene jedinice	1,5 mjesta po stambenoj jedinici
poslovne i uslužne djelatnosti	2 parkirna mjesta u startu + 1 parkirno mjesto na svakih 30 m ² neto površine,
proizvodne i obrtničke djelatnosti	1 parkirno mjesto na 5 zaposlenih
trgovačke djelatnosti	2 parkirna mjesta u startu + 1 parkirno mjesto na svakih 25 m ² prodajnog

	prostora
turističke djelatnosti (smještajni kapaciteti)	1 parkirno mjesto po smještajnoj jedinici
ugostiteljske djelatnosti	2 parkirna mjesta u startu + 1 parkirno mjesto na svakih 8 m ² neto površine
sportska i druge dvorane i tereni	1 mjesto na 20 sjedećih mjesta
sportska dvorana i tereni	1 mjesto za autobus na 250 sjedećih mjesta
škole, predškolske ustanove	mjesto na razrednu ili vrtićku jedinicu

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

Kod interpolacije građevne čestice u izgrađenom građevinskom području, ili kada su oblik i veličina građevne čestice takvi da se ne može osigurati smještaj vozila u okviru odnosne građevne čestice, parkirališno ili garažno mjesto može se osigurati na drugoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji skupnih garaža ili parkirališnih prostora, na udaljenosti ne većoj od 250 metara od odnosne čestice.

U tom slučaju ne može se izdati akt kojim se dozvoljava gradnja građevine osnovne namjene ukoliko se prethodno ne izda akt kojim se dozvoljava gradnja za parkiralište ili garažu, gdje se za građevinu osnovne namjene mora trajno osigurati odgovarajući broj parkirališnih ili garažnih mjesta.

Garaže u okviru građevina osnovne namjene, osim individualnih građevina, stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih, grade se samo podzemno, a samo iznimno (u slučaju terenskih ograničenja) i djelomice nadzemno u suterenskoj etaži. Garaža se može izvesti u više podzemnih etaža ispod 50% površine građevne čestice kod individualnih građevina, stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih, odnosno ispod 80% površine građevne čestice kod ostalih građevina.

Granične vrijednosti za izgradnju garaža u okviru građevina osnovne namjene odgovaraju uvjetima utvrđenim za odgovarajuću namjenu, pri čemu se kod izgradnje podzemnih garaža utvrđeni K_{is} može povećati:

- za 0,5 kod individualnih građevina, stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih,
- za 0,8 kod višestambenih, javno-društvenih, poslovnih i sportsko-rekreacijskih građevina,
- za 50% kod sportsko-rekreacijskih građevina samo u zoni R1 te kod ugostiteljsko-turističkih građevina, s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore te se time ne može povećati prethodno definirani K_{is} za preostale dijelove građevine.

Postojeće garaže i parkirališna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje, ako se trajno ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto.

Garaže za vlastite potrebe na području obuhvata Plana mogu se graditi na građevnoj čestici osnovne namjene i na građevnoj čestici za skupne garaže, uz uvjet da imaju pristup na prometnu površinu, a koja nije županijska cesta.

3.4.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Središnji trg

Glavni središnji trg planira se unutar površine poslovno-ugostiteljsko kuturnog centra planske oznake K4-2, u građevinskom području naselja Rabac na kartografskom prikazu br 4.B.2. Oblici korištenja I način gradne- Način gradnje.

Za trg iz stavka 1. ovog članka Plan utvrđuje sljedeće uvjete:

- trg se sastoji od međusobno povezanih pješačkih površina (pjaceta) koje kaskadno prate slojnice terena,
- površine trga se popločuju, opremaju urbanom opremom te ozelenjavaju autohtonim trajnim biljnim materijalom i krošnjastim stablima,
- građevine koje se smještaju uz trg izvode se temeljem uvjeta koje ovaj Plan određuje za namjene kojima te građevine pripadaju,
- osigurati protočnost bujice Draga koja protječe ispod površina trga,
- cestu koja spaja Ulice Slobode sa Girandellom nadsvoditi trgom, ako to terenski uvjeti omogućavaju,
- obvezna je provedba urbanističko-arhitektonskog natječaja s čijim rješenjem se mora suglasiti Grad Labin putem upravnog odjela za prostorno uređenje.

Pješačke površine

Sustavom pješačkih površina na području obuhvata Plana utvrđuju se lokacije manjih trgova, trase pješačkih putova kao i pješačkih stubišta, pješačkih nathodnika i pothodnika te obalne šetnice.

Pješačke staze prate cestovne prometnice, a moguće je i izvedba pješačkih puteva unutar javnih zelenih i zaštitnih zelenih površina te područja rekreacije u zelenilu.

Manji trgovi planiraju se uz središta dijelova naselja, građevine društvenih namjena i unutar zona ugostiteljsko-turističke namjene.

Širina pješačkih površina utvrđuje se s 2,50 m, a iznimno u prostornim ograničenjima s najmanjom širinom od 1,50 m i s nagibom najviše do 8%.

Za povezivanje dijelova područja naselja s većim visinskim razlikama omogućava se izgradnja mehaničkih uređaja – vučnica (žičara, uspinjača, dizalo i sl.) te pothodnika i nathodnika.

Sva urbana oprema (klupe, stolovi, znakovi, rasvjetni stupovi, koševi, držači za bicikl, reklamne ploče i sl.) postavljaju se na način da ne predstavlja prepreku za kretanje pješaka te osoba s invaliditetom i poteškoćama u kretanju, a sve sukladno posebnoj odluci Grad Labin putem upravnog odjela za prostorno uređenje.

Obalna šetnica

Planom se određuje prostor obalne šetnice (lungomare) u obalnom području obuhvata Plana od Rapca do Uvale Prklog.

Za obalnu šetnicu iz stavka 1. ovog članka Plan utvrđuje sljedeće uvjete:

- šetnica se izvodi kao pješačko-biciklistička staza,
- maksimalno poštivati trasu postojeće staze (horizontalno i visinski) uz pažljiv odabira materijala (uklapanje u postojeći ambijent), i
- širina staze je najmanje 2,0 m, a ovisno o uvjetima na terenu i do 3,0 m,
- širina odmorišta je najmanje 3,0 m,
- izvodi se trajnim materijalima pri čemu se poštuju smjernice krajobraznog elaborata obaveznog za ovaj zahvat,
- uzdužni nagib omogućava korištenje osoba s poteškoćama u kretanju,
- gdje god je moguće, omogućiti pristup moru poprečnom pješačkom vezom obalne šetnice s javnom prometnom površinom u njezinom zaleđu,
- šetnice s javnim prometnim površinama u njezinom zaleđu,
- postavljaju se barijere duž staze koje onemogućuju prilaz motornim vozilima na stazu,
- kod odabira završne podloge staze pridržavati se smjernica iz krajobraznog elaborata koji se mora izraditi za ovaj zahvat,
- omogućiti posjetiteljima upoznavanje specifičnog prirodnog ambijenta i krajolika
- poštivati maksimalno trasu postojeće staze (horizontalno i visinski) uz pažljiv odabir materijala (uklapanje u postojeći ambijent),
- maksimalno očuvati geomorfološku raznolikost i posebnosti uklapanjem u stazu (stijene, ostaci boksita i sl.) te ih prezentirati i koristiti kao edukativni element staze,

- maksimalno očuvati vegetaciju uklapanjem u trasu staze, a ona stabla koja se iznimno moraju ukloniti koristiti u oblikovanju partera, urbane opreme i sl.,
- obnoviti postojeće zidove u njihovom izvornom obliku,
- kada je u sklopu staze potrebno premostiti određene denivelacije terena izgradnjom mosta ili stazom sa propustom potrebno je posvetiti maksimalnu pažnju oblikovanju staze u tim dijelovima korištenjem materijala koje će doprinijeti najkvalitetnijem uklapanju u prostor,
- staza se može opremiti potrebnom urbanom i signalizacijskom opremom koja oblikovanjem i sadržajem mora biti u duhu prostora u koji se stavlja (klupe, piknik stolovi, info table, kante za smeće, stalak za bicikle i sl.),
- uz stazu predvidjeti odmorišta/vidikovce sa potrebnom urbanom opremom, a kod odabira lokacija voditi računa da to budu one lokacije koje će najbolje prezentirati atraktivnost, ljepotu i edukativnu poruku prostora koji se prezentira.
- točna trasa se određuje sukladno krajobraznom elaboratu i idejno projekta temeljem kojeg se izdaje lokacijska dozvola.

Obalna šetnica se oprema javnom rasvjetom i urbanom opremom, a gdje je potrebno i ostalom komunalnom infrastrukturnom mrežom.

Postojeće javne pješačke površine (šetnice, stubišta, prolazi) koji nisu ucrtane na grafičkom dijelu Plana, a unutar su planiranih zona, moraju se zadržati.

Javne pješačke površine, gdje je potrebno, izvode se i na rubovima zona ili kao prolazi kroz javne građevine.

Planom se određuje prostor obalne šetnice (lungomare) u obalnom području obuhvata Plana. Uređenje obalne šetnice provodi se temeljem uvjeta ovog Plana i posebnih uvjeta tijela nadležnih za zaštitu prirode i zaštitu kulturne baštine.

Za obalnu šetnicu Plan utvrđuje sljedeće uvjete:

- širina je najmanje 1,5 m odnosno ovisno o uvjetima na terenu (iznimno 1,0 m),
- izvodi se trajnim materijalima pri čemu se prednost daje popločenju prirodnim kamenom,
- uzdužni nagib omogućava korištenje osoba s poteškoćama u kretanju,
- najdalje na svakih 400 m omogućiti pristup moru poprečnom pješačkom vezom obalne šetnice s javnim prometnim površinama u njezinom zaleđu,
- oprema se javnom komunalnom infrastrukturom i urbanom opremom.
- obalna šetnica se vučnicom povezuje s Gornjom novom Girandellom,

Postojeći pješački pravci (šetnice, stubišta) koji su unutar planiranih zona, moraju se zadržati na način da ostaju u postojećem obliku ili, ako je potrebno, izvode se na rubovima zona ili kao rješenje kroz planirane javni građevine.

3.4.3. Biciklistički promet

Biciklističke staze, gdje je moguće, planirane su u sklopu profila cestovnih prometnica tako da se osigura kontinuirano i sigurno kretanje biciklista, jasnom horizontalnom signalizacijom (drugačije popločenje ili ucrtana traka).

Zasebne biciklističke staze moguće je smještati i unutar zelenih površina na način da je širina jednosmjerne staze najmanje 1,0 m, a dvosmjerne staze najmanje 2,0 m.

Biciklistički promet se planira i projektira sukladno Pravilniku o biciklističkoj infrastrukturi (NN 28/16).

3.4.4. Javni autobusni promet

Planom se za javni autobusni promet predviđa korištenje prometnica u rangu glavne mjesne i sabirne ulice, a drugih ulica, ako zadovoljavaju njihovim tehničkim karakteristikama.

U ulicama iz stavka 1. ovog članka moraju se izgraditi ugibaldišta s nadstrešnicama za putnike, a prema važećem Pravilniku o autobusnim postajama, pri čemu njihova međusobna udaljenost iznosi najviše 400 m.

3.4.5. Vučnice

Vučnice, kao mehanički uređaji pješačkog prometnog sustava (žičara, uspinjača, dizalo, pokretno stubište i drugi slični uređaji za prijevoz osoba) utvrđeni su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br. 2.A: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža.

Vučnica kao prometno sredstvo obuhvaća sljedeće dijelove: trasu, postaje za putnike, vozila (kabine), pogonske uređaje, prugu i sl. (stupovi, užad i dr.).

Za postaje za putnike iz stavka 1. ovog članka Plan određuje sljedeće uvjete.

- povezanost sa sustavom javnog pješačkog prometa na način da je minimalna širina pješačkih staza 1,50 m s max. uzdužnim nagibom od 8%,
- različite razine javnih pješačkih površina međusobno se povezuju odgovarajućim elementima pristupačnosti za svladavanje visinske razlike,
- duljina postaja, odnosno perona, je najmanje jednaka duljini prometnog sredstva (kabina žičare) koje se zaustavlja na tom stajalištu, odnosno peronu, a širinu najmanje 2,0 m,
- visinu nogostupa na približnoj razini ulaza u prometno sredstvo, ako posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti za građevine ovakve infrastrukture nije drukčije propisano,
- okoliš postaja žičare mora biti hortikulturno uređen,
- natkriti prostor za putnike su u funkciji njihove zaštite od atmosferilija koje moraju odgovarati klimatskim prilikama te terenskim značajkama područja na kojem se smještaju,
- nosiva konstrukcija perona mora podnijeti odgovarajuću nosivost putnika,
- pogonski sustav žičare smješta se u okviru planskog koridora (nadzemno ili podzemno) te njegova veličina nije ograničena, a ovisi o izboru tehničkog rješenja.

Uz ili u okviru prostora postaja vučnice osigurava se kolni pristup s parkiralištem, a može se izgraditi zatvoreni prostor za koje Plan određuje sljedeće uvjete:

- veličina tlocrta građevine postaje je do 50 m², a početnih postaja do 150 m² s pratećim sadržajima,
- visina građevine je prizemlje odnosno 5,0 m do vijenca građevine,
- osigurati smještaj za prateće sadržaji (kontrola, čekaonica, ugostiteljstvo, sanitarni čvor i sl.)

Za gradnju vučnica se izrađuje stručno rješenje, a za žičare i procjena utjecaja na okoliš ukoliko je to utvrđeno posebnim propisima, s čijim rješenjem se mora suglasiti Grad Labin putem upravnog odjela za prostorno uređenje.

3.4.6. Promet morem

Planom se na području naselja Rabac postojeća luka, temeljem PPIŽ, određuje kao luka otvorena za javni promet, u grafičkom dijelu Plana oznake L1, lokalnog značaja.

U kopnenom dijelu luke Rabac, u grafičkom dijelu Plana opznake L2, dozvoljava se rekonstrukcija s proširenjem koji obuhvaća uređenje i izgradnju lukobrana, benzinsku postaju, uređenje vezova, pristana za veće brodove i ribarske brodove te prateće sadržaje. Spremnik za gorivo smješta se na površini (IS4) uz Ulicu Slobode.

Razgraničenje luke Rabac kao i uvjeti gradnje i rekonstrukcije unutar obuhvata luke utvrdit će se kroz izradu idejnog rješenja, odnosno detaljnije projektne dokumentacije, a u skladu s studijom utjecaja na okoliš i rješenjem temeljenim na urbanističko-arhitektonskom natječaju centralne zone Rapca, a s čijim rješenjem se mora suglasiti Grad Labin putem upravnog odjela za prostorno uređenje.

Unutar pripadajućeg građevinskog područja turističko-razvojnih područja ugostiteljsko-turističke namjene dozvoljava se uređenje priveza za manja plovila sukladno sljedećim uvjetima:

- broj vezova jednog ili više priveza u prostornoj cjelini može biti najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica te cjeline,
- maksimalni broj vezova u prostornoj jedinici je ukupno 100 vezova,
- maksimalna dužina plovila je 8 m,
- posebne uvjete utvrđuje Lučka kapetanija Rabac.

3.4.7. Zračni promet

Na području obuhvata ovog Plana ne postoji niti je planirana infrastruktura vezana za zračni promet.

3.4.8. Pošta

Jedinica poštanske mreže naselja Rabac smještena je u poslovnom prostoru ispred hotela Fortuna.

Nove jedinice poštanske mreže moguće je smještati unutar poslovnih površina građevina drugih djelatnosti, kao što su novi centar Rapca, hotelske građevine i drugi prostori pogodni za ovu djelatnost.

3.4.9. Telekomunikacije

Telefonska centrala naselja Rabac, kao komutacijski čvor u nepokretnoj elektroničkoj komunikaciji, smještena je u prostorijama jedinice poštanske mreže u Rapcu. Plan osigurava preduvjete izgradnje optičkih kabela za potrebe uvođenja naprednih elektroničkih komunikacija. Korisnički i spojni vodovi i kanali telefonske mreže smještaju se uz sve ulice kako bi bili dostupni svim građevnim česticama unutar obuhvata Plana. Omogućava se uz postojeće i planirane trase telekomunikacijskih vodova postavljanje eventualno potrebnih građevina (vanjski kabinet-ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme za potrebe uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže.

Nova telekomunikacijska infrastruktura za pružanje javnih telekomunikacijskih usluga putem telekomunikacijskih vodova mora omogućiti efikasnu i ekonomičnu izgradnju širokopoljnih žičnih i optičkih mreža i za generacije budućih mrežnih tehnologija, a istovremeno mora biti kompatibilna s postojećim tehnologijama.

Području obuhvata Plana pokriveno je signalom pokretne elektroničke komunikacije. Za možebitne buduće potrebe u pokretnoj elektroničkoj komunikaciji predviđen je smještaj osnovne postaje i antenskog stupa na građevini gornje postaje vučnice u Gornjem Rapcu, a moguće su i druge lokacije, ovisno razvoju ovog telekomunikacijskog sustava.

3.5. Komunalna i druga infrastrukturna mreža

3.5.1. Elektroenergetska mreža

Naselje Rabac električnom energijom se opskrbljuje iz TS 10(20)/0,4 kV Gornji Rabac 4 i TS 10(20)/0,4 kV Gornji Rabac 1, koje su kabelom D 20 kV povezane s TS 110/35/10(20) kV Dubrova. Postojeća elektroenergetska postrojenja i mreža ne mogu zadovoljiti Planom predviđene kapacitete naselja Rabac te je potrebno izgraditi:

- novi 20 kV nadzemni vod iz TS 110/35/10(20) kV Dubrova – Rabac,
- nove trafostanice s pripadnom niskonaponskom mrežom,
- visokonaponski kabel od TS 10(20)/0,4 kV Gornji Rabac 4 do TS 10(20)/0,4 kV Omladinska,
- kabel od rešetkastog stupa voda Rabac do TS 10(20)/0,4 kV Gornji Rabac 1, Nova škola,
- niskonaponske mreže iz postojećih trafostanica.

Za opskrbu Planom predviđenih kapaciteta TRP-a Girandella na 20 kV nivou potrebno je izgraditi::

- dalekovod kV Dubrova – Rabac napajan iz TS 110/35/10(20) kV Dubrova do ulaska u nove trafostanice na Gornjoj Girandelli u njegovom početnom i krajnjem dijelu (građevinskom području) izvodi se kao podzemni kabel, a u srednjem kao nadzemni kabel,

- novi 20 kV vod Dubrova – Rabac, koji treba izbjegavati prolaz kroz građevinska područja.

Planom su određene sljedeće nove 10(20)/0,4 kV trafostanice, čija će se točne lokacije odrediti će se prilikom izrade idejnog projekta novog elektroenergetskog sustava za područje Rapca.

- TS 10(20)/0,4 kV Žičara,
- TS 10(20)/0,4 kV Jadranska,
- TS 10(20)/0,4 kV Nova škola.
- TS 10(20)/0,4 kV Gornja Girandella 1,
- TS 10(20)/0,4 kV Gornja Girandella 2,
- TS 10(20)/0,4 kV Gornja Girandella 3,
- TS 10(20)/0,4 kV Gornja Girandella 4,
- TS 10(20)/0,4 kV Girandella centar.

Trafostanice se planiraju kao slobodnostojeće građevine (zidane ili montažno-betonske) na čestici veličine najmanje 10 x10 m s neposrednim pristupom na javno prometnu površinu. Njihovo povezivanje bit će visokonaponskim kabelima 20 kV. U energetske kanal uz visokonaponski kabel polažu se i niskonaponski kabeli kao i kabeli javne rasvjete. Mreža energetskih kabela usuglašava se s mrežama drugih instalacija sukladno važećim propisima i normama.

Razvod se vrši preko slobodno stojećih ormarića sa 4 – 6 izlaza (400 A), a postojeću niskonaponsku mrežu treba interpolirati u buduću razvod niskonaponske mreže.

3.5.2. Javna rasvjeta

Javna (vanjska) rasvjeta postavlja se uz sve pješačke i kolne prometnice unutar obuhvata Plana kao cijelonoćna i polunoćna (paljenje regulirano automatski putem luxomata) te ista treba zadovoljiti standard rasvijetljenosti sukladno važećem Zakonu o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja.

Napajanje javne rasvjete provodi se preko razdjelnog ormara s mjernom garniturom i upravljačkim elementima postavljenim izvan TS putem podzemnog kabela.

Napajanje stupova javne rasvjete izvodi se podzemnim kabelima.

3.5.3. Plinoopskrba

U prvoj fazi izgradnje plinska mreža nije planirana za naselja Rapca. Buduća plinska opskrba mreža polagat će se u koridoru javnih prometnica. Plan omogućuje postavljanje spremnika za ukapljeni plin i opskrba korisnika sukladno odgovarajućim propisima.

3.5.4. Ostali izvori energije

Unutar obuhvata Plana moguća je primjena obnovljivih izvora energije, kao što je energija sunca, dizalice topline i drugi slični izvori energije. Solarne ćelije mogu se postavljati na kosi krov, do najviše 40% njegove površine, a na ravni krov, bez ograničenja površine.

3.5.5 Vodoopskrbna mreža

Područje obuhvata Plana opskrbljuje se vodom priključenjem na vodospremu VS Breg iz koje se voda magistralnim opskrbnim cjevovodom AC Ø250 doprema do postojećih vodosprema u naselju Rabac i u turističkoj zoni Girandella te dalje distribuira do potrošača. Vodovodna mreža planirana je tako da može osigurati potrebna količina vode za sve građevne čestice i za cca 18.000 osoba u planskom razdoblju od 20 do 30 narednih godina.

Za vodoopskrbu Planom predviđenih kapaciteta potrebno je izgraditi:

- dodatni novi opskrbeni cjevovod Ductil Ø250 od glavnog magistralnog cjevovoda u Gornjem Rapcu do vodospreme Rabac,
- novu vodospremu VS Rabac 2, V=1000 m³, iznad Prohaske,
- opskrbeni cjevovod Ductil Ø150 između nove vodospreme VS Rabac 2 i postojeće prelivne komore PK Opatjska,
- opskrbeni cjevovod Ductil Ø150 između nove vodospreme Rabac 2 i postojeće vodospreme Girandella,
- spojni cjevovod Ductil Ø300 u zoni Prohaska, od glavnog cjevovoda PVC Ø315 do vodospreme VS Girandella,
- spojni cjevovod PVC Ø110 do Creske ulice,
- novi opskrbeni cjevovod za turističku zonu Girandella.

Unutar obuhvata Plana izvode se protupožarni ulični hidranti na udaljenosti od najviše 80 m, a sukladno propisima za zaštitu od požara.

Tijekom izrade projekata vodovodne mreže unutar obuhvata Plana primjenjuju se sljedeći uvjeti:

- vodovodnu mrežu, u načelu, projektirati unutar gabarita javnih prometnica,
- prometnice u kojima se planira izgradnja vodovodne mreže ne bi trebalo asfaltirati prije polaganja vodovodne mreže,
- udaljenost cijevi vodovodne mreže od rubnjaka je najmanje 100 cm,
- razmak između vodovodne mreže i električnog kabela u uzdužnom pravcu mora iznositi najmanje 100 cm.

Tijekom izrade projekta vodovodne mreže izrađuju se karakteristični presjek prometnice s kompletnom planiranom i postojećom komunalnom infrastrukturom i naznačenim koridorom buduće vodovodne mreže, kao i detalje križanja projektiranih instalacija s budućom vodovodnom mrežom.

U postupku izrada projekata izgradnje građevina vodoopskrbne potrebno je ishoditi posebne uvjete projektiranja i građenja od nadležnog distributera vode.

3.5.6 Odvodnja otpadnih voda

Rješenje odvodnje Plan prikazuje u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br. 2.E Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodoopskrbeni sustav – odvodnja otpadnih voda.

Sustav odvodnje planira se kao zatvoreni razdjelni sustav, odvajanjem odvodnje sanitarnih voda od odvodnje oborinskih voda.

Trasa mreže za odvodnju voda u načelu se vodi u trasama cesta i na javnim površinama.

Kanalizacijske cjevovode i građevine Plan određuje tako da može osigura odvodnju otpadnih voda za naredno plansko razdoblje od 20 do 30 godina te za cca 18.000 ES uz obvezu njihovog priključka na uređaj za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda.

Uređaj za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda aglomeracije Rabac smješta se uz obalu zone Girandella II, a može se smjestiti na rtu istočno od jaruge Prižna (lokacija u istraživanju). Planirani broj stanovnika za dimenzioniranje pročištača otpadnih voda naselja Rabac za 2025. godinu je 2000 stanovnika, te planirani turistički kapaciteti unutar TRP-a Girandella, TRP-a Maslinica i stambenog dijela naselja. Točna lokacija i smještaj uređaja odredit će se sukladno članku 80. odredbi za provedbu Plana.

Uređaji za pročišćavanje otpadnih voda prije ispuštanja u prijemnik, mora zadovoljiti II. stupanj pročišćavanja, ovisno o „osjetljivosti područja“ prijemnika, opterećenja „aglomeracije“ te zahtijevanih odgovarajućih ciljeva kakvoće vode što se određuje sukladno posebnim propisima. Projekti mreže i građevina za odvodnju i pročišćavanje sanitarne otpadne vode moraju spriječiti ugrozu njihovog plavljenja uslijed velikih valova i podizanja razine mora.

3.5.7 Sustav sanitarne odvodnje

Sve građevne čestice unutar obuhvata Plana moraju se priključiti na sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda sukladno Planu.

Plan određuje glavni dovodni kanal (kolektor) otpadnih voda u Ulici Slobode i nastavno u Ulici Girandella.

Sve sanitarne otpadne vode izgrađenog obalnog dijela obuhvata Plana gravitacijski se upuštaju u kolektor u obalnoj šetnici i u postojeći uređaj na Lanterni odakle se tlačnim kanalom dižu u glavni dovodni kanal koji iste odvodi u novi uređaj za biološko pročišćavanje s ispustom u more, koji Plan smješta na krajnjem rubu turističke zone Girandella II.

Sanitarne otpadne vode pripadajuće građevine rješavaju se sukladno Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda, odnosno sukladno odredbama važećeg Zakona o vodama (NN. 66/19).

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, investitor je obvezan ishoditi vodopravne uvjete ovisno o namjeni građevine, a shodno odredbama važećeg Zakona o vodama.

Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta iz stavka 5. ovog članka potrebno je dostaviti priloge određene Pravilnikom o izdavanju vodopravnih akata (NN br. 9/20).

Kakvoća otpadne vode, odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju u sustav odvodnje odnosno u prijemnik, trebaju biti u skladu sa zakonskim propisima i drugim propisima donesenim na temelju zakona (Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda, NN br. 80/13, 43/14, 27/15, 3/16).

Do izgradnje sustava javne odvodnje s uređajem za pročišćavanje sanitarnih voda stambenog dijela naselja, za građevine do 10 ES, iznimno je moguća izgradnja pojedinačnih građevina s prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame odgovarajućeg kapaciteta na samoj čestici te odvozom otpadnih voda putem ovlaštenog pravnog subjekta, ili izgradnjom vlastitih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prije njihovog upuštanja u teren putem upojnih bunara, a sve ovisno o uvjetima na terenu te prema uvjetima i uz suglasnost Hrvatskih voda.

Za stambene građevine kapaciteta većeg od 10 ES, do izgradnje sustava sanitarne odvodnje, obvezna je izgradnja biološkog uređaja za pročišćavanje.

Svu kanalizacijsku mrežu sanitarne odvodnje izvodi se vodonepropusnim materijalom odgovarajućeg kapaciteta. Trasa mreže za odvodnju voda u načelu se vodi u trasama cesta i javnim površinama.

Minimalni profil sanitarne kanalizacije na javnim površinama je Ø250 mm.

Priključak građevne čestice na mrežu odvodnje sanitarnih otpadnih voda, u pravilu se izvodi spojem na kontrolno okno, standardiziranim cijevima odgovarajuće kvalitete i profila te s propisanim padom.

Otpadne vode koje se upuštaju u sustav sanitarne odvodnje moraju biti kakvoće kućnih otpadnih voda.

Na mjestu priključka građevine na sustav odvodnje otpadnih voda izvodi se kontrolno okno na cca. 1,0 m od ruba građevne čestice.

Sva revizijska okna izvode se od PP ili PE materijala, a radi osiguranja vodotjesnosti te se ista opremaju lijevano željeznim okvirom dim. 60/60 cm, s poklopcem nosivosti 250 kN.

Interna sanitarna kanalizacija gradi se tako da se osigura njezina vodonepropusnost sukladno normi „Polaganje i ispitivanje kanalizacijskih cjevovoda i kanala HRN EN 1610“, a njezina strukturalna stabilnost i funkcionalnost je sukladna važećem Pravilniku o tehničkim zahtjevima za građevine odvodnje otpadnih voda, kao i rokovima obvezne kontrole ispravnosti građevina odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda te Pravilnika o posebnim uvjetima za obavljanje djelatnosti ispitivanja vodonepropusnosti građevina za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda (NN br. 1/11, 9/20).

3.5.8 Sustav oborinske odvodnje

Sve oborinske vode s prometnica, parkirališta i manipulativnih površina unutar obuhvata Plana prikupljaju se putem tipskih slivnika ili linijskih rešetki te nakon taložnika ili separatora masti i ulja upuštaju u oborinsku kanalizaciju prometnice ili posebne spremnike. Mreža sustava

odvodnje oborinske vode unutar obuhvata Plana određena je uvjetovano morfologijom terena, tako da se gravitacijski odvode do uređaja za upuštanje u more.

Oborinske vode, do izgradnje cjelovitog sustava oborinske odvodnje, nakon pročišćavanja u separatorima ili taložnicima ulja i masti, mogu se upuštati u vlastite upojne bunare, ili se prikupljati u posebne spremnike i koristiti za tehnološke potrebe (zalijevanje zelenih površina, vatrogasne potrebe i sl.).

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Plan utvrđuje uvjete korištenja, uređenja i zaštite površina kao preduvjeta za održivi razvoj Rapca kao naselja i razvoja turističke ponude usuglašeni s prirodnim i kulturnim nasljeđem.

4. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja

4.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko - turističke namjene TURISTIČKO RAZVOJNO PODRUČJE (TRP) GIRANDELLA

Turističko razvojno područje (TRP) Girandella, kao izdvojeno građevno područje ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja, ovaj Plan određuje ukupnom površinom od 66 ha i kapacitetom s najviše 7.900 turističkih postelja.

Unutar TRP-a Girandella razgraničavaju se dvije zone, zona Girandella I, kao izgrađeni dio i zona Girandella II, kao neizgrađeni dio TRP-a.

Zona Girandella I sastoji se od izdvojenog građevinskog područja **St. Andrea - istok** (hotel - T1) i izdvojenog građevinskog područja **Girandella 1** -hotelskog kompleksa Valamar Girandella Resort (hotel - T1).

Područje St. Andrea – istok je površine 5,63 ha, kapaciteta 988 turističkih postelja.

Područje Girandella 1 je površine 13,62 ha, kapaciteta 1.635 turističkih postelja.

Građevinsko područje Girandella II se sastoji od izdvojenog građevinskog područja - planirane hotelske zone Nova Girandella (T1) i izdvojenog građevinskog područja - planirane zone Gornja Girandella (T1, T2).

Područje Nova Girandella je površine 10,87 ha, kapaciteta 1.300 turističkih postelja.

Područje Gornja Girandella je površine 33,27 ha, kapaciteta 3.977 turističkih postelja.

Hotelske građevine na području TRP-a Girandella moraju udovoljavati uvjete koje utvrđuje Pravilnik o kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16).

Područje TRP-a Girandella mora imati minimalno I. kategoriju uređenosti građevinskog zemljišta koja obuhvaća pripremu i pristupni put, vodoopskrbu, odvodnju otpadnih voda i niskonaponsku električnu mrežu sukladno mjesnim prilikama i uvjetima iz ovog Plana. Plan omogućava povećanje razine uređenosti ovog područja na II. kategoriju uređenosti koja uz naprijed navedeno obuhvaća ostale elemente opremanja kao što su plinoopskrba, DTK (distribucijska telekomunikacijska kanalizacija) i dr. stim da će se opremanje zone ovom dodatnom infrastrukturom provoditi sukladno planovima pravnih osoba koje upravljaju tom infrastrukturom.

Površine iz stavka (1) i (2) ovog članka prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br.1. Korištenje I namjena površina i br. 4.B.2. Oblici korištenja i način gradnje - Način gradnje.

ZONA GIRANDELLA I

Područje St. Andrea - istok

Područje St. Andrea - istok ovim Planom predstavlja jednu prostornu cjelinu oznake T1-2.

Područje St. Andrea- istok površine je 5,63 ha, a sastoji se od građevina postojećih hotela, restorana i pratećih građevina, a Plan ne predviđa gradnju novih građevina, već samo

rekonstrukcije postojećih građevina i/ili izgradnju zamjenskih građevina, ukupnog kapaciteta 988 turističkih postelja.

Rekonstrukcija postojećih građevina i/ili izgradnja zamjenskih građevina u zoni iz članka 9. ovih Odredbi moguća je temeljem idejnog rješenja odabranog u postupku urbanističko-arhitektonskog natječaja ili stručnog rješenja iz članka 153. ovih Odredbi poštujući uvjete iz stavka 2. ovog članka te ostale uvjete i smjernice utvrđene ovim Planom za postojeće građevine u zoni.

Plan određuje slijedeće osnovne uvjete za rekonstrukciju postojećih građevina i/ili izgradnju zamjenskih građevina:

- maksimalni koeficijent izgrađenost (kig) pojedinačne građevne čestice je 0,30,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) je 0,80,
- najmanje 40% površine građevne čestice (osim čestice infrastrukture) uređuje se kao parkovni nasadi prirodnog autohtonog zelenila, uz poštivanje zatečene prirodne visoke vegetacije.
- odvodnja otpadnih voda mora biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem,
- parkirališno/garažna mjesta osiguravaju se u skladu sa člancima 93. i 94. ovih Odredbi,
- iznimno kod rekonstrukcije postojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene u slučaju kada su postojeća gustoća korištenja, izgrađenost građevne čestice i koeficijent iskoristivosti, veće od propisane ista se može zadržati, ali se ne može povećavati.

Hotel Lanterna

Hotel Lanterna (k.č. 605 k.o. Rabac) moguće je obnoviti i rekonstruirati, poštujući uvjete iz članka 10. ovih Odredbi i uz sljedeće uvjete :

- pri rekonstrukciji hotela Lanterna nužno je poštovati zadano mjerilo i prilagođavati se arhitektonskim obilježjima same građevine.
- dogradnja terasa na stupovima, vanjskih konzolno istaknutih balkona i vanjskih stubišta samo je uvjetno prihvatljiva.
- Hotel se može parcijalno dograditi (radi proširenja restorana – u sjevernom/sjeverozapadnom dijelu). Dogradnja se može odnositi na prizemlje, odnosno suteran i druge podzemne dijelove građevine,
- moguća je također i djelomična izmjena graditeljske strukture i određenih elemenata pročelja (otvora), a potrebno je izvršiti obnovu u smislu povrata izvornog krova i ukloniti neprimjerene dodatke građevini gdje god je to moguće,
- umjesto stihijske adicije volumena na osnovni korpus građevine, potrebno ju je sagledati cjelovito i prilagoditi se mogućnostima same građevine,
- potrebno je izbjeći multiplikaciju već prisutnih elemenata, odnosno elemenata koji se doživljavaju kao elementi tradicijske arhitekture (lukova, loža, terasa, nadstrešnica, balaustara),

Hotel & Casa Valamar Sanfior

Hotel & Casa Valamar Sanfior (k.č. 603/1 k.o. Rabac), moguće obnoviti i rekonstruirati, poštujući uvjete iz članka 10. ovih Odredbi i uz sljedeće uvjete :

- građevinu se može djelomično dograditi proširenjem restorana u sjevernom/sjeverozapadnom dijelu prizemlja te u dijelu suterana i drugih podzemnih dijelova bez povećanja postojeće visine i postojećeg broja etaža,
- kod rekonstrukcije nužno je arhitektonsko oblikovanje prilagoditi izvornim arhitektonskim obilježjima građevine
- moguća je djelomična izmjena graditeljske strukture i određenih elemenata pročelja

(otvora).

Hotel Mediterane i hotel Marina

Hoteli Mediteran (k.č. 622 k.o. Rabac) i **Marina** (k.č. 617 k.o. Rabac) mogu se rekonstruirati ili izgraditi zamjenske građevine unutar njihovih građevnih čestica pri čemu je potrebno poštivati uvjete iz članka 10. ovih Odredbi i slijedeće uvjete:

- kod rekonstrukcije moguća je izmjena postojeće graditeljske strukture te dogradnja i nadogradnja postojećih građevina,
- volumen i tlocrtni gabariti zamjenskih građevina i prilikom rekonstrukcije ne smiju bitno odstupati od gabarita postojećih građevina odnosno maksimalno do 20% u tlocrtnim gabaritima i maksimalno do 50% u volumenu ,
- preporučuje se zadržavanje postojećih građevnih pravaca prema moru.

Upravna zgrada (bivši Hotel Rabac)

Upravna zgrada (bivši Hotel Rabac - k.č. 626 k.o. Rabac), može se rekonstruirati, izgraditi zamjenska građevina ili izgraditi nova građevina pri čemu je potrebno poštivati uvjete iz članka 10. ovih Odredbi i slijedeće uvjete:

- dozvoljava se rekonstrukcija postojeće građevine, izgradnja zamjenske građevine ili izgradnja nove građevine,
- kod rekonstrukcije moguća je izmjena postojeće graditeljske strukture te dogradnja i nadogradnja postojeće građevine,
- volumen i tlocrtni gabariti prilikom rekonstrukcije, izgradnje zamjenske građevine ili izgradnje nove građevine ne smiju bitno odstupati od gabarita postojeće građevine odnosno maksimalno do 20% u tlocrtnim gabaritima i maksimalno do 50% u volumenu.

Područje Girandella 1

Područje Girandella 1 površine je 13,62 ha izgrađeni je dio TRP-a Girandella, u čijem sastavu je Girandella Valamar Resort, unutar kojeg su rekonstruirane sljedeće prijašnje hotelske i prateće građevine te njima pripadajuće površine:

- hoteli **Merkur** (k.č. 600 k.o. Rabac), **Uran** (k.č. 571 k.o. Rabac), **Saturn** (k.č. 580 k.o. Rabac), **Neptun** (k.č. 553 k.o. Rabac), **Pluton** (k.č. 539 k.o. Rabac) i pripadajuće građevine,
- **centralni restoran Girandella** (k.č. 561/1 k.o. Rabac)
- **vile u sastavu turističkog naselja Girandella** .

Rekonstrukcija svih građevina iz članka 15. ovih Odredbi te izgradnja pratećih sadržaja (bazenski kompleksi, sportski sadržaji, parkovne površine i sl.) sa pripadajućim infrastrukturnim građevinama, izvršena je u razdoblju od 2016. do 2018. godine te se u narednom planskom razdoblju dozvoljava rekonstrukcija radi podizanja dodatne kvalitete smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja bez povećanja postojećeg broja smještajnih jedinica uz poštivanje uvjeta iz članka 10. ovih Odredbi i slijedećih uvjeta:

- građevni pravac pročelja izloženog vizuri s mora ne smije se mijenjati, niti se smije u bitnome mijenjati karakteristična struktura pročelja (saće),
- nadogradnja eventualno jedne etaže mora imati određen građevni pravac na morskoj strani na način da isti mora biti uvučen od postojeće, u onom omjeru i širini koji će osigurati najkvalitetnije arhitektonsko rješenje,
- građevine se ne smiju međusobno povezivati dogradnjama na strani okrenutoj moru, osim u suterenskom-podrumskom dijelu,

- parcelacija i terasiranje terena radi formiranja funkcionalnih čestica ne smije se proširiti do obalne crte, odnosno, uz obalnu šetnicu mora se ostaviti dovoljno širok prostor za javne i svima dostupne površine,
- neprimjerene dodatke izvornim građevinama, gdje je to moguće, potrebno je ukloniti i riješiti sukladno duhu izvornog oblikovanja, što se odnosi i na kolorit građevina.

Unutar prostorne cjeline oznake T1-3 na građevnoj čestici planske oznake R7 nalazi se postojeći teniski centar sa teniskim igralištima i pomoćnim prostorijama. Dozvoljena je njegova rekonstrukcija uz poštivanje slijedećih uvjeta:

- unutar teniskog centra mogu se planirati nove građevine za prateće sadržaje (svlačionice, sanitarije, ugostiteljstvo) tlocrtne površine do 100 m² i maksimalne visine od 3,5 m sa jednom nadzemnom etažom, a mogu se graditi kao slobodnostojeća građevina ili kao dogradnja uz postojeću građevinu,
- postojeća teniska igrališta mogu se rekonstruirati i izgraditi nova stim da se postojeća izgrađena površina ispod teniskih igrališta može povećati za najviše 15%,
- potrebno je osigurati odgovarajući broj parkirališta u skladu sa člankom 93. ovih Odredbi.

Zona Girandella II

Zona Girandella II površine je 44,14 ha koju Plan dijeli na izdvojeno građevinsko područje **Nova Girandella** i izdvojeno građevinsko područje **Gornja Girandella**, za koje se određuje gradnja novih smještajnih građevina ugostiteljsko-turističke namjene (hotel, turističko naselje) kapaciteta do 5.277 turističkih postelja, te pratećih sadržaja u funkciji turizma: sportske, rekreacijske, ugostiteljske (restorani i sl.), uslužne, zabavne, kulturne i sl. namjene.

Gradnja građevina iz stavka 1. ovog članka moguća je temeljem idejnog rješenja odabranog u postupku urbanističko-arhitektonskog natječaja ili stručnog rješenja iz članka 153. Odredbi Plana.

Nova gradnja planira se u neizgrađenim dijelovima postojećih građevinskih područja samo kao kvalitativna i kvantitativna dopuna postojeće turističke ponude s višom kategorijom smještajnih građevina i pratećih sadržaja (sportsko-rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični) uz osobito izražene planske mjere poboljšanja infrastrukture i zaštite okoliša,

Nove smještajne građevine planiraju se na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti, Smještajne građevine te građevine pratećih sadržaja, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša.,

Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina,

Gustoća korištenja za nove turističke zone može biti najviše 120 postelja/ha,

U pojasu najmanje 100 m od obalne crte ne može se planirati niti se može graditi nova pojedinačna ili više građevina osim građevina komunalne infrastrukture, komunalnih vodnih građevina i podzemnih energetskih vodova, pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene te uređenje javnih površina.“

Područje Nova Girandella

Smještajne građevine ugostiteljsko turističke namjene

Područje **Nova Girandella**, ovim Planom se dijeli na 4 prostorne cjeline oznake T1-4, T1-5, T1-6, T1-7.

Unutar svake prostorne cjeline oznake T1-4, T1-5, T1-6, T1-7 formirana je:

- jedna građevna čestica ugostiteljsko-turističke namjene (hotel-T1)
- jedna građevna čestica sportsko - rekreacijske namjene (sport i rekreacija u prirodi-R2) kao prateći sadržaj osnovne ugostiteljsko- turističke namjene.

Unutar građevnih čestica oznake T1 dozvoljena je izgradnja smještajnih građevina vrsta hoteli (T1), uz poštivanje slijedećih uvjeta gradnje:

- površina građevne čestice unutar prostorne cjeline oznake T1-4 iznosi 21.185m²,
- površina građevne čestice unutar prostorne cjeline oznake T1-5 iznosi 10.961 m²,
- površina građevne čestice unutar prostorne cjeline oznake T1-6 iznosi 12.048 m²,
- površina građevne čestice unutar prostorne cjeline oznake T1-7 iznosi 6.651 m²,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) pojedinačne građevne čestice je 0,30,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) je 0,80,
- građevina se gradi kao slobodnostojeća,
- visina smještajnih građevina je najviše podrum i četiri nadzemne etaže (Po+P+3),
- maksimalna visina građevine je 15 m i može sadržavati najviše četiri (4) nadzemne etaže, a broj podzemnih etaža nije ograničen. Iznimno visina građevine može biti i viša kod tehnološki uvjetovanih dijelova građevine (dimnjaci, ventilacije, klime i sl.).
- kategorija hotela mora biti minimalno četiri (4) zvjezdice,
- građevina može sadržavati trgovačke, zabavne, kulturne, zdravstvene, rekreacijske i slične sadržaje koji upotpunjuju turističku ponudu,
- minimalna udaljenost od regulacijskog pravca je 10m,
- minimalna udaljenost od ostalih granica građevne čestice mora biti h/2, ali ne manja od 5m,
- građevna čestica mora imati osiguran pristup na prometnu površinu kolnika širine najmanje 5,5 m,
- parkirališno/garažna mjesta osiguravaju se na odnosnoj građevnoj čestici u skladu sa člankom 93. ovih Odredbi, a osiguravaju se i parkirališta za autobuse. U sklopu hotela dopuštena je izgradnja više podrumskih etaža, a u slučaju izvedbe podzemne garaže mora se osigurati neposredan pristup sa prometne površine. Podzemna garaža može zauzeti do 80% površine građevne čestice na udaljenosti minimalno 1,0 m od granica građevne čestice. Koeficijent iskoristivosti (Kis) se može povećati za 50% s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore, a ne na preostale dijelove osnovne građevine,
- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno i zaštitno zelenilo korištenjem autohtonog zelenila, uz poštivanje zatečenog volumena odraslih stabala,
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim razdjelnim kanalizacijskim sustavom priključenim na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.
- veličina i oblikovanje građevina, a posebno pročelja s pogledom na more moraju se zasnivati na principima uklapanja u prostor kako u odnosu na izgrađenu strukturu TRP-a Girandella u neposrednom okruženju tako i u odnosu na krajobraz u koji se smještava,
- koristiti građevne materijale i opremu prikladnu izgradnji za lokalnu mikroklimu i uz upotrebu postojanih materijala i boja,
- krovništa mogu biti ravna ili razvedena, a ako su kosa, pokrivena kupom kanalicom ili sličnim pokrovom, nagiba do 23⁰,
- ograde građevnih čestica ne mogu biti više od 1,5 m,
- građevina mora osigurati prostor i opremu za sigurno privremeno odlaganje otpada pristupačne komunalnom vozilu.

Prateći sadržaji ugostiteljsko- turističke namjene (T1) Sport i rekreacija u prirodi (R2)

Unutar **izdvojenog građevinskog područja Nova Girandella**, unutar prostornih cjelina oznake T1-4, T1-5, T1-6, T1-7 na građevnim česticama planske oznake R2 - sport i rekreacija u prirodi mogu se, sukladno obilježjima prostora i uz posebno vrednovanje krajobraznih vrijednosti, uređivati rekreacijske površine - pješačke, biciklističke, jahačke, trim i slične staze, igrališta za rekreaciju odraslih i djece, postavljati rekreacijske sprave i sl., ali bez mogućnosti izgradnje građevina visokogradnje.

Na površine iz stavka 1. ovog članka smještaju se unutar prirodnog i uređenog zelenila dječja igrališta, manji sportski i rekreacijski tereni, kao što su odbojka, badminton, viseća kuglana, minigolf, manji otvoreni bazeni, trim staze i sl. te pripadajući uređaji, bez građevina visokogradnje.

Površine za rekreaciju, mogu se opremiti s osnovnom infrastrukturom (voda, odvodnja, električna, javna rasvjeta, telekomunikacije) u skladu s ovim Planom.

Područje Gornja Girandella

Područje **Gornja Girandella**, ovim Planom se dijeli na 3 prostorne cjeline oznake T1-8, T1-9, T2-1.

Unutar **prostorne cjeline oznake T1-8** formirana je:

- građevna čestica ugostiteljsko-turističke namjene (hotel-T1)
- prateći sadržaji osnovne ugostiteljsko-turističke namjene:
 - građevna čestica javne i društvene namjene (zabavno kulturni centar Girandella - D6-3)
 - dvije građevne čestice sportsko - rekreacijske namjene (sport i rekreacija u prirodi-R2)
 - građevna čestica sportsko - rekreacijske namjene (polivalentni sportsko rekreacijski centar - R7)
 - tri građevne čestice zaštitnih zelenih površina (Z) -uvjeti dani u članku 124. Ovih Odredbi
 - dvije građevne čestice površina infrastukturalnih sustava- javnog parkiralište (IS3) - uvjeti dani u članku 91. Ovih Odredbi
 - građevna čestica površine infrastukturalnih sustava- vodosprema (IS5)
 - građevna čestica površine infrastukturalnih sustava (IS).

Unutar **prostorne cjeline oznake T1-9**, formirana je:

- građevna čestica ugostiteljsko-turističke namjene (hotel-T1)
- prateći sadržaji osnovne namjene:
 - tri građevne čestice sportsko - rekreacijske namjene (sport i rekreacija u prirodi-R2)
 - građevna čestica površine infrastukturalnih sustava (IS).

Unutar **prostorne cjeline oznake T2-1** formirana je:

- građevna čestica ugostiteljsko-turističke namjene (turističko naselje -T2)
- prateći sadržaji osnovne namjene:
 - građevna čestice sportsko - rekreacijske namjene (sport i rekreacija u prirodi-R2)
 - dvije građevne čestice zaštitnih zelenih površina (Z) -uvjeti dani u članku 124. Ovih Odredbi.

Smještajne građevine ugostiteljsko turističke namjene

Hotel (planske oznake T1)

(1) **Unutar prostornih cjelina oznake T1-8, T1-9** unutar građevnih čestica oznake - T1 dozvoljena je gradnja smještajnih građevina vrsta - **hoteli (T1)** uz poštivanje slijedećih uvjeta gradnje:

- površina građevne čestice oznake T1 unutar prostorne cjeline oznake T1-8 iznosi 15 900 m²,
 - površina građevne čestice oznake T1 unutar prostorne cjeline oznake T1-9 iznosi 7 500 m²,
 - maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) pojedinačne građevne čestice je 0,30,
 - maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) je 0,80,
 - građevina se gradi kao slobodnostojeća,
 - visina smještajnih građevina je najviše podrum i četiri nadzemne etaže (Po+P+3),
 - maksimalna visina građevine je 15 m i može sadržavati najviše četiri (4) nadzemne etaže, a broj podzemnih etaža nije ograničen. Iznimno visina građevine može biti i viša kod tehnološki uvjetovanih dijelova građevine (dimnjaci, ventilacije, klime i sl.).
 - kategorija hotela mora biti minimalno četiri (4) zvjezdice,
 - minimalna udaljenost od regulacijskog pravca je 10m,
 - minimalna udaljenost od ostalih granica građevne čestice mora biti h/2, ali ne manja od 5m,
 - građevna čestica mora imati osiguran pristup na prometnu površinu kolnika širine najmanje 5,5 m,
 - parkirališno/garažna mjesta osiguravaju se na odnosnoj građevnoj čestici u skladu sa člankom 93. ovih Odredbi, a osiguravaju se i parkirališta za autobuse. U sklopu hotela dopuštena je izgradnja više podrumskih etaža, a u slučaju izvedbe podzemne garaže mora se osigurati neposredan pristup sa prometne površine. Podzemna garaža može zauzeti do 80% površine građevne čestice na udaljenosti minimalno 1,0 m od granica građevne čestice. Koeficijent iskoristivosti (Kis) se može povećati za 50% s time da se navedeno povećanje može primijeniti samo na podzemne garažne prostore, a ne na preostale dijelove osnovne građevine,
 - najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno i zaštitno zelenilo korištenjem autohtonog zelenila, uz poštivanje zatečenog volumena odraslih stabala,
 - odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim razdjelnim kanalizacijskim sustavom priključenim na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.
- građevina može sadržavati restorane, barove, zabavne, kulturne, zdravstvene i rekreacijske sadržaje te jednostavne usluge, kao manje prodavaonice tiska, suvenira i slične sadržaje koji upotpunjuju turističku ponudu,
- obvezan je wellness centar i zatvoreni bazen veličine najmanje 25,0 x12,5 m,
- obvezan je vanjski bazen površine najmanje 300 m²,
- veličina i oblikovanje građevina, a posebno pročelja s pogledom na more moraju se zasnovati na principima uklapanja u prostor kako u odnosu na izgrađenu strukturu TRP-a Girandella u neposrednom okruženju tako i u odnosu na krajobraz u koji se smještava,
 - koriste se građevni materijali i oprema prikladni izgradnji za lokalnu mikroklimu i uz upotrebu postojanih materijala i boja,
 - krovišta mogu biti ravna ili razvedena, a ako su kosa, pokrivena kupom kanalicom ili sličnim pokrovom, nagiba do 23⁰,
 - potporni zidovi mogu biti visine najviše 2,0 m, a ako moraju biti viši, tada se izvode kaskadno s ozelenjenim međurazmakom od najmanje 1,0 m,
 - ograde građevnih čestica ne mogu biti više od 1,5 m,
 - građevina mora osigurati prostor i uređaja za sigurno privremeno odlaganje otpada pristupačne komunalnom vozilu.

Turističko naselje (planske oznake T2)

Turističko naselje (T2) je kompleks građevina u kojemu se gostima pružaju usluge smještaja, doručka i rekreacije i predstavlja funkcionalnu cjelinu sa jedinstvenim upravljanjem koju čine više samostalnih građevina u kojima su recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji.

Unutar prostorne cjeline oznake T2-1 unutar građevne čestice oznake - T2 dozvoljena je gradnja smještajnih građevina vrsta turističko naselje - depadansi, vile (T2) uz poštivanje sljedećih uvjeta gradnje:

- maksimalni koeficijent izgrađenost (kig) pojedinačne građevne čestice je 0,30,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) je 0,80,
- površina građevne čestice planske oznake T2 iznosi 47 268 m²,
- površina građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene planske oznake T3 (turističko naselje) iznosi 80% površine prostorne cjeline oznake T2-1 namijenjene za turističko naselje,
- maksimalna visina građevine je 15 m i može sadržavati najviše četiri (4) nadzemne etaže (Po+P+3), a broj podzemnih etaža nije ograničen. Iznimno, visina građevine može biti i viša kod tehnološki uvjetovanih dijelova građevine (dimnjaci, ventilacije, klime i sl.),
- minimalna udaljenost građevine od regulacijskog pravca je 15,0 m,
- udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi najmanje 10,0 m,
- građevna čestica mora imati osiguran pristup na prometnu površinu, čiji je kolnik najmanje širine 5,5 m za dvosmjerni promet, a najmanje 3 m za jednosmjerni promet;
- parkirališno/garažna mjesta osiguravaju se na odnosnoj građevnoj čestici u skladu s sa člankom 93. ovih Odredbi.
- najmanje 40% površine svake građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i zelene površine korištenjem autohtonog zelenila,
- odvodnja otpadnih voda mora biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem,
- veličina i oblikovanje građevina, a posebno pročelja s pogledom na more moraju se zasnivati na principima uklapanja u prostor kako u odnosu na izgrađenu strukturu TRP-a Girandella u neposrednom okruženju tako i u odnosu na krajobraz u koji se smještava,
- koriste se građevni materijali i oprema prikladni izgradnji za lokalnu mikroklimu i uz upotrebu postojećih materijala i boja,
- krovništa mogu biti ravna ili razvedena, a ako su kosa, pokrivena kupom kanalicom ili sličnim pokrovom, nagiba do 23⁰,
- ograde građevnih čestica ne mogu biti više od 1,5 m,
- građevina mora osigurati prostor i uređaja za sigurno privremeno odlaganje otpada pristupačne komunalnom vozilu.

Recepcija i restoran s odgovarajućom kuhinjom te prateći sadržaji unutar turističkog naselja, kao što su jednostavne ugostiteljske i druge usluge, manje prodavaonice i slični sadržaji koji upotpunjuju turističku ponudu, grade se uz sljedeće uvjete:

- maksimalna tlocrtna površina ispod građevine je 400 m²,
- kapacitet restorana mora pokrivati najmanje 1/3 turističkog smještajnog kapaciteta,
- maksimalna visina građevina je 12,0 m, mjereno od konačno zaravnatog terena do vijenca krovništa i može sadržavati podrum i najviše tri (3) nadzemne etaže.

Pojedinačne smještajne građevine (depadanse, vile i sl.), koje su sastavni dio turističkog naselja grade se uz sljedeće uvjete:

- maksimalna tlocrtna površina ispod građevine je 250 m²,

- maksimalna visina građevina je 8,0 m, mjereno od konačno zaravnatog terena do vijenca krovništa i može sadržavati podrum i najviše dvije (2) nadzemne etaže.

Prateći sadržaji osnovne ugostiteljsko turističke namjene (hotel - T1, turističko naselje - T2)

ZABAVNO KULTURNI CENTAR GIRANDELLA (planske oznake D6-3)

Unutar prostorne cjeline oznake T1-8 na građevnoj čestici planske oznake **D6-3** u grafičkom dijelu Plana prikazanoj na kartografskom prikazu br. 4.B.2. Način gradnje dozvoljena je gradnja **zabavno kulturnog centra s polivalentnom dvoranom i ljetnom pozornicom**, kao pratećem sadržaju turizmu, uz poštivanje slijedećih uvjeta gradnje:

- minimalna površina građevne čestice je 1 ha,
- može se planirati jedna građevina osnovne namjene (polivalentna dvorana) i otvorena ljetna pozornica sa fleksibilnom konstrukcijom za natkrivanje/zatvaranje pozornice u slučaju takve potrebe tijekom njena korištenja ,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,45,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) je 1,5,
- maksimalna visina je 13,5 m, i može sadržavati najviše tri (3) nadzemne etaže,
- minimalna udaljenost građevine od regulacijskog pravca je 10,0 m, a od ostalih granica građevne čestice 5 m,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno zelenilo s autohtonim niskim i/ili visokim zelenilom,
- unutar građevine moguće je planirati prostor ugostiteljskog, trgovačkog i sl. uslužnog sadržaja koji upotpunjuje osnovnu namjenu,
- građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu minimalne širine 5,5 m, sa obostranom pješačkom stazom širine minimalno 2,00 m,
- građevna čestica mora imati priključak na osnovnu komunalnu infrastrukturu: vodoopskrbnu, odvodnju otpadnih voda, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu sukladno ovim Odredbama i posebnim uvjetima priključenja nadležnih komunalnih poduzeća,
- parkirališna mjesta osigurati u skladu s člankom 93. ovih Odredbi.

Polivalentna dvorana iz stavka 1. ovog članka namijenjena je za kulturna, zabavna i druga slična događanja koja upotpunjuju ponudu unutar TRP-a Girandella.

Za gradnju ljetne pozornice Plan određuje sljedeće uvjete:

- veličina čestice je najmanje 600 m²,
- kapacitet ljetne pozornice je cca 200 sjedećih mjesta za koja se koristi prirodni pokos terena,
- za potrebe scene na predmetnoj čestici je moguće izgraditi građevinu tlocrtno površine do 100 m² i visine do vijenca najviše 5 metara,
- ulazna pješačka površina uređuje se kao manji prilazni trg,
- uređenost građevinskog zemljišta na nivou I. kategorije,
- ograda čestice je visine najviše 2,0 m, a uz njega visoko gusto autohtono raslinje,
- parkiralište se osigurava na odnosnoj građevnoj čestici u skladu sa člancima 93. i 94. ovih Odredbi.

Gradnja građevina iz stavka 1. i 3. ovog članka moguća je temeljem idejnog rješenja odabranog u postupku urbanističko-arhitektonskog natječaja ili stručnog rješenja iz članka 153. ovih Odredbi poštujući uvjete utvrđene ovim člankom te ostale uvjete i smjernice utvrđene ovim Planom koji su od utjecaja na izgradnju tih građevina.

SPORTSKA DVORANA RABAC - POLIVALENTNI SPORTSKO REKREACIJSKI CENTAR (planske oznake - R7)

Unutar prostorne cjeline oznake T1-8 na građevnoj čestici planske oznake R7 dozvoljena je gradnja polivalentnog sportsko rekreacijskog centra u sklopu kojeg se može smjestiti:

- Polivalentna sportska dvorana
- otvoreni bazen
- novi teniski centar.

Unutar prostorne cjeline oznake T1-8 na građevnoj čestici planske oznake R7 dozvoljena je gradnja polivalentnog sportsko rekreacijskog centra u sklopu kojeg je dozvoljena gradnja polivalentne sportske dvorane, uz poštivanje slijedećih uvjeta gradnje:

- dvorana se planira za sportsko-rekreacijske, kulturno-zabavne i slične namjene,
- minimalna površina građevne čestice je 4.000 m²,
- izgrađenost terena ispod dvorane je najviše 3.200 m²,
- minimalna udaljenost od regulacijskog pravca je 10 m, a od ostalih granica građevne čestice 8 m,
- maksimalna visina građevine je 12 m i može sadržavati najviše jednu (1) podzemnu i dvije (2) nadzemne etaže,
- u podrumskoj etaži se mogu smjestiti tehnički prostori i postrojenja, u prizemnoj etaži zatvoreni bazen, a na katu sportska dvorana,
- veličina plivališta bazena je najmanje 25x12,5 m i uz njega se smještaju ulazni prostor s blagajnom, svlačionice, sanitarije i bazenu pripadajuće radne prostorije,
- sportska dvorana se gradi sukladno propisima za natjecanja u košarci i tako da može primiti 250 gledatelja, kada se ista koristi za javna događanja ili događanja kulture,
- veličina sportskog igrališta na katu dvorane odgovara zahtjevima za natjecanja u košarci (15/28 m) i uz nju se smještaju ulazni prostor s blagajnom, svlačionice, sanitarije i dvorani pripadajuće radne prostorije,
- sve površine moraju biti pristupačne osobama s poteškoćama u kretanju,
- površine oko dvorane mogu se planirati kao otvoreni sportski tereni i kao uređeno parkovno zelenilo,
- dio površine ispred ulaza u dvoranu uređuje se kao pristupni trg,
- pristup građevnoj čestici mora se osigurati neposredno sa prometne površine, širine najmanje 5,5 m,
- čestica se oprema svom komunalnom infrastrukturom,
- čestica se ograđuje ogradom visine do 2,0 m,
- potrebno je osigurati odgovarajući broj parkirališta u skladu sa člankom 93. ovih Odredbi.

Unutar prostorne cjeline oznake T1-8 na građevnoj čestici planske oznake R7

dozvoljava se gradnja otvorenih bazena poštujući slijedeće uvjete gradnje:

- **minimalna površina građevne čestice je 1.800 m²,**
- uz bazen se mogu planirati građevine za prateće sadržaje (svlačionice, sanitarije i sl.) i ugostiteljske sadržaje,
- maksimalna tlocrtna površina građevina pratećih sadržaja je 100 m²,
- maksimalna visina građevina je 3,5 m i može sadržavati najviše jednu (1) podzemnu i jednu (1) nadzemnu etažu,
- površina bazena se može natkriti privremenom konstrukcijom,
- potrebno je osigurati odgovarajući broj parkirališta u skladu sa člankom 93. ovih Odredbi.

Unutar prostorne cjeline oznake T1-8 na građevnoj čestici planske oznake R7 dozvoljena je gradnja teniskog centra kao pratećeg sadržaja osnovne ugostiteljsko-turističke namjene (hotel - T1), a sukladno sljedećim uvjetima gradnje:

- teniski centar Rabac planiran je sa 6 teniska terena na površini od najmanje 2.400 m²,
- unutar teniskog centra mogu se planirati građevine za prateće sadržaje (svlačionice, sanitarije, ugostiteljstvo) tlocrtno površine do 100 m² i maksimalne visine od 3,5 m sa jednom nadzemnom etažom ,
- potrebno je osigurati odgovarajući broj parkirališta u skladu sa člankom 93. ovih Odredbi.

(5) Gradnja građevina iz ovog članka moguća je temeljem idejnog rješenja odabranog u postupku urbanističko-arhitektonskog natječaja ili stručnog rješenja iz članka 153. ovih Odredbi poštujući uvjete utvrđene ovim člankom te ostale uvjete i smjernice utvrđene ovim Planom koji su od utjecaja na izgradnju tih građevina.

SPORT I REKREACIJA U PRIRODI (planske oznake R2)

Unutar izdvojenog građevinskog područja Gornja Girandella, unutar prostornih cjelina oznake T1-8, T1-9, T2-1 na građevnim česticama planske oznake R2 - sport i rekreacija u prirodi mogu se, sukladno obilježjima prostora i uz posebno vrednovanje krajobraznih vrijednosti, uređivati rekreacijske površine - pješačke, biciklističke, jahačke, trim i slične staze, igrališta za rekreaciju odraslih i djece, postavljati rekreacijske sprave i sl., ali bez mogućnosti izgradnje građevina visokogradnje.

Na površine iz stavka 1. ovog članka smještaju se unutar prirodnog i uređenog zelenila dječja igrališta, manji sportski i rekreacijski tereni, kao što su odbojka, badminton, viseća kuglana, minigolf, manji otvoreni bazeni, trim staze i sl. te pripadajući uređaji, bez građevina visokogradnje.

Površine za rekreaciju, mogu se opremiti s osnovnom infrastrukturom (voda, odvodnja, električna, javna rasvjeta, telekomunikacije) u skladu s ovim Planom.

5. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko - turističke namjene – TURISTIČKO RAZVOJNO PODRUČJE (TRP) MASLINICA -OLIVA

Turističko razvojno područje Maslinica-Oliva Plan određuje s površinom od 30,0 ha i kapacitetom s najviše 3.600 turističkih postelja.

TRP Maslinica - Oliva sastoji se od prostornih cjelina - zone oznake T1-1 (hotel) i prostorne cjeline-zone oznake T3-1 (kamp).

Prostorna cjelina oznake T1-1 ima površinu 18,15 ha kapaciteta 2.178 turističkih postelja. Prostorna cjelina oznake T3-1 ima površinu 11,85 ha kapaciteta 1.422 turističkih postelja.

Unutar prostorne cjeline oznake T1-1-(hotel) formirana je:

- jedna građevna čestica ugostiteljsko-turističke namjene (hotel-T1)
- prateći sadržaji ugostiteljsko turističke namjene :
 - jedna građevna čestica sportsko - rekreacijske namjene (sportsko rekreacijski centar -R1)
 - jedna građevna čestica sportsko - rekreacijske namjene (uređena plaža -R3) uvjeti dani u članku 50. Ovih Odredbi.
 - dvije građevne čestice sportsko - rekreacijske namjene (prirodna plaža -R4) uvjeti dani u članku 51. Ovih Odredbi.
 - jedna građevna čestica sportsko - rekreacijske namjene (jedriličarski klub -R5)
 - jedna građevna čestica javne i društvene namjene (rudarsko okno Rabac-D6-2)
 - jedna građevna čestica javne i društvene namjene (Teleferika -D6-4)
 - osam građevnih čestica zaštitnih zelenih površina (Z) -uvjeti dani u članku 124. Ovih Odredbi.
 - građevna čestica površina infrastrukturnih sustava (trafostanica -IS1) -uvjeti dani u članku 111. Ovih Odredbi.

- građevna čestica površina infrastrukturnih sustava (stanica vučnice -IS2) -uvjeti dani u članku 101. Ovih Odredbi.
- građevna čestica površina infrastrukturnih sustava (javna garaža -IS4) -uvjeti dani u članku 92. Ovih Odredbi.
- građevna čestica površina infrastrukturnih sustava (površina za prihvat i održavanje brodica-IS8)
- građevna čestica površine infrastukturnih sustava (IS).
- privez plovila planske oznake P (najviše za 10 plovila dužine do 8 m).

Unutar **prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene predviđene za izgradnju kampa oznake T3 -1** moguće je graditi i uređivati prostore za sljedeće namjene:

- smještaj na uređenom prostoru na otvorenom uz korištenje vlastite ili iznajmljene pokretne opreme za kampiranje: šator, kamp prikolica (kamp kućica, karavan), autodom (kamper), pokretna kućica (mobilhome), glamping kućica, glamping oprema i slično za kamp s minimalno 4 zvjezdice,
- ugostiteljske usluge prehrane, pića i napitaka, slastica,
- iznajmljivanje pokretne opreme za kampiranje: stolova, stolaca, vreća za spavanje, šatora, kamp prikolica (kamp kućica, karavan), pokretnih kućica (mobilhome), autodom (kamper) i sl.,
- ostale usluge uz uvjet da su za obavljanje tih usluga ispunjeni uvjeti u skladu s posebnim propisima koji se na te usluge primjenjuju,
- interna komunalna i ostala infrastrukturna mreža kampa.

Na površinama iz prethodnog stavka dopušteno je graditi:

- smještajne građevine iz skupine „Kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj“ (u daljnjem tekstu: „Kampovi“)
- prateće građevine (recepција, sanitarni čvorovi, sadržaji za prehranu i drugi ugostiteljsko-trgovačko-uslužni sadržaji) , komunalnu i drugu infrastrukturu
- graditi i uređivati otvorena sportska igrališta (mini golf, stolni tenis, bočalište, fitness, umjetna stijena za penjanje i sl.) s mogućnošću sezonskog natkrivanja, otvoreni bazeni i dr.
- uređivati parkove, pristupe građevinama i prema obali, pješačke i biciklističke staze, dječja igrališta i ostale zelene površine.

Kamp treba prvenstveno dograđivati i rekonstruirati te dopunjavati pratećim sadržajima uz sve uvjete kategorizacije kampa sa 4 zvjezdice.

Kamp (T3) se mora planirati sukladno važećem Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi.

Hotelske građevine na području TRP-a Maslinica-Oliva moraju udovoljavati uvjete koje utvrđuje važeći Pravilnik o kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli. Najmanje 40% površine građevne čestice (osim čestice infrastrukture) uređuje se kao parkovni nasadi prirodnog autohtonog zelenila, uz poštivanje zatečene prirodne visoke vegetacije.

Parkirališno/garažna mjesta osiguravaju se u skladu sa člancima 93. i 94. ovih Odredbi. Površine iz stavka (2), (3) i (4) ovog članka prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br.1. Korištenje I namjena površina i br. 4.B.2. Način gradnje.

Smještajne građevine ugostiteljsko turističke namjene

Hoteli Mimosa, Hedera i Narcis

Postojeći izgrađeni dio hotelske zone Maslinica, s hotelima Mimoza, Hedera i Narcis treba prvenstveno kvalitativno prestrukturirati uz obvezatno podizanje kvalitete svih sadržaja za turističku kategorizaciju od najmanje 4 zvjezdice te dopunama pratećim sadržajima.

Hotele iz stavka 1. ovog članka, temeljem Konzervatorske podloge obuhvaćaju i mjere kao građevine **visoke graditeljske vrijednosti** te je njih moguće dograditi i rekonstruirati uz sljedeće uvjete:

- očuvanje građevina unutar postojećih gabarita uz mogućnost korištenja potkrovlja,
- moguća izmjena postojeće graditeljske strukture,
- očuvanje elemenata pročelja te ukloniti neprimjerne dogradnje,
- mogućnost gradnje na krovnim terasama I u podzemnim etažama
- vraćanjem građevina u stanje što je moguće bliže izvornom, a na kojima je dozvoljeno rušenje samo neadekvatnih suvremenih dodataka građevini,
- građevni pravac pročelja, izloženog vizuri s mora, ne smije se mijenjati, niti se smije u bitnome mijenjati karakteristična sačasta struktura pročelja (saće),
- plohe otvora (građevna stolarije) moguće je izmaknuti na račun površine terasa, a na način da iste zadrže funkcionalnu veličinu,
- neprimjerne dodatke na izvornim građevinama, gdje je to moguće, potrebno je preoblikovati i riješiti sukladno duhu izvornog oblikovanja, što se odnosi i na kolorit građevina.

Kamp Oliva

Postojeći izgrađeni kamp Oliva dio je turističkog razvojnog područja Maslinica i jedinstvena je prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, sukladno posebnim propisima.

Prema važećem Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi, od ukupnog kapaciteta kampa izraženog brojem smještajnih jedinica, 70% kapaciteta mora biti osigurano za smještaj gostiju – kampista na osnovnim smještajnim jedinicama (kamp mjesto i/ili kamp parcela), preostalih 30% smještajnih jedinica može biti u smještajnim građevinama (bungalov, paviljon i drugo), koje se ne mogu povezivati sa tlom na čvrsti način. Na najviše 40% osnovnih smještajnih jedinica mogu biti postavljeni mobilhomovi ili glamping kućice.

Utvrđuju se osnovni uvjeti gradnje i uređenja površina namijenjenih za izgradnju smještajne građevine kampa oznake T3 kako slijedi:

- minimalna površina građevne čestice se ne određuje,
- maksimalni koeficijent izgrađenost (kig) je 0,1,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) je 0,2,
- iznimno kod rekonstrukcije postojećih građevina unutar građevne čestice kampa u slučaju kada su postojeća gustoća korištenja, izgrađenost građevne čestice i koeficijent iskoristivosti, veće od propisane ista se može zadržati, ali se ne može povećavati,
- smještajne građevine ne smiju biti povezane s tlom na čvrsti način,
- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno i zaštitno zelenilo, uz korištenje autohtonih vrsta. Prilikom hortikulturnog uređenja potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo,
- odvodnja otpadnih voda mora biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem,
- građevna čestica mora biti opremljena najmanje osnovnom infrastrukturom,
- građevna čestica mora imati osiguran pristup na prometnu površinu širine koja omogućava dvosmjerni promet širine najmanje 5,5 m i mora biti opremljena najmanje osnovnom infrastrukturom,
- ograde građevnih čestica ne mogu biti više od 2 m,
- udaljenost smještajnih jedinica je najmanje 25 m od obalne crte,

(Utvrdjuju se ostali uvjeti gradnje pratećih građevina u kampu kako slijedi:

- katnost građevina je najviše jedna nadzemna etaža (P), odnosno najviše 4,0 m, mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine. Iznimno građevina recepcije može biti maksimalne visine 7,5 m i sadržavati dvije (2) nadzemne etaže.
- prateće sanitarne i druge građevine kampa te prateći sadržaji (sport, rekreacija, ugostiteljstvo, zabava, usluge i sl.) smještaju se na udaljenosti od najmanje 25 m od obalne crte,
- udaljenost građevina od regulacijskog pravca je najmanje 5 m, a od susjednih međa najmanje 3,0 m,
- građevna čestica mora imati osiguran pristup na prometnu površinu širine koja omogućava dvosmjerni promet i mora biti opremljena najmanje osnovnom infrastrukturom,
- broj parkirališnih mjesta je u skladu s člankom 93. ovih Odredbi,
- veličina i oblikovanje svih građevina u kampu mora se zasnivati na principima uklapanja u urbanu strukturu i krajobraz naselja Rabac,
- koriste se građevinski materijali i oprema prikladni izgradnji uz obalu i uz uporabu postojećih materijala i boja,
- krovišta mogu biti kosa ili razvedena, a ako su kosa, pokrivena kupom kanalicom ili sličnim pokrovom, nagiba do 23⁰,
- u obalnom području ispred kampa osigurava se površina za javnu obalnu šetnicu

Prateći sadržaji unutar prostorne cjeline ugostiteljsko turističke namjene - T1-1

Rudarsko okno Rabac (planske oznake D6-2)

Nekadašnje rudarsko okno Rabac u grafičkom dijelu Plana, na kartografskom prikazu 4.B.2. Oblici korištenja i način gradnje; Način gradnje planske oznake D6-2, kao *spomenik industrijske graditeljske baštine*, **srednje graditeljske vrijednosti** i dio projekta „Podzemni grad“ prenamjene rudarske baštine, stavlja se u funkciju turističke ponude.

Za pristup rudarskom oknu je planirana građevina sadašnjeg jedriličarskog kluba, koja se preuređuje u receptivni punkt prije ulaza u okno.

(3) Uređenje ulaska u rudarsko okno moguće je temeljem idejnog rješenja odabranog u postupku urbanističko-arhitektonskog natječaja ili stručnog rješenja iz članka 153. ovih Odredbi poštujući uvjete utvrđene ovim člankom te ostale uvjete i smjernice utvrđene ovim Planom koji su od utjecaja na izgradnju tih građevina.

(4) Izradi projektne dokumentacije za uređenje rudarskog okna mora prethoditi izrada detaljne konzervatorske podloge kojom će se odrediti način i metode rekonstrukcije i sanacije postojećih građevina i na koju se mora ishoditi suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

Teleferika (planske oznake D6-4)

Postojeću građevinu industrijskog naslijeđa Labinštine i Rapca zvanu „Teleferika“, **srednje graditeljske vrijednosti**, Plan prenamjenjuje u Društveni centar Teleferika kao prateći sadržaj ugostiteljsko-turističke namjene (hotel -T1) unutar prostorne cjeline oznake T1-1, u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 4.B.2. Oblici korištenja i način gradnje; Način gradnje planske planske oznake D6-4.

U građevinu iz stavka 1. ovog članka moguće je smjestiti kulturne, zabavne, rekreacijske i ugostiteljske sadržaje koji dopunjuju turističku ponudu naselja kao cjeline.

Građevinu iz stavka 1. ovog članka moguće je rekonstruirati uz zadržavanje postojećih gabarita uz sljedeće uvjete:

- očuvati elemente pročelja izloženog vizuri s mora
- Iznimno se dozvoljava izmjena postojeće graditeljske strukture i preoblikovanje pročelja te

povećanje postojećih gabarita do najviše 30% u odnosu na zatečenu izgrađenost, iskoristivost i visinu građevine ukoliko takva mogućnost bude stručno obrazložena i prihvaćena kroz konzervatorsku podlogu iz stavka 4. ovog članka i suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

- moguće je proširenje površine obale do najviše 10 m u more, uz primjenu smjernica i suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

Za svaki zahvat na građevini Teleferike potrebno je osim dokumentacije propisane posebnim propisima izraditi detaljnu konzervatorsku podlogu, kojom će se odrediti:

- način i metode rekonstrukcije i sanacije postojećih građevina;
- način i metode dogradnje i/ili nadogradnje postojećih građevina,

te se na istu mora ishoditi suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

Nogometno igralište (planske oznake R1)

Površine za sportske građevine Plan određuje za Sportsko-rekreacijski centar Rabac Nogometno igralište Plan smješta na površini u dnu uvale Maslinica, kao prateći sadržaj ugostiteljsko turističke namjene u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 4.B.2. Oblici korištenja i način gradnje; Način gradnje planske oznake R1, a moguće ga je graditi uz sljedeće uvjete:

- veličina igrališta određuje se sukladno propisima za odgovarajući natjecateljski rang nogometnog kluba,
- uz nogometno igralište, s njegove istočne strane moguće je izgraditi tribine za cca 200 gledatelja, tlocrta najviše 450 m², visine građevine do 9,0 m,
- klupske prostorije, svlačionice, sanitarije i prostorije za suce smještaju se ispod građevine tribina, ili kao samostalna građevina tlocrta do 300 m² i visine do 3,5 m (P),
- čestica ima kolni pristup s javne prometnice širine najmanje 5,5 m i manji pristupni pješački trg,
- čestica se oprema svom komunalnom infrastrukturom,
- čestica se ograđuje ogradom visine do 2,0 m,
- parkirališna mjesta se osiguravaju u skladu sa člancima 93.- 94. ovih Odredbi.

Jedriličarski klub (planske oznake R5)

Unutar prostorne cjeline T1-1, kao prateći sadržaj ugostiteljsko turističke namjene Planom je definirana građevna čestice jedriličarskog kluba planske oznake R5.

Jedriličarski klub je postojeća građevina koja se može rekonstruirati prema sljedećim uvjetima:

- Površina građevne čestice iznosi 530 m²,
- veličina građevine u postojećim gabaritima,
- ukupna izgrađenost čestice k_{ig} je najviše 0,3, a ukupna iskorištenost čestice k_{is} je najviše 0,6,
- udaljenost građevine od susjednih međa je najmanje 3,0 m,
- visina građevine je najviše P+1,
- čestica se priključuje na javnu prometnu površinu širine najmanje 5,5 m odnosno na kolno-pješačku površinu širine najmanje 2,5 m,
- čestica se oprema svom komunalnom infrastrukturom,
- parkirališna mjesta se osiguravaju u skladu sa člancima 93. i 94. ovih Odredbi,
- čestica se ograđuje ogradom visine do 2,0 m.

Izvlačilište jedriličarskog kluba se gradi prema sljedećim uvjetima:

- duljina lukobrana/školjere cca 50 m, a ovisno o svrsishodnosti uvjetovanoj morfologijom morskog dna,
- lukobran/školjera se oprema odgovarajućom javnom rasvjetom i urbanom opremom.

Sportske aktivnosti i rekreacijske aktivnosti motornim plovilima nisu dozvoljene u obalnom području mora na udaljenosti manjoj od 300 m od obalne crte.

6. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti unutar građevinskog područja naselja Rabac

Zona ugostiteljsko - turističke namjene St. Andrea – Zapad

Zona St. Andrea - zapad sastoji se od građevina postojećih hotela, restorana i pratećih građevina (Hotel Allegro i Hotel Miramar sa restoranima i pratećim sadržajima), **planske oznake T1-F**. Plan ne predviđa gradnju novih građevina, već samo rekonstrukcije postojećih građevina uz zadržavanje postojeće namjene.

Uvjeti rekonstrukcije građevina iz stavka 1. ovog članka temelje se na smjernicama Konzervatorske podloge i ovog Plana.

Parkirališno/garažna mjesta osiguravaju se unutar zone iz stavka 1. ovog članka u skladu sa člancima 93. i 94. ovih Odredbi,

Potrebno je osigurati protočnost bujice Draga koja protiče ispod zone St. Andrea-zapad. Postojeće turističko - ugostiteljske građevine u zoni St. Andrea te hoteli Jadran, Amfora i Primorje ne mogu se prenamijeniti u stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine.

Hotel Allegro (ranije hotel Castor, k.č. 661 i k.č. 662 sve k.o. Rabac) i hotel Miramar (ranije hotel Polux, k.č. 630 i k.č. 640. **k.č. 636/3** sve k.o. Rabac), temeljem Konzervatorske podloge obuhvaćaju mjere kao građevine **srednje i skromne graditeljske vrijednosti** te je njih moguće obnoviti i rekonstruirati u okviru postojeće čestice temeljem stručnog rješenja uz sljedeće uvjete:

- središnji, mlađi dio korpusa građevine potrebno je preoblikovati na način da se smanji volumen građevine i prilagodi oblikovanju starijih dijelova građevine (paviljona), dok se krovšte tih starijih dijelova moraju prilagoditi izvornom oblikovanju (ravni krov),
- omogućava se povezivanje dvaju građevine u kompleksu putem novih podzemnih etaža,
- vraćanje dijelova građevina u prijašnje stanje,
- moguća dogradnja u okviru sadašnje okućnice,
- moguća izmjena postojeće graditeljske strukture.

Restoran St. Andrea (**k.č. 643 k.o. Rabac**), temeljem Konzervatorske podloge je označena kao **građevina srednje graditeljske vrijednosti** te ga je moguće obnoviti i rekonstruirati u okviru postojeće čestice temeljem stručnog rješenja uz sljedeće uvjete:

- Pri rekonstrukciji restorana St. Andrea nužno je poštovati zadano mjerilo i prilagođavati se arhitektonskim obilježjima same građevine,
- Restoran St. Andrea može se parcijalno dograditi (podzemni dijelovi i parter), radi povezivanja poslovnih prostora na južnu šetnicu. Moguća izmjena graditeljske strukture može se odnositi na izgradnju zamjenske ili dopunske nosive konstrukcije, ukoliko se ekspertizom konstruktivnog sustava dokaže da su takvi zahvati neophodni. Isto tako, daje se mogućnost gradnje na krovnim terasama i u podzemnim etažama, s time da se mora održati odmak od postojećih građevnih pravaca građevine.
- rušenje s uvjetovanom novogradnjom – djelomično
- rušenje bez novogradnje – prazni prostor
- moguća izmjena postojeće graditeljske strukture.

Građevina u cjelini sa hotelima Castor i Polux temeljem Konzervatorske podloge je označena kao **građevina bez graditeljske vrijednosti** te ju je moguće obnoviti i rekonstruirati u okviru postojeće čestice temeljem stručnog rješenja uz sljedeće uvjete:

- Moguće je potpuno uklanjanje ili promjena graditeljske strukture, preoblikivanje pročelja
- sanacija izvornih ostataka građevine uz rekonstrukciju
- vraćanje dijelova građevine u prijašnje stanje
- poštivanje postojećih gabarita uz mogućnost korištenja potkrovlja

- moguća dogradnja u okviru sadašnje okućnice
- moguća nadogradnja.

Ostale turističko - ugostiteljske građevine unutar građevinskog područja naselja Rabac

Hotel Amfora (planske oznake T1-A)

Građevine u sklopu hotela Amfora (bivši Apollo – k.č. 760 k.o. Rabac) moguće je obnoviti i rekonstruirati uz zadržavanje postojeće namjene uz sljedeće uvjete:

- minimalna površina građevne čestice se ne određuje,
- maksimalna izgrađenost građevne čestice (k_{ig}) je postojeća,
- dozvoljava se nadogradnja jedne etaže unutar tlocrtnih gabarita postojeće građevine, maksimalne visine 3,20 m od kote postojećeg ravnog krova do gornjeg ruba stropne konstrukcije nove etaže, na način da ista dijelom mora biti 1/3 širine građevine uvučena u odnosu na postojeće pročelje sa morske strane u onom omjeru i širini koji će osigurati najkvalitetnije arhitektonsko rješenje,
- potrebno je maksimalno očuvati javni karakter površine trga između građevine hotela i poslovnih prostora bližih morskoj obali, kao i javne prolaze između građevina,
- građevni pravac pročelja izloženog vizuri s mora ne smije se mijenjati, niti se smije u bitnome mijenjati karakteristična struktura pročelja (saće),
- ukloniti neprimjerne dodatke na pročelju građevine,
- iznimno je moguća dogradnja u okviru sadašnje okućnice ukoliko je to nužno radi podizanja kvalitete usluge i sadržaja postojeće građevine, s tim da koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} može biti najviše 0,3
- omogućava se izgradnja višeetažne podzemne garaže (parkinga) na prostoru današnjeg, te povezivanje istog toplom vezom sa sadržajima hotela,
- obvezna je izgradnja višeetažne garaže na mjestu današnjeg parkinga iza hotela i parkirališno/garažna mjesta osigurati sukladno člancima 93. i 94. ovih Odredbi.

Hotel Primorje (planske oznake T1-B)

Hotel Primorje (k.č. 679 k.o. Rabac) moguće je obnoviti i rekonstruirati uz zadržavanje postojeće namjene uz sljedeće uvjete:

- postojeći hotel mora se zadržati uz mogućnost uklanjanje neprimjernih dodataka na građevini,
- postojeći gabariti hotela ne smiju se mijenjati,
- radi osiguranja osnovnih uvjeta korištenja, moguće su rekonstrukcije unutar postojećih gabarita uz mogućnost korištenja potkrovlja i manje dogradnje ne umanjujući tipološke izvorne karakteristike zgrade,
- dogradnje se u pravilu smiju predvidjeti na pročeljima koja nisu orijentirana prema moru,
- moguće dogradnje u smjeru morske obale odnose se samo na podzemne dijelove i na parter,
- dozvoljava se dogradnja hotela uz uvjet da koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} može biti najviše 0,3, koeficijent iskorištenost k_{is} najviše 0,8, te da dograđeni dio svojim volumenom i arhitektonskim oblikovanjem čini skladnu cjelinu sa postojećim hotelom i prostorom u neposrednom okruženju
- građevinu paviljona hotela na dijelu k.č. 679 preporučljivo je ukloniti i izgraditi zamjensku građevinu.
- ukupni smještajni kapacitet hotela s njegovom dogradnjom je najviše 80 turističkih postelja, kategorije najmanje tri (3) zvjezdice,
- udaljenost dogradnje od postojećeg hotela i granica susjednih čestica je najmanje 5,0 m,
- visina dogradnje je najviše Po+P+2 odnosno najviše tri nadzemne etaže, a najveća visina do vijenca građevine je 9,0 m,
- pristup vozilima čestici hotela i njegovoj dogradnji je kolnikom širine najmanje 5,5 m iz Ulice Slobode,
- parkirališno/garažna mjesta osiguravaju se u skladu sa člancima 93. i 94. ovih Odredbi,
- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno i prirodno zelenilom, uz korištenje autohtonih vrsta.

Hotel Jadran (planske oznake T1-C)

Hotel/restoran Jadran (k.č. 919/1 k.o. Rabac), kao prvi hotel izgrađen u Rapcu, moguće je obnoviti i rekonstruirati unutar postojećih gabarita, uz zadržavanje postojeće namjene i uz sljedeće uvjete:

- poštivanje izvornih gabarita i izvornih elemenata pročelja u odnosu na vrijeme njihovog nastanka, a uz mogućnost korištenja potkrovlja,
- uklanjanje neprimjerenih dodataka građevini,
- moguća izmjena postojeće graditeljske strukture,
- obvezno preoblikovanje vanjskih terasa, dogradnji i krova građevine,
- ukupni smještajni kapacitet hotela je najviše 80 turističkih postelja, kategorije najmanje tri (3) zvjezdice,
- minimalna udaljenost građevine hotela od granica građevne čestice je postojeća,
- parkirališno/garažna mjesta osiguravaju se u skladu sa člancima 93. i 94. ovih Odredbi.

Vila Annette (k.č. 170/144) planske oznake T1-D; Hotel Adoral Boutique (k.č. 934/3) planske oznake T1-E i ostali postojeći hoteli

Postojeći hoteli unutar naselja kapaciteta većeg od 80 postelja i/ili manje površine građevne čestice propisane ovim člankom mogu se rekonstruirati sukladno stavku 2. članka 42. ovih Odredbi, izuzev uvjeta o veličini građevne čestice, a uz obvezu zadržavanja svojeg kapaciteta. Hoteli unutar naselja Rabac moraju udovoljavati kriterijima iz „Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“ (NN 56/16). Građevine za koje se uvjetno dozvoljava uklanjanje i izgradnja zamjenskih građevina određuju se sljedeći uvjeti:

- lokacija i volumen zamjenskih građevina ne smiju bitno odstupati od postojećih građevina, odnosno mogu se tlocrtno proširiti za najviše 20%, a volumenom povećati do najviše 50% ukoliko time ne premašuje uvjete izgrađenosti, iskoristivosti, najveće dozvoljene visine iz stavka 2. članka 42. ovih Odredbi.

Građevina mora imati osiguran kolni pristup, širine kolnika najmanje 5,5 za dvosmjerni promet, a najmanje 3,5 m za jednosmjerni promet.

Uvjeti gradnje građevina ugostiteljsko-turističkih djelatnosti unutar građevinskog područja naselja Rabac

Turističko-ugostiteljskim građevinama smatraju se građevine za turistički smještaj, ugostiteljstvo, zabavu, rekreaciju i kulturu u ponudi turizma.

Pojedinačna turističko - ugostiteljske građevine mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja na izdvojenoj građevnoj čestici mješovite namjene (M5 -višenamjenska), mješovite namjene -pretežito poslovne (M2) minimalne površine od 500 m² uz sljedeće uvjete:

1. Izgradnja na građevnim česticama površine od 500 m² do 1500 m²;
 - maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3, a maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,8,
 - maksimalna visina građevine iznosi 9 m mjereno od nivelacione kote do vijenca, a može sadržavati najviše jednu (1) podrumsku etažu i tri (3) nadzemne etaže,
 - minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice prema javno prometnoj površini je 5 m, a prema susjednim česticama 4 m,
 - potreban broj parkirališnih mjesta osigurava se uz uvjete iz članka 193. ovih Odredbi na način da se minimalno 20% njezine površine uredi kao park ili druga zelena površina,

2. Izgradnja na građevnim česticama površine 1500 m² i više moguća je samo uz sljedeće uvjete:
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4, a maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,9,
 - maksimalna visina građevine iznosi 15 m mjereno od nivelacione kote do vijenca, a može sadržavati najviše jednu (1) podrumsku etažu i četiri (4) nadzemne etaže,
 - minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice prema javno prometnoj površini je 5 m, a prema susjednim česticama 4 m.
 - potreban broj parkirališnih mjesta iz članka 93. ovih Odredbi mora se smjestiti unutar građevne čestice na način da se minimalno 40% njezine površine uredi kao park ili druga zelena površina.

Za manje ugostiteljske građevine izvan obalnog pojasa širine 100 m tlocrtna površina najmanje 30 m², a najviše 100 m², građevna čestica može biti manja od 500 m², ali najmanje 100 m², s tim da tada visina građevine može biti najviše 3,5 m i sadržavati najviše jednu nadzemnu etažu (prizemlje).

Građevina mora imati osiguran kolni pristup, širine kolnika najmanje 5,5 za dvosmjerni promet, a najmanje 3,5 m za jednosmjerni promet.

Građevine moraju biti priključene na sustav javne odvodnje.

Uvjeti gradnje građevina poslovnih djelatnosti

Poslovnim građevinama smatraju se građevine koje su u cijelosti ili pretežito namijenjene poslovnoj djelatnosti, te građevine za: uslužne, trgovačke i druge slične djelatnosti. Poslovno - stambenim građevinama smatraju se građevine u kojima je pored poslovne namjene (pretežni dio) dopuštena i stambena namjena (taj udio može biti najviše do 50% GBP građevine).

Prilikom planiranja, projektiranja i odabira tehnologije kao usmjerenja za poslovne djelatnosti koje će se odvijati unutar stambeno-poslovne građevine moraju se osigurati i provesti propisane mjere zaštite okoliša koje sadrže mjere zaštite zraka, voda, tla, zaštitu od prekomjerne buke i odstranjivanje krutog i tekućeg otpada, a što treba utvrditi prilikom ishoda odgovarajućeg akta o gradnji.

U stambeno-poslovnim građevinama dozvoljene su samo one poslovne namjene koje se ne narušavaju uvjete života i stanovanja.

Građevine poslovne namjene smještaju se unutar građevinskog područja naselja Rabac na zasebnim površinama poslovne namjene:

- površina poslovne -pretežito trgovačke namjene -K2,
- površina poslovne -pretežito trgovačke namjene sa javnim garažama – K2-1,
- centar Prohaska - K4-1,
- poslovno- ugostiteljsko-kulturni centar- K4-2

Poslovne, poslovno-stambene i stambeno-poslovne građevine mogu se smjestiti unutar mješovite namjene (višenamjenske) -M5.

Poslovne djelatnosti mogu se smjestiti na površinama mješovite pretežito poslovne -M2 u poslovnim, poslovno-stambenim i stambeno-poslovnim građevinama, na površinama mješovite-pretežito stambene -M1, u stambeno – poslovnim građevinama.

Djelatnosti građevina iz stavka (1), (2) i (3) ovog članka ne smiju narušiti uvjete života i korištenje drugih sadržaja i namjena u neposrednom okruženju.

Poslovna i poslovna - stambena građevina može se graditi na građevnoj čestici poslovne-pretežito trgovačke namjene -K2, pretežito trgovačke sa garažama - K2-1 centar Prohaska - K4-1, poslovno- ugoditeljsko-kulturni centar- K4-2 , mješovita (višenamjenska (M5) mješovita pretežito poslovna -M2 unutar građevinskog područja naselja uz sljedeće uvjete:

- minimalna površina građevne čestice 500 m², a maksimalna površina građevne čestice nije određena
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je 0,3, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) je 0,5,
- građevina se gradi kao slobodnostojeća,
- može sadržavati najviše dvije (2) nadzemne etaže, a iznimno se kod gospodarskih građevina skladišne namjene broj etaža određuje ovisno o tehnološkom procesu,
- može sadržavati najviše **tri (3)** nadzemne etaže,
- maksimalna visina građevine je 8,5 m mjereno od nivelacione kote do vijenca,
- maksimalna visina građevine iznosi 10,50 m mjereno od nivelacione kote do vijenca.
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice prema prometnoj površini i susjednim česticama je 5 m,
- na izdvojenim građevnim česticama ne dozvoljava se obavljanje sljedećih djelatnosti: bravarske, automehaničarske, limarske, kamenoklesarske radionice, veće stolarije i ostale djelatnosti s izvorom buke i drugih ometanja stanovanja,
- garažno parkirališna mjesta utvrđuju se sukladno članku 93. ovih Odredbi
- rubovi građevnih čestica prema susjednim česticama moraju se izvesti kao vegetacijske barijere, odnosno kao zaštitno zelenilo.

Pored propisanih kriterija i uvjeta, za njihovo je građenje obvezna i izrada projekta uređenja okoliša s rješenjem prostora za parkiranje.

Prenamjena građevina ugostiteljsko turističke namjene (hotel) u stambeno-poslovne građevine unutar površine mješovite namjene (višenamjenske) - M5

Na lokaciji bivšeg hotela Fortuna (k.č. 497 k.o. Rabac) započeta je izgradnja stambeno-poslovne građevine sukladno izdanom aktu za gradnju.

Dozvoljava se prenamjena u poslovno - stambenu građevinu na način da u najviše 30% djela građevine može biti stambena namjena i da se osigura sadržaje gospodarske, javne i društvene namjene kompatibilne stanovanju, u skladu s uvjetima ovog Plana. Postojeća građevina može se i u cijelosti ukloniti te na pripadajućoj građevnoj čestici izgraditi nova građevina poslovno-stambene namjene u skladu sa sljedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice je postojeća, a maksimalna površina iznosi 4.000 m²,
- maksimalno dozvoljeni broj etaža je podrum, 2 suterenske etaže u kojima se dijelom moraju riješiti garažni prostori te prizemlje i 2 kata,
- maksimalna visina građevine određuje se u odnosu na pročelje prema novom trgu i može iznositi maksimalno 11 m, računajući od kote gotovog poda postojećeg prizemlja (ujedno kota novog trga) do vijenca,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je 0,60, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) je 2,5,
- udaljenost od granica građevne čestice ne može biti manja od postojeće, a prateće i pomoćne građevine mogu se graditi do same granice građevne čestice, u dijelu gdje je zbog konfiguracije terena i spoja sa površinama budućeg trga to nužno,
- parkirališno/garažna mjesta osiguravaju se u skladu sa člancima 93. i 94. ovih Odredbi.
- do konačnog prometnog rješenja u zoni zadržava se i koristi postojeći kolni pristup.

Na lokaciji bivšeg hotela Istra (k.č. 509 k.o. Rabac) izgrađena je stambeno-poslovna građevina sukladno izdanom aktu za gradnju.

Dozvoljava se prenamjena u poslovno - stambenu građevinu u skladu sa sljedećim uvjetima:

- građevina se može rekonstruirati samo unutar postojećih gabarita te postojećih koeficijenata izgrađenosti i iskoristivosti
- najviše 30% djela građevine može biti stambena namjena te da se osigura sadržaje gospodarske, javne i društvene namjene kompatibilne stanovanju, u skladu s uvjetima ovog Plana,
- parkirališno/garažna mjesta osiguravaju se u skladu sa člancima 93. i 94. ovih Odredbi.

7. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Uvjeti smještaja sportsko-rekreacijskih građevina

Površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene, oznake R, prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskim prikazima br. 1. Korištenje i namjena površina i 4.B.2. Oblici korištenja i način gradnje – Način gradnje.

Površine za sport i rekreaciju planirane su unutar građevinskih područja drugih namjena te kao izdvojena građevinska područja izvan naselja za sport i rekreaciju, kao i rekreacija na površinama izvan građevinskih područja.

Plan sportsko-rekreacijske površine razlučuje na sljedeće namjene:

- polivalentni sportsko-rekreacijski centar - R6₁ - izdvojeno GP izvan naselja
- kupalište - uređena plaža – R3, -izvan GP
- kupalište - prirodna plaža – R4, -izvan GP

POLIVALENTNI SPORTSKO-REKREACIJSKI CENTAR (R6₁)

Na površini polivalentnog sportsko-rekreacijskog centra (R6₁) formirana je:

- građevna čestica sportsko-rekreacijske namjene (polivalentni sportsko – rekreacijski centar -R6)
- građevna čestica sportsko-rekreacijske namjene (sport i rekreacija u prirodi -R2)
- građevna čestica sportsko - rekreacijske namjene (uređena plaža – R3) -uvjeti dani u članku 50. ovih Odredbi
- građevna čestica sportsko - rekreacijske namjene (prirodna plaža – R4) -uvjeti dani u članku 51. ovih Odredbi
- građevna čestica zaštitne zelene površine (Z) -uvjeti dani u članku 124. ovih Odredbi
- građevna čestica infrastrukturnih sustava (javno parkiralište – IS3) -uvjeti dani u članku 91. ovih Odredbi
- građevna čestica infrastrukturnih sustava (uređaj za pročišćavanje otpadnih voda – IS7) - uvjeti dani u članku 119. ovih Odredbi
- površine infrastrukturnih sustava (IS).

POLIVALENTNI SPORTSKO – REKREACIJSKI CENTAR (planske oznake R6)

Unutar građevne čestice sportsko-rekreacijske namjene (polivalentni sportsko – rekreacijski centar -R6) dozvoljava se gradnja i rekonstrukcija postojećih građevina poštujući slijedeće uvjete gradnje:

- mogu se graditi otvoreni tereni za sport i rekreaciju, otvoreni bazeni, sa pratećim ugostiteljskim sadržajima, građevine prateće namjene (klupski prostori, svlačionice, tehnički prostori i slične građevine u funkciji osnovne namjene), građevine pomoćne namjene (manji uslužni i ugostiteljski sadržaji do maksimalno 200 m² bruto površine).

Na površinama sportsko-rekreacijskog centra se, sukladno obilježjima prostora i krajobraznim vrijednostima, mogu uređivati pješačke, trim i slične staze, postavljati rekreacijske sprave i sl., klupe za sjedenje i boravak. Dozvoljena je izgradnja infrastrukturnih građevina.

- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3, u kojeg je uračunata i površina ugostiteljskih, trgovačkih i pratećih građevina (priručna skladišta, izdvojene sanitarije i garderobe), te otvorenih ne travnatih sportskih igrališta i garažno/parkirališnih građevina,
- najveći koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,8,
- ugostiteljske i trgovačke građevine, odnosno sadržaji i prateće građevine mogu zauzeti najviše 5% površine gradivog dijela građevne čestice,
- najmanje 40% površine zone mora biti uređeno kao javni park uz sadnju autohtonog zelenila,
- maksimalna visina pratećih građevina iznosi 6,0 m,
- maksimalna katnost pratećih građevina iznosi Po+S/P+Pk.

SPORT I REKREACIJA U PRIRODI (planske oznake R2)

Unutar **izdvojenog građevinskog područja - polivalentni sportsko-rekreacijski centar R6₁**, na građevnim česticama planske oznake R2 - sport i rekreacija u prirodi mogu se, sukladno obilježjima prostora i uz posebno vrednovanje krajobraznih vrijednosti, uređivati rekreacijske površine - pješačke, biciklističke, jahačke, trim i slične staze, igrališta za rekreaciju odraslih i djece, postavljati rekreacijske sprave i sl., ali bez mogućnosti izgradnje građevina visokogradnje.

Na površine iz stavka 1. ovog članka smještaju se unutar prirodnog i uređenog zelenila dječja igrališta, manji sportski i rekreacijski tereni, kao što su odbojka, badminton, viseća kuglana, minigolf, manji otvoreni bazeni, trim staze i sl. te pripadajući uređaji, **bez građevina visokogradnje**.

Površine za rekreaciju, mogu se opremiti s osnovnom infrastrukturom (voda, odvodnja, električna, javna rasvjeta, telekomunikacije) u skladu s ovim Planom.

UREĐENE PLAŽE (planske oznake R3)

Uređena plaža planske oznake R3 u grafičkom dijelu Plana izvan građevinskog područja, unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja **polivalentni sportsko-rekreacijski centar - R6₁** i unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Maslinica -Oliva planirane su kao površine za rekreaciju .

Uređena plaža se gradi temeljem sljedećih uvjeta:

- površina plaže se određuje prema zatečenim prostornim datostima kopnenog dijela te površine u odnosu na obalnu crtu,
- uređene plaže se mogu graditi na obalnom području TRP- Maslinica, dijela obale naselja Rabac, a na području TRP-a Girandella, samo na obalnom dijelu područja Girandella 2,
- na obalnom dijelu područja Girandella 1 zadržavaju se samo postojeće uređene plaže i na njima se dozvoljavaju samo radovi održavanja,
- preporučena površina uređene plaže po kupaču određuje se u površini od 6 m² (faktor vremenske istodobnosti je 0,7),
- izgradnja obalne pješačke šetnice s prilaznim rampama i stubištima do mora, pristupačnih teže pokretnim osobama,
- izgradnja igrališta i rekreacijskih terena u razini tla,
- izgradnja otvorenih bazena ukopanih u tlo,
- izgradnja i postava građevina sa sadržajima ugostiteljske ponude, pojedinačne tlocrtna površine do 50 m², terasa do 150 m², visine p, odnosno najviše 3,0 m do vijenca građevine, s time da je izgrađenost čestice (kig) najviše 0,2 u odnosu na površinu tog dijela plaže,

- međusobna udaljenost građevina je najmanje 15 m, njihova udaljenost od obalne crte najmanje 15,0 m, a od susjednih građevinskih čestica najmanje 5,0 m,
- postavljanje opreme kupališta (tuševi, WC-i, kabine za presvlačenje, klupe, stolovi, koševi za otpad, informativne ploče i sl.) te montažnih građevina za nadzor plaže,
- izgradnja komunalne infrastrukture (voda, odvodnja, električna, javna rasvjeta, telekomunikacije),
- hortikulturno uređenje zelenih površina kvalitetnom autohtonom vegetacijom,
- postavljanje montažnih rekreacijskih sadržaja uz obalu (vodeni tobogan, pontoni za sunčanje i sl.),
- površine morskog akvatorija do 100 m od obalne crte može biti označeno plutačama i zaštićeni dio za kupače.

Uređene plaže se grade odnosno uređuju temeljem grade stručnog rješenja uz suglasnost Grada Labina putem upravnog odjela nadležnog za prostorno uređenje.

PRIRODNE PLAŽE (planske oznake R4)

Prirodne plaže, u grafičkom dijelu Plana planske **oznake R4**, su kupališta uz more, izvan građevinskog područja, unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja **polivalentni sportsko-rekreacijski centar - R6**, i unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Maslinica -Oliva nadzirane i pristupačne s kopnene i morske strane, neograđene, infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja, na kojoj nisu dozvoljeni zahvati u prostoru u smislu propisa kojima se određuje građenje te površina koje se ne smije ograđivati s kopnene strane.

Prirodne plaže namijenjene su rekreaciji u obalnom pojasu i na njima je dozvoljeno samo postavljanje pokretnih i montažnih sadržaja, koji se sukladno posebnim propisima ne smatraju građevinama, a pod sljedećim uvjetima:

- pokretni i montažni sadržaji se mogu postavljati samo u razdoblju kupališne sezone, a nakon toga moraju se ukloniti s plaže, bez posljedica na okoliš,
- pokretni i montažni sadržaji se mogu postavljati najmanje 10, m od obalne crte, njihova pojedinačna bruto površina je najviše 15 m², a visina do 3,5 m,

Radovi na prirodnim plažama dozvoljavaju se samo na temelju stručnog rješenja, a uz suglasnost Grada Labina putem upravnog odjela nadležnog za prostorno uređenje.

Prihvatni kapacitet prirodne plaže određuje se tako da se osigura najmanje 3 m² po kupaču.

8. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Na području obuhvata Plana izgrađene su, ili se planiraju izgraditi, građevine za djelatnosti uprave, zdravstva, predškolskog odgoja, školskog obrazovanja, kulture, vjerske građevine, centar naselja i društveni centar.

Građevine iz stavka 1. ovog članka Plan određuje na površinama oznake D u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina i 4.B.1. Oblici korištenja i način gradnje - Način gradnje.

UPRAVA

Uz kopneni dio Luke Rabac postojeća je građevina u kojoj je smještena Lučka kapetanija, planske oznake D1, koja se Planom predviđa rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

Površina iz stavaka 1. ovog članka unutar je obuhvata Centralne zona Rapca za koju Plan obvezuje izradu urbanističko-arhitektonskog natječaja.

ZDRAVSTVO

U postojećoj građevini uz hotel Amfora smještena je mjesna ambulanta i ljekarna, a Planom se ove djelatnosti zadržavaju u istoj građevini.

Djelatnosti zdravstva i ljekarništva Plan omogućava smjestiti i u stambenim, stambeno-poslovnim te građevinama ugostiteljsko-turističke namjene, a prema uvjetima za zdravstvene djelatnosti.

Plan omogućava smještaj nove ambulante (preseljenje sa postojeće lokacije) u sklopu poslovno – ugostiteljsko- kulturnog centra planske oznake K4-2 .

Plan omogućava smještaj djelatnosti zdravstvenog turizma u građevinama drugih namjena i kao proširenjem ponude u ugostiteljsko-turističkim građevinama (hoteli i pansionima), a prema posebnim propisima.

PREDŠKOLSKI ODGOJ

Građevinu predškolskog odgoja smješta se na površini u grafičkom dijelu Plana planske oznake D4, na kojoj je postojeći dječji vrtić „Pjerina Verbanac“.

Dječji vrtić iz stavka 1. ovog članka planiranog je kapaciteta za 80 djece.

Građevna čestica za dječji vrtić oprema se prema uvjetima za ovakve ustanove te se gradi ili rekonstruira prema sljedećim uvjetima:

- veličina čestice je najmanje 2.500 m²,
- visoko uređeno građevinsko zemljište III. kategorije,
- površina zemljišta za jednoetažnu građevinu je 40 m² po djetetu, a za dvoetažnu građevinu je 25 m² po djetetu,
- najveći koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0.25,
- najveći broj etaža građevine je Po ili S+P+1, odnosno najviše 7,5 m do vijenca,
- udaljenost nove građevine od granica čestice je najmanje 5 m, a od građevina stambene i sl. namjene najmanje 10 m,
- ulazna pješačka površina uređuje se kao manji prilazni trg,
- najmanje 40% površine čestice uređuje se kao parkovno zelenilo s dječjim igralištem,
- građevna čestica se povezuje na javnu prometnu površinu širine najmanje 5,5 m,
- ograda čestice je visine najviše 2,0 m,
- oblikovanje može biti tipizirano za ovakve građevine.
- parkiralište se osigurava na odnosnoj građevnoj čestici u skladu sa člancima 93. i 94. ovih Odredbi.

OSNOVNO ŠKOLSTVO

Građevinu Osnovne škole Rabac smješta se na površini u grafičkom dijelu Plana planske oznake D5 u središnjem dijelu stambenog naselja Rabac.

Škola iz stavka 1. ovog članka planiranog je kapaciteta za 180 učenika.

Građevnu česticu za osnovnu školu moguće je izgraditi temeljem rezultata usvojenog javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja ili stručnog rješenja, poštujući uvjete za ovakve ustanove i sljedeće uvjete Plana:

- veličina građevne čestice je najmanje 3.300 m²,
- visoko uređeno građevinsko zemljište III. kategorije,
- na istoj čestici uz školu se smještaju školska sportska dvorana i vanjska sportska igrališta,
- koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) je najviše 0,4, a koeficijent iskorištenosti (K_{is}) je najviše 1,2,
- najveći broj etaža građevine je tri nadzemne etaže (Po +P+2), odnosno najviše 12,0 m do vijenca,
- udaljenost građevine od granica čestice je najmanje 5,0 m,
- ulazna pješačka površina uređuje se kao manji prilazni trg,
- najmanje 40% površine čestice uređuje se kao parkovno zelenilo, s time da u tu površinu ulazi i površina školskih sportskih igrališta,
- građevna čestica se povezuje na svu komunalnu infrastrukturu i na javnu prometnu površinu širine najmanje 5,5 m,
- ograda čestice je visine najviše 2,0 m,
- oblikovanje može biti tipizirano za ovakve građevine,
- parkiralište se osigurava neposredno uz odnosnu građevnu česticu u skladu sa člancima 93. i 94. ovih Odredbi.

KULTURA

Građevine djelatnosti kulture smještaju se na površinama planske oznake D6 u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina i 4.B.1. Oblici korištenja i način gradnje - Način gradnje.

Za djelatnosti iz stavka 1. ovog članka koriste se postojeće građevine naselja Rabac te nove građevine koje se smještaju na površinama novog centra naselja Rabac i u novom dijelu turističkog razvojnog područja Girandella II.

Sve površine iz stavka 1. ovog članka moraju biti pristupačni osobama s poteškoćama u kretanju.

Odgovarajuća parkirališta za sadržaje iz stavka 2. ovog članka osiguravaju se u skladu sa člancima 93. i 94. ovih Odredbi.

DRUŠTVENI CENTAR RABAC

Postojeću Osnovnu školu u Rapcu, nakon izgradnje nove škole iz članaka 56. ovih Odredbi, Plan prenamjenjuje za Društveni centar Rabac, u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br. 4.B.1. Način gradnje, planske **oznake D6-1**.

U građevinu iz stavka 1. ovog članka moguće je smjestiti sadržaje kulture, kao što su pučko otvoreno učilište, kulturna društva, glazbena škola, škola stranih jezika i sl.

Građevina iz stavka 1. ovog članka je zaštićeno kulturno dobro *srednje graditeljske vrijednosti* te je istu moguće rekonstruirati unutar postojećih gabarita i korištenjem potkrovlja, a uz primjenu konzervatorskih uvjeta.

U sklopu poslovno – ugostiteljsko- kulturnog centra planske **oznake K4-2** u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br. 4.B.1. Način gradnje, moguće je smjestiti novu ambulantu, sadržaje kulture, kao što su knjižnica, čitaonica, umjetnička galerija te kino dvorana i drugi scenski prostori.

Za knjižnicu, čitaonicu i umjetničku galeriju iz stavka (1) ovog članka, uz uvjete za ove djelatnosti, Plan određuje i sljedeće uvjete:

- sva tri navedena sadržaja mogu se smjestiti u istu građevinu za koju se određuje površina od najmanje 150 m²,
- građevina se oprema svom komunalnom infrastrukturuom i sadrži sanitarne prostorije,
- građevina može sadržavati manji buffet površine do 50 m²,

Kino dvorana i scenski prostori iz stavka 1. ovog članka moguća je graditi temeljem idejnog rješenja odabranog u postupku urbanističko-arhitektonskog natječaja ili stručnog rješenja iz članka 153. ovih Odredbi poštujući sljedeće uvjete:

- građevina je površine koja mora zadovoljiti smještaj do 150 sjedećih mjesta,
- bruto površina prostora je do 300 m², svjetla visina najmanje 7,5 m,
- građevina se oprema svom komunalnom infrastrukturuom i sadrži sanitarne prostorije,
- građevina može sadržavati manji buffet površine do 150 m² (uključivo pomoćne prostorije),
- odgovarajući broj parkirališta u skladu sa člancima 93. i 94. ovih Odredbi.

VJERSKE GRAĐEVINE

Župna crkva sa pastoralnim centrom (planske oznake D7-2)

Župna crkva sa pastoralnim centrom u Rapcu je dio vjerskog kompleksa kojeg Plan smješta na površini planske oznake **D7-2**, u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br. 4.B.1. Način gradnje.

Gradnja građevina novog vjerskog kompleksa Plan određuje u novom centru naselja Rabac (D7-2), a temeljem idejnog rješenja odabranog u postupku urbanističko-arhitektonskog natječaja ili stručnog rješenja iz članka 153. ovih Odredbi poštujući sljedeće uvjete:

- vjerski kompleks se sastoji od Župne crkve i pastoralnog centra, a smješta se na izdvojenu građevnu česticu minimalne površine 2.000 m²,
- širina građevne čestice je najmanje 35 m,
- koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je najviše 0,2,
- udaljenost građevina od susjednih građevnih čestica stambene, poslovne i mješovite namjene je najmanje 10 m, a od regulacijskog pravca najmanje 15 m, visina crkvenog

- tornja nije ograničena,
- glavno pročelje (portal) crkve gleda prema moru,
 - obavezno je uređenje pješačke površine (ophodnja oko crkve te pristupni trg za okupljanje) i hortikulturno oblikovanje čestice,
 - parkiralište se osigurava u skladu sa člancima 70 i 71. ovih Odredbi,
 - pristup vjerskom kompleksu i površinama unutar njega mora osigurati nesmetano kretanje osobama s poteškoćama u kretanju,

Za gradnju građevina iz stavka 2. ovog članka obvezna je provedba arhitektonskog natječaja ili stručnog rješenja s kojim se moraju suglasiti odgovarajuća crkvena tijela i Grad Labin putem upravnog odjela nadležnog za prostorno uređenje.

Postojeće vjerske građevine unutar obuhvata Plana zaštićene su kao kulturno dobro te je iste moguće rekonstruirati uz suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

Crkva Sv. Andrije (planske oznake D7-1)

Postojeća crkva Sv. Andrije zaštićena je kao kulturno dobro, a može se obnoviti unutar postojećih gabarita temeljem konzervatorske podloge I suglasnosti nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

9. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Površine mješovite namjene oznake M1 su u Planu izgrađene površine unutar kojih je moguća rekonstrukcija postojećih građevina zadržavajući postojeću namjenu sukladno uvjetima propisanim ovim Planom. Dozvoljava se prenamjena u stambeno-poslovnu namjenu prema uvjetima propisanim za stambene građevine, a u najviše 30% djela građevine može biti poslovna namjena. Dozvoljavaju se sadržaji poslovne, javne i društvene namjene kompatibilne stanovanju, u skladu s uvjetima ovog plana.

Površine mješovite namjene oznake M2 su u Planu izgrađene površine pretežito poslovne namjene unutar kojih je moguća rekonstrukcija postojećih građevina zadržavajući postojeću namjenu sukladno uvjetima propisanim ovim Planom. Dozvoljava se prenamjena u poslovno-stambenu namjenu prema uvjetima propisanim za poslovne građevine, a u najviše 30% djela građevine može biti stambena namjena. Dozvoljavaju se sadržaji poslovne, javne i društvene namjene kompatibilne stanovanju, u skladu s uvjetima ovog plana.

Površine mješovite namjene (višenamjenske) oznake M5 su u Planu površine na kojima se smještaju građevine ugostiteljsko-hotelske namjene te poslovne, stambeno poslovne i poslovno-stambene namjene, sukladno odredbama ovog Plana za takve namjene, a postojeće građevine mogu zadržati postojeću namjenu.

Uvjeti i način gradnje stambenih i stambeno - poslovnih građevina unutar površine stambene (S) i pretežito stambene namjene (M1), pretežito poslovne namjene (M2), mješovite namjene – višenamjenske (M5)

Unutar površina mješovite namjene -višenamjenske (M5), mješovite namjene -pretežito poslovne (M2) mješovite namjene -pretežito stambene (M1) i stambene namjene (S) mogu se graditi zgrade isključivo stambene namjene ili zgrade pretežito stambene namjene-stambeno poslovne (udio poslovne djelatnosti može biti najviše do 50% GBP građevine).

Stambene građevine su građevine u cijelosti ili pretežito namijenjene stanovanju.

Stambeno - poslovnim građevinama smatraju se građevine u kojima su pored stanovanja (pretežni dio) dopuštene i djelatnosti koje udovoljavaju ekološkim i sanitarnim normativima i bitno ne utječu i ne narušavaju kvalitetu stanovanja.

Na jednoj građevnoj čestici u građevinskom području naselja može se graditi jedna građevina osnovne namjene – stambene, stambeno-poslovne, poslovno-stambene, poslovne ili ugostiteljsko turističke odnosno javne i društvene namjene, te uz njih pomoćne/prateće građevine koje s ovima čine funkcionalnu cjelinu.

(1) Unutar stambene građevine može se djelomično smještati i gospodarske djelatnosti, (stambeno-poslovna građevina) uz uvjet da površina za gospodarsku namjenu nije veća od one koja je propisana člankom 63. ovih Odredbi.

Stambene (stambeno – poslovne) građevine

Stambene građevine namijenjene su stanovanju i po tipologiji se Planom dijele na:

- Stambene građevine **manje gustoće**:
 - o obiteljska kuća (najviše 2 stambene jedinice),
 - o stambena vila (najviše 4 stambene jedinice),
- Stambene građevine **veće gustoće**:
 - o urbana vila (najmanje 4, a najviše 8 stambenih jedinica),
 - o višestambena građevina (više od 8 stambenih jedinica),

a po načinu gradnje na:

- **slobodnostojeće građevine** – građevine udaljene od granica građevne čestice na propisanoj udaljenosti,
- **polugrađena građevina (dvojne građevine)** - građevina kojoj je jedno pročelje građeno na granici susjedne građevne čestice i na toj granici se naslanja na susjednu građevinu sa najmanje 50% površine pročelja, a sa ostalih strana je udaljena od granica građevne čestice na propisanoj udaljenosti i može imati najviše 2 stambene jedinice po građevini,
- **ugrađene građevine (skupne građevine/nizovi)** - građevina kojoj se dvije strane nalaze na granicama građevne čestice i na tim stranama se naslanja na susjedne građevine sa najmanje 50% površine pročelja, a sa ostalih strana je udaljena od granica građevne čestice na propisanoj udaljenosti i može imati najmanje 3, a najviše 5 građevina u nizu.

Na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi samo jednu stambenu građevinu sa pomoćnim građevinama.

Poluugrađene (dvojne) građevine

Članak 67.

(1) Stambene građevine mogu se graditi kao poluugrađene (dvojne) građevine.

(2) Poluugrađene (dvojne) građevine grade se uz sljedeće uvjete:

- maksimalan broj stambenih jedinica po građevini je 2 (dvije) stambene jedinice
- minimalna površina građevne čestice je 360 m²,
- oblik građevne čestice utvrđuje se širinom i dubinom u odnosu na javno prometnu površinu,
- minimalna širina građevne čestice na regulacijskom pravcu je 12 m, a minimalna dubina građevne čestice je 30 m,
- maksimalna visina građevine je 7,50 m računajući od nivelacione kote do vijenca, odnosno može sadržavati maksimalno dvije (2) nadzemne etaže, a ako se na postojeću građevinu dodaje nova, kao dvojna građevina, maksimalna visina dograđene građevine mora biti usklađena sa već izgrađenom,
- arhitektonski projekti za obje građevine moraju biti usklađeni,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je 0,30,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) je 0,50,
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice prema regulacijskom pravcu je 5m, a prema susjednim parcelama 3 m, osim na međi uz koju je građevina prislonjena,
- garažno parkirališna mjesta određuju se sukladno članku 93. ovih Odredbi.

Ugrađene građevine (skupne građevine /nizovi)

Stambene građevine mogu se graditi i kao građevine u nizu čija se dva pročelja nalaze na međama građevnih čestica približno jednakih gabarita i oblikovanja.

Ugrađene građevine (skupne građevine/nizovi) grade se uz sljedeće uvjete:

- minimalni broj stambenih jedinica u nizu je 3 , a maksimalni 10,
- nizovi mogu biti prizemni i katni.

Prizemni nizovi grade se uz sljedeće uvjete:

- širina građevne čestice na regulacijskom pravcu je 9-12 m, odnosno maksimalno 15 m za rubne čestice,
- minimalna dubina građevne čestice je 35 m,
- maksimalni tlocrtni gabariti građevine mogu biti 9x12 do 12x12 m,
- maksimalna visina građevine je 4 m, računajući od nivelacione kote do vijenca, odnosno može sadržavati maksimalno jednu (1) nadzemnu etažu.

Katni nizovi grade se uz sljedeće uvjete:

- širina građevne čestice na regulacijskom pravcu je 8 m, odnosno maksimalno 11 m za rubne čestice,
- minimalna dubina građevne čestice je 40 m,
- maksimalni tlocrtni gabariti građevine mogu biti 8x10 m,
- maksimalna visina građevine je 7,50 m, računajući od nivelacione kote do vijenca, odnosno može sadržavati maksimalno dvije (2) nadzemne etaže .

Minimalna udaljenost ugrađene građevine od granice građevne čestice prema zaštitnom koridoru javno prometne površine je 5 m, a prema susjednim česticama minimalno 3 m, osim na međi uz koju je građevina prislonjena.

Garažno parkirališna mjesta za ugrađene građevine određuju se sukladno članku 93. ovih Odredbi.

U svim tipovima građevina stambene namjene dozvoljena je izgradnja jedne podzemne etaže.

U obuhvatu Plana predviđeni su (na kartografskom prikazu 4.B.1. OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE - NAČIN GRADNJE, u mjerilu 1:2000) sljedeći načini gradnje:

- S0 - tradicijsko naselje (SAMOSTOJEĆE, POLUGRAĐENE, UGRAĐENE)
- S1 - obiteljske kuće/stambene vile
- S1-1-SAMOSTOJEĆE ; S1-2 – SAMOSTOJEĆE, POLUUGRAĐENE; S1-3 - SAMOSTOJEĆE, POUGRAĐENE, UGRAĐENE)
- S2 - višestambeni objekti
- S2-1 – SAMOSTOJEĆE; S2-2 - UGRAĐENE
- S3 - urbane vile i/ili višestambene građevine (SAMOSTOJEĆE)
- M1 - MJEŠOVITA GRADNJA

Tradicijsko naselje u zoni Gornji Rabac planske oznake S0

Površine tradicijskog pretežito ruralnog naselja Gornji Rabac planske oznake S0, koja prema načinu gradnje obuhvaća izgradnju stambenih građevina manje gustoće- obiteljskih kuća, odnosno kuće usklađene okolnom tradicijskom oblikovanju,

U tradicijskom dijelu naselja Gornji Rabac, na površinama oznake S0, za postojeće građevine Plan određuje sljedeće uvjete rekonstrukcije:

- čestice površine manje od 300 m² i širine čestice manje od 15 m mogu se rekonstruirati samo unutar postojećih gabarita,

- čestice površine veće od 300 m² i širine čestice veće od 15 m mogu se rekonstruirati nadogradnjom do najviše dvije (2) nadzemne etaže (Po+S/P+1), visine do vijenca najviše 8 m,
- udaljenosti od susjednih međa je najmanje 3 m,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,3, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,5, s tim da bruto razvijena površina pod građevinom ne prelazi 400 m².

U tradicijskom dijelu naselja Gornji Rabac na površinama oznake S0 Plan dozvoljava izgradnju obiteljskih kuća i određuje sljedeće uvjete gradnje:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 500 m²,
- minimalna širina građevne čestice na regulacijskom pravcu i iznosi 16 m, a minimalna dubina građevne čestice iznosi 25 m,
- maksimalna visina građevine je 7,5 m računajući od nivelacione kote do vijenca, odnosno maksimalno dvije (2) nadzemne etaže (Po+S/P+1),
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice prema prometnoj površini je 5 m, a prema susjednim česticama 3 m,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,3,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,5, s tim da bruto razvijena površina pod građevinom ne prelazi 400 m²,
- minimalni tlocrt za nove obiteljske kuće iznosi 60 m².
- na građevnoj čestici osigurati potreban broj parkirnih mjesta sukladno članku 93. i 94. ovih Odredbi.

Za građevine na površinama oznake S0, do izgradnje mreže odvodnje otpadnih sanitarnih voda, iznimno se za stambene građevine do 10 ES dozvoljava upuštanje otpadnih sanitarnih voda u nepropusne septičke jame, ili vlastiti uređaj za pročišćavanje, dostupne komunalnom vozilu.

Stambena zona planske oznake S1-1 i S1-2

U stambenoj zoni planske oznake S1-1 i S1-2 dozvoljena je rekonstrukcija postojećih građevina i izgradnja novih stambenih građevina uz sljedeće uvjete:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 500 m²,
- minimalna širina građevne čestice na regulacijskom pravcu iznosi 16 m, a minimalna dubina građevne čestice iznosi 25 m,
- iznimno oblik i veličina neizgrađene građevne čestice utvrđene u alineji 1. i 2. ovog članka mogu biti i manji, s tim da odstupanje od minimalne površine, minimalne širine i minimalne dubine građevne čestice ne može biti više od 10%.
- maksimalna visina građevine je 9 m, računajući od presjecišta pročelja na najnižem dijelu građevine sa postojećim terenom do vijenca, odnosno maksimalno tri (3) nadzemne etaže.
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice prema prometnoj površini je 5 m, a prema susjednim česticama 3 m.
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je 0,40, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) je 1,0.
- kada je izgrađena građevna čestica manja od minimalne dozvoljene za novu gradnju, moguća je rekonstrukcija postojećih građevina do zadanih elemenata za novu gradnju u odnosu na postojeću formiranu građevnu česticu. Kada građevina ne udovoljava naprijed navedenom, moguća je rekonstrukcija građevine samo u postojećim gabaritima građevine,
- postojeće legalne građevine stambene namjene udaljene od granice građevne čestice manje od 3 m, ali ne manje od 1m, mogu se nadograđivati u postojećim tlocrtnim gabaritima, do zadanih elemenata za novu gradnju u odnosu na postojeću formiranu građevnu česticu, s tim da se na tom pročelju ne mogu izvoditi otvori.

- poluugrađene građevine je moguće graditi u gabaritima i visini sa već izgrađenom građevinom, radi postizanja arhitektonske usuglašenosti obje građevine.

Na građevnoj čestici mora se osigurati potreban broj parkirnih mjesta sukladno članku 93. ovih Odredbi.

Minimalne dimenzije parkirnog mjesta su 2,5 x 5,5 m, a svako parkirno mjesto mora imati osiguran nesmetan pristup sa prometne površine.

U ukupan broj parkirnih mjesta uračunavaju se i parkirna mjesta uređena u podzemnoj etaži građevine, a površina podzemne etaže koja se koristi kao parkirno mjesto ne uračunava se u korisnu površinu građevine koja je osnova za određivanje potrebnog broja parkirnih mjesta.

Kod rekonstrukcije obračunavaju se parkirna mjesta samo za nove stambene jedinice odnosno nove površine poslovne namjene.

Stambena zona planske oznake S1-3

U stambenoj zoni planske oznake S1-3 dozvoljena je izgradnja stambenih građevina manje gustoće – obiteljske kuće i stambene vile .

Postojeće građevine mogu se rekonstruirati sukladno uvjetima utvrđenim za rekonstrukciju stambenih građevina u stambenoj zoni planske oznake S1-1 i S1-2.

Utvrđuju se sljedeći uvjeti za gradnju obiteljskih kuća:

- namjena građevine je stambena, a uključuje maksimalno 2 stambene jedinice i pomoćne prostore,
- minimalna površina građevne čestice iznosi 800 m²,
- minimalna širina građevne čestice na regulacijskom pravcu iznosi 20 m, a minimalna dubina građevne čestice iznosi 25 m,
- maksimalna visina građevine je 7,50 m računajući od nivelacione kote do vijenca, odnosno može sadržavati maksimalno dvije (2) nadzemne etaže,
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice prema prometnoj površini je 5 m, a prema susjednim česticama 3 m,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,30,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,50, s tim da bruto razvijena površina ne prelazi 400 m²,
- minimalna građevinska (bruto) površina iznosi 60 m²,
- na mjestima gdje nema mreže javne kanalizacije uvjetuje se izgradnja nepropusnih sabirnih jama,
- garažno parkirališna mjesta određuju se sukladno članku 93. ovih Odredbi.

Utvrđuju se sljedeći uvjeti za gradnju stambenih vila:

- minimalna površina građevne čestice je 1.200 m²,
- minimalna širina građevne čestice na regulacijskom pravcu iznosi 25 m, a minimalna dubina građevne čestice iznosi 30 m,
- maksimalna visina građevine iznosi 8,50 m mjereno od nivelacione kote do vijenca odnosno može sadržavati maksimalno **tri (3)** nadzemne etaže,
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice prema prometnoj površini je 6 m, a prema susjednim česticama 4 m,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,30, s tim da površina izgrađenog zemljišta pod građevinom ne prelazi 400 m²,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,50,
- kota poda prve nadzemne etaže iznosi najviše 1 m iznad nivelacione kote,
- garažno parkirališna mjesta određuju se sukladno članku 93. ovih Odredbi,

- za uređenje građevne čestice obvezno je idejno rješenje okoliša sa svim sadržajima i elementima (tip hortikulture, tipovi opločenja i sl.), a minimalno 50 % od ukupne površine čestice mora biti park ili druga zelena hortikulturno uređena površina.

Stambena zona planske oznake S2-1 i S2-2

U stambenoj zoni planske oznake S2-1 i S2-2 dozvoljena je rekonstrukcija postojećih višestambenih građevina bez promjene namjene i uz zadržavanje postojećih gabarita (izgrađenost, iskoristivost i visina).

Stambena zona planske oznake S3

U stambenoj zoni planske oznake S3 dozvoljena je izgradnja urbanih vila i/ili višestambenih građevina.

Urbane vile mogu se graditi prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice je 1.600 m².
- minimalna širina građevne čestice iznosi 30 m,
- maksimalna visina građevine je 12 m računajući od nivelacione kote do vijenca, odnosno može sadržavati maksimalno četiri (4) nadzemne etaže,
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice prema prometnici je 10 m, a prema susjednim česticama najmanje 5 m,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je 0,20, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) je 0,50,
- obavezna je izrada hortikulturnog i parternog uređenja čestice kao sastavnog dijela projektne dokumentacije,
- garažno parkirališna mjesta određuju se sukladno članku 93. ovih Odredbi.

Višestambene građevine mogu se graditi uz sljedeće uvjete:

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 900 m²,
- maksimalna visina građevine je 15 m, odnosno može sadržavati maksimalno pet (5) nadzemnih etaža,
- površina izgrađenog zemljišta pod osnovnom građevinom (stambeni dio) ne smije preći 600 m²,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) je 0,40, a maksimalni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) je 1,00,
- minimalna udaljenost osnovne građevine od pristupne prometnice je 5m, a od ostalih granica građevne čestice je 4m,
- osim stambene namjene u višestambenim građevinama može se obavljati i poslovna djelatnost uz uvjet da prostor za poslovnu djelatnost ne smije biti veći od 20% ukupne korisne neto površine,
- poslovna djelatnost koja se obavlja unutar građevine ne smije ni na koji način narušavati uvjete života i stanovanja stanara građevine,
- poslovnu djelatnost preporuča se planirati u prizemlju građevine, dok se na katovima planira stanovanje,
- osigurati potreban broj garažno parkiranih mjesta sukladno članku 93. ovih Odredbi. Potreban broj parkirališnih mjesta moguće je osigurati, na građevnoj čestici, u posebnim garažno - parkirališnim građevinama ili na javnim površinama u neposrednom okruženju,
- unutar zone dozvoljava se gradnja podzemnih ili dijelom ukopanih garaža međusobno povezanih koje opskrbljuju više građevnih čestica stim da u tom slučaju garaže mogu graditi na udaljenosti minimalno 1m od granica građevne čestice
- najmanje 20% građevne čestice treba urediti niskim i/ili visokim zelenilom.

Opći uvjeti smještaja i gradnje pomoćnih građevina

Pomoćnom građevinom smatra se građevina za smještaj vozila - garaža, spremište, drvarnica, spremište alata, ljetne kuhinje, bazen do 100 m² i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji osnovne građevine neke druge namjene. Pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz osnovnu građevinu kao slobodnostojeće ili kao dio osnovne građevine.

Površina pomoćne građevine uračunava se u ukupnu površinu izgrađenosti građevne čestice osim ako to nije drugačije određeno posebnim propisima.

Pomoćne građevine za smještaj vozila – garaže ili nadstrešnice unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina mogu se graditi kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina.

Ukoliko se garaže grade kao slobodnostojeće tada mogu sadržavati podrum i najviše jednu nadzemnu etažu, maksimalne visine 3 m. Udaljenost od granice građevne čestice prema javno prometnoj površini mora biti minimalno 5 m, a od granice susjedne čestice minimalno 3 m. Izuzetno se dozvoljava izgradnja garaže na udaljenostima manjim od navedenih ako je tako određeno urbanističkim planom i ako se grade u zonama koje su kao iznimka navedene u članku 25. ovih odredbi gdje se moraju poštivati uvjeti utvrđeni za izgradnju u tim zonama. Garaže se mogu graditi i do same granice građevne čestice ukoliko se vlasnik susjedne građevne čestice sa time složi i da pod istim uvjetima u nastavku na svojoj građevnoj čestici namjerava graditi garažu te da se:

- u zidu prema susjedu ne grade otvori,
- odvod krovne vode s pomoćne građevine riješi na pripadajuću česticu.

Garaže se mogu graditi i kao grupne garaže na samostalnim građevnim česticama uz poštivanje slijedećih uvjeta:

- minimalna površina jednog garažnog mjesta je 2,5x5,5 m,
- pristupni put je minimalne širine 6 m kada se radi o dvostranom pristupu, a 5m kada se radi o jednostranom pristupu,
- moguće je graditi minimalno 3, a maksimalno 8 garaža u nizu, a preporuča se obostrano korištenje pristupnog puta,
- garaže je moguće graditi i kao poluukopane sa pristupnom rampom maksimalnog nagiba 15% .

Parkiranje je moguće rješavati izgradnjom garažno/parkirnih kuća na samostalnoj građevnoj čestici ili izgradnjom zajedničke (podzemne) građevine jedne ili više pojedinačnih građevina druge namjene koje se grade na samostalnim građevnim česticama i čine jedinstveni sklop (blok, polublok i sl.) sukladno uvjetima iz ovog Plana, te posebnih propisa i standarda.

Krovovi garaža se mogu izvesti kao ravni i kosi stim da se kod grupnih garaža kosi krov može izvoditi samo iznimno ukoliko to zahtjeva arhitektonsko oblikovanje postojećih građevina u prostoru u kojem se takve garaže grade.

Cisterne i spremnici za vodu mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m, osim kod rekonstrukcija i interpolacija u etno zonama i drugim seoskim naseljima gdje se njihova gradnja može vršiti bilo gdje u okviru građevne čestice. Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

Građevine za otpadne vode (sabrne jame) mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m, osim kod rekonstrukcija i interpolacija u etno zonama i drugim seoskim naseljima gdje se njihova gradnja može vršiti bilo gdje u okviru građevne čestice. Sabirne jame mogu se graditi pod uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća. Sabirne jame moraju biti vodonepropusne, zatvorene i odgovarajućeg kapaciteta, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

Građevine za prihvrat oborinskih voda unutar građevne čestice mogu se graditi kao drenažni kanali, upojni bunari ili na neki drugi način zatvorenog tipa ili otvorenog uz obvezu aeriranja (zbog pojave smrada vode stajaće). Dimenzioniranje takvih građevina treba biti s minimalnim povratnim periodom koji se primjenjuje za projektiranje javne oborinske kanalizacije u tom slivu. Položaj i dubina građevine za prihvrat oborinskih voda ne smije ugrožavati stabilnost susjednih građevina pa tako njihova udaljenost od granice susjedne građevne čestice ne može biti manja od 1,00 m, odnosno njihov smještaj na građevinskoj čestici mora biti određen na način da ne remeti kvalitetu stanovanja na susjednoj građevnoj čestici.

Vanjski bazeni površine do 100 m² mogu se graditi na građevnoj čestici, uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 3,0 m.

Spremišta, drvarnice, konobe i ostale pomoćne građevine za koje u ovom članku nisu posebno utvrđeni uvjeti gradnje mogu se graditi uz slijedeće uvjete:

- minimalna udaljenost od granica građevne čestice 3m,
- maksimalna visina 3 m, maksimalno jedna (1) nadzemna etaža i jedna (1) podrumka etaža.

Oblikovanje građevina

Krovovi se mogu izvesti kao ravni i kosi. Kosi krovovi izvode se kao dvovodni ili viševodni, sa pokrovom od crijeva mediteranskog tipa, maksimalnog nagiba 23°.

U etno zonama i seoskim naseljima kao i u njihovom neposrednom okruženju nije dozvoljena gradnja ravnih krovova. Iznimno ukoliko je to potrebno u cilju kvalitete elemenata oblikovanja građevina, dozvoljava se korištenje ravnog krova na manjem dijelu građevine.

Drugi oblici krovova i druga vrsta pokrovnog materijala mogu se upotrijebiti za gospodarske građevine i građevine javnih sadržaja, te za pomoćne građevine.

Ograde građevne čestice

Ulične ograde se svojim oblikom i izborom materijala trebaju prilagoditi lokalnoj tradiciji, a mogu se graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde .

Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije u odnosu na prometnu površinu.

Ukupna visina ograda prema ulici može biti 1,50 m a na granici prema susjednim česticama do 2,0 m mjereno od konačno zaravnatog terena.

Iznimno, ograde mogu biti više od 1,50 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice, trga i sl.

Kameno ili betonsko podnožje ograde ne može biti više od 80 cm.

Dio ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

Kod interpolacija u povijesnoj jezgri i u kontaktnoj zoni ili uz pojedinačna kulturna dobra visina, kao i vrsta i oblik ograde određuje se u skladu sa odredbama ovog Plana, urbanističkim planom te posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa.

Građevne čestice višestambenih građevina ne smiju se ograđivati.

10. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

Javne zelene površine

Javne zelene površine Plan su površine javnih parkova i tematskih parkova, a uređuju se prema sljedećim uvjetima:

- površine se hortikulturno uređuju, prvenstveno koristeći kvalitetnu autohtonu vegetaciju,
- u parku se izvode pješačke staze koristeći prirodnu sipinu,
- uz pješačke staze se postavlja javna rasvjeta i urbana oprema,
- površine se mogu uređivati i opremiti za potrebe sporta i rekreacije,
- tematski parkovi se uređuje tako da se posvećuju određenim događajima, osobama ili djelatnostima,
- javne zelene površine se uređuju temeljem stručnog rješenja s kojim se mora suglasiti Grad Labin.

Zaštitne zelene površine

Zaštitne zelene površine u ovom imaju značajnu funkciju zaštite neizgrađenih površina i građevina od nepovoljnih utjecaja prirode i smanjuju neželjene utjecaje djelatnosti, a uređuju se prema sljedećim uvjetima:

- površine s izvode i održavaju autohtonim biljnim materijalom otpornim na lokalne klimatske uvjete, gdje uvjeti omogućavaju, a osobito uz pješačke površine i površine parkirališta, koriste se krošnjasta stabla, u cilju ublažavanja neželjenog utjecaja sunca i jakog vjetra,
- gdje god je moguće zadržava se postojeće kvalitetno zelenilo, a ako ga je neophodno ukloniti, tada se na istoj čestici svako uklonjeno odraslo stablo nadoknađuje novim,
- površinama, gdje je to neophodno, mogu se polagati komunalne instalacije sukladno ovom Planu.
- površine unutar njihovih čestica uređuju i održavaju njihovi vlasnici odnosno posjednici.

11. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KRAJOBRAZNIH CJELINA

Obuhvat Plana je cijelom njegovom površinom unutar Zaštićenog obalnog područja mora i zaštićeno Zakonom o zaštiti prirode i ovim Planom.

Unutar obuhvata Plana su sljedeća zaštićenih područja nacionalne kategorije:

- ZNAČAJNI KRAJOLIK
Labin – Rabac – uvala Prklog,
- EKOOŠKA MREŽA NATURA 2000
POVS (područje očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove

HR 3000470 Područje kod Rapca.

Plan određuje u kategoriji kultiviranog krajolika sljedeća područja:

- parkove i vrtove na dijelu turističke zone St. Andrea i dijelu turističke zone Girandella,
- potez rekultiviranog krajolika koji obuhvaća gotovo cijelu površinu turističke zone Girandella.

MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

U Konzervatorskoj podlozi izrađenoj za području unutar obuhvata Plana registrirane su i evidentirane sljedeće kulturno - povijesne cjeline i građevine:

ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITETI:

	ARHEOLOŠKI LOKALITETI - KOPNENI	Section 1.01 tatus zaštite postojeći	Section 1.02 tatus zaštite planirani
	antička nalazišta i lokacije:		
1	St. Andrea - rimska villa rustica	R	R
	srednjovjekovna nalazišta i lokacije:		
2	Rabac - kapela St. Andrea	R	R
3	Rabac – fortifikacija - rt St. Andrea	R	R
4	Rabac - antička nekropola i ostaci antičke arhitekture		PPZ
	ARHEOLOŠKI LOKALITETI - PODMORSKI	Status zaštite postojeći	Status zaštite planirani
5	Rabac - rimski hidroarheološki lokalitet s pripadajućim dijelom kopna	R	R

POVIJESNI SKLOPOVI ILI GRAĐEVINE:

	CIVILNE GRAĐEVINE	Status zaštite postojeći	Status zaštite planirani
6	hotel Jadran, hoteli Mediteran i Marina, - skromna graditeljska vrijednost		ZPP
7	hotel Primorje – srednja graditeljska vrijednost		ZPP
8	Hotelski sklop Maslinica (hotel Mimosa- Hedera-Narcis) visoka graditeljska vrijednost		ZPP
9	Hotelski sklop i hortikultura cjelina Sv. Andrea - Girandella (hotel Lanterna, i restoran sv. Andrea, hoteli Merkur, Saturn, Uran s centralnim restoranom, hotel Neptun i Pluton, Hotel Castor i Pollux) – srednja graditeljska vrijednost		ZPP
10	hotel Apollo – srednja graditeljska vrijednost		ZPP
11	Stara škola Rabac		ZPP
12	Rabac – svjetionik		PPZ
	SAKRALNE GRAĐEVINE	Status zaštite	Status zaštite

	Section 1.03 rkve i kapele	postojeći	planirani
13	kapela St. Andrea, Rabac	R	R

MEMORIJALNA BAŠTINA

	MEMORIJALNA I POVIJESNA PODRUČJA	Status zaštite postojeći	Status zaštite planirani
14	Spomenik NOB-u Rabac		ZPP
15	Oznaka položaja povijesnog ljetnikovca Prohaska		ZPP
	GROBLJA I GROBNE GRAĐEVINE	Status zaštite postojeći	Status zaštite planirani
16	Rabac		PPZ ZPP

ELEMENTI INDUSTRIJSKE ARHITEKTURE, POSTROJENJA I INFRASTRUKTURE:

	GRAĐEVINE LABINSKOG RUDNIKA	Status zaštite postojeći	Status zaštite planirani
127	Teleferika - luka za istovar boksita		ZPP
19*	Okno Rabac		ZPP
22*	podzemni tuneli labinskog rudnika		PR

i. KRAJOLIK:

	PODRUČJA KULTURNOG KRAJOLIKA	Status zaštite postojeći	Status zaštite planirani
132	skulpture u prostoru ("Perle" u Rapcu)		ZPP
133	uređene parkovne površine i šetališta (Rabac)		ZPP

(2) Pravni status zaštite je dan sljedećim kategorijama:

- R kulturno dobro upisano u Registar nepokretnih kulturnih dobara
- PPZ prijedlog za preventivnu zaštitu
- PR prijedlog za upis u Registar
- ZPP zaštita Prostornim planom

Mjere zaštite područja i građevina iz članka 1. ovih Odredbi s kategorijom vrijednosti pojedinih građevina, pobliže su opisane u Konzervatorskoj podlozi.

U slučaju da se tijekom odvijanja radova iskopa, ili drugim radnjama, zateknu ili otkriju arheološki nalazi, u tom slučaju potrebno je obustaviti radove u skladu s člankom 45. stavak 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN br. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12 i 157/13) te o tome najhitnije obavijestiti Konzervatorski odjel u Puli.

12. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Zaštita voda

Radi zaštite podzemnih voda, koja se primarno provodi pravilnim zbrinjavanjem sanitarnih otpadnih voda, tehnoloških i oborinskih voda na prostoru Plana potrebno je planirati izgradnju sustava odvodnje komunalnih (sanitarnih) otpadnih voda.

Oborinske otpadne vode s javnih i svih ostalih prometnih površina, posebno parkirališta i servisnih platoa, vode se do odvajanja ulja i masnoća, te se nakon pročišćavanja prikupljaju i koriste kao tehnološka voda, ili upuštaju u teren putem upojnog bunara.

Područje unutar obuhvata Plana ne nalazi se unutar vodozaštitne zone, ali radi zaštite i unapređenja kakvoće voda ovim Planom određuju se sljedeće mjere:

- uspostavljanje III. kategorije uređenosti građevinskog zemljišta,
- iznimno je dozvoljeno, do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda za obiteljske kuće do 10 ES, rješavanje odvodnje otpadnih voda izgradnjom nepropusnih sabirnih jama, ili vlastitih uređaja za pročišćavanje, koji se moraju kontrolirati prazniti putem ovlaštenog poduzeća,
- izgradnja razdjelnog sustava odvodnje otpadnih voda,
- kod izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih cesta riješiti otjecanje i pročišćavanje oborinskih voda s kolnika prije ispuštanja u obližnje tlo ili vodotoke,
- postojeće vodotoke unutar obuhvata Plana potrebno je redovno održavati i uređivati sukladno pojedinim namjenama iz ovog Plana.

Zaštita tla

Planom se štite rubna šumska i poljoprivredna tla čija je zaštita nužna radi čuvanja namjene i korištenja te su u Planu prikazana kao zaštitne zelene površine. U šumama je moguće provoditi aktivnosti sukladne značaju šume u smislu njene zaštitne funkcije, provedbom sljedeće mjere:

- održavati postojeće šume putem očuvanja i pravilnog gospodarenja,
- djelovati na očuvanju šuma u i uz naselje Rabac i turistička razvojna područja Maslinica i Girandella.
- povećati zaštitu šuma od onečišćivača, požara, nametnika i bolesti te drugih negativnih utjecaja na njih,
- na području obuhvata Plan sprječava se nenadzirano upuštanje otpadnih voda u tlo, kao i nenadzirano odlaganje otpada.

Postupanje s otpadom

Sav otpad koji nastaje na području obuhvata Plana mora se prikupljati i redovito odvoziti na odlagalište grada Labina. Otpad koji nastaje na građevnim česticama mora se prikupljati tako da se odvaja opasni otpad od korisnog i komunalnog otpada.

Osnovno zbrinjavanje otpada planira se kroz sustav privremenog odlaganja i prikupljanja komunalnog otpada iz tipiziranih posuda predviđenih za skupljanje otpada te njegovo odvoženje na komunalno odlagalište sukladno sustavu prikupljanja i odvoženja komunalnog otpada grada Labina.

Na svim građevnim česticama unutar obuhvata Plana potrebno je predvidjeti površinu za postavljanje posuda za prikupljanje otpada, tako da ne oštećuju okoliš, a da su te površine lako dostupne komunalnim vozilima.

Mjesto prikupljanja otpada izvodi se i održava tako da se spriječe neugodni mirisi, iscjeđivanje te dostup životinjama i kukcima, a omogućiti nesmetan prilaz vozilima komunalnog poduzeća.

Gospodarenje otpadom na području obuhvata Plana provodi se sukladno Zakonu o održivom gospodarenju otpadom i odgovarajućom odlukom Grada Labina.

Planom se predviđa „zeleni otok“ za odvojeno prikupljanje i privremeno odlaganje manjih količina razvrstanog otpada uz parkiralište rabačkog groblja, a u skladu s uvjetima utvrđenim propisima iz područja gospodarenja otpadom i odgovarajućom projektnom dokumentacijom.

Zaštita i unapređenje kakvoće zraka

S ciljem sprječavanja onečišćenja zraka i prekoračenja preporučenih vrijednosti kakvoće zraka ovim Planom je određeno sljedeće:

- uređenje novih i proširenje postojećih pješačkih i zelenih tampon zona,
- oblikovanje sustava prometnica s biciklističkim i pješačkim stazama kojim se osigurava protočnost, omogućava se korištenje alternativnih načina prijevoza te se rješava promet u mirovanju gradnjom garažno-parkirališnih građevina čime se najviše otklanja štetan utjecaj cestovnog prometa na kakvoću zraka,
- potrebno je uspostaviti sustav praćenja nepovoljnog utjecaja na kakvoću zraka, jer zbog dodatnog opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u lošiju kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora onečišćenja zraka,
- preporučuje se korištenje bolje kakvoće goriva, modernizacija tehnologije gospodarskih djelatnosti, uvođenje plinskog goriva.

Zaštita od buke

Osnove mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade. Za praćenje stanje u prostoru u pogledu zaštite od buke i utvrđivanja mjera zaštite i sanacije potrebno je izraditi Kartu buke i Kartu konflikata.

Plan u funkciji zaštitu od buke utvrđuje pojasevi zelenila, posebno uz sve važnije prometnice, a osobito uz obilaznicu Rapca.

13. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

Sklanjanje ljudi, unutarnje uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva

Unutar obuhvata Plana sklanjanje ljudi rješavat će se sukladno odgovarajućem planu Grada Labina.

Za sklanjanje ljudi mogu se koristiti pogodni podrumski prostori ili drugih pogodni dijelovi građevina kao dvonamjensko za sklanjanje ljudi.

Obvezuju se vlasnici građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi i u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući sustav unutarnjeg uzbunjivanja i obavješćivanja njihovih korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.)

Zaštita od potresa i rušenja

(1) Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina primjenom kriterija za 7^o MCS (MSK 64).

Zaštita od rušenja Planom se postiže smještajem i gradnjom građevina na odgovarajućoj međusobnoj udaljenost. Razmak građevina od ulice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zaprečavaju prohodnost ulice radi evakuacije ljudi i dobara te pristupa interventnim vozilima.

Zaštita od poplava i štetnog djelovanja voda

Osnovna zaštita od voda unutar Plana postiže se izvedbom oborinske kanalizacije te regulacijom bujičnih vodotoka.

Unutar obuhvata Plana nalaze se dijelovi sljedećih vodotoka:

- bujica Maslinica sa Zoli potokom,
- jaruga Lutina,
- jaruga Draga,
- jaruga Prižinja.

Ove vodotoke treba održavati i uređivati prema odredbama Zakona o vodama. Pojas neposredno uz vodotoke štiti se u širini od 6,0 metara od vrha obalnog nasipa, odnosno korita, a u tom pojasu nije dozvoljena gradnja građevina.

Za prostor unutar obuhvata Plana potrebno je izraditi katastar postojećeg stanja oborinskih kanala i bujičnih tokova, kao i plan zaštite i djelovanja u ekstremnim situacijama. Posebno je potrebno provjeriti protočnost bujičnih voda na prilazu i ispod izgrađenih površina.

Zaštita od poplava provodi se temeljem Plana obrane od poplava na vodama II. reda (lokalne vode) Istarske županije.

Pri projektiranju, izvedbi i održavanju građevina i uređaja smještenih uz morsku obalu mora se uvažiti opasnost od porasta mora, odnosno visokih olujnih valova.

Zaštita od požara

Zaštita od požara provodi se sukladno zakonima, propisima i normama iz područja zaštite od požara.

U cilju zaštite od požara Plan određuje sljedeće:

- unapređivati vatrodjavni sustav,
- regulirati parkiranje uz infrastrukturne i javne građevine i omogućiti im nesmetan pristup,
- kod izgradnje i rekonstrukcije građevina predvidjeti odgovarajuće preventivne mjere,
- provoditi održavanje zelenih površina,
- održavati i sanirati postojeće cisterne te poticati izgradnju novih,
- prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža obavezno predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu
- na građevini ili otvorenom prostoru treba u projektima planirati odgovarajuće vatrogasne pristupe, prilaze i površine za operativni rad vatrogasnih vozila.

Zaštita od ionizirajućeg i neionizirajućeg zračenja

Na području Plana nije dozvoljeno postavljanje građevina i drugih izvora ionizirajućeg zračenja. Postavljanje izvora neionizirajućeg zračenja treba izvesti sukladno važećim zakonima, propisima i normama radi sprječavanja emitiranja elektromagnetskog zračenja koje može negativno utjecati na zdravlje ljudi i okoliš.

Određuje se na području Plana provedba mjerenja zračenja uz primjenu hrvatskih, međunarodnih i harmoniziranih europskih normi o zaštiti od neionizirajućeg zračenja.

14. MJERE PROVEDBE PLANA

Plan se provodi neposrednom provedbom osim zahvata za koje je ovim Planom propisana obveza provedbe urbanističko-arhitektonskih natječaja i/ili izrade stručnog rješenja.

Za površine i građevine, koje su registrirane kao kulturno dobro, Plan će se provoditi temeljem ovih Odredbi i temeljem posebnih uvjeta nadležnog Konzervatorskog odjela.

Stručna rješenja za pojedine zahvate čija izrada je predviđena ovim planom prihvaća odnosno na njih izdaje suglasnost Gradonačelnik Grada Labina. Prijedlog suglasnosti priprema i upućuje

Gradonačelniku upravni odjel nadležan za poslove prostornog uređenja, a po prethodno pribavljenom mišljenju Povjerenstva koje za te potrebe svojom odlukom imenuje Gradonačelnik. Urbanističko-arhitektonski natječaji provode se sukladno članku 153. ovih odredbi.

Na dijelu površina određenih ovim Planom za gradnju građevina uz koje se protežu planirani koridori prometnica, a nalaze se izvan ovim Planom propisanom obveznom izradom urbanističko-arhitektonskih natječaja i/ili stručnih podloga, određivanje građevnih čestica moguće je na način da je rub koridora planiranih prometnica ujedno i regulacijski pravac, ukoliko nije drugačije određeno ovim Planom.

Postupci urbanističko-arhitektonskih natječaja i izrada stručnih rješenja

Ovim Planom utvrđuje se obveza provedbe urbanističko-arhitektonskog natječaja za odabir idejnog rješenja za Centralnu zonu Rapca (riva sa prostorom u neposrednom okruženju ispod Ulice Slobode).

Ovim Planom utvrđuju se zahvati u prostoru za koje se utvrđuje obveza provedbe urbanističko-arhitektonskih natječaja i/ili izrada stručnih rješenja za odabir idejnog rješenja:

1. Građevinsko područje naselja Rabac
 - a) Osnovna škola
 - b) Poslovno- ugostiteljsko-turistički centar i crkva sa pastoralnim centrom (K4-2, D7-2, D2)
 - c) Površina trgovačke namjene sa javnim garažama (K2-1)
 - d) St. Andrea – zapad – restoran St. Andrea (T1-F)
 - e) Luka Rabac.
2. TRP Girandella - Zona Girandella I
 - a) St. Andrea - istok (T1-2) – hotel Marina, hotel Mediteran i upravna zgrada
3. TRP Girandella - Zona Girandella II
 - 3.1. Područje Gornja Girandella:
 - a) Zabavno – kulturni centar Girandella (D6-3)
 - b) Polivalentni sportsko – rekreacijski centar (R7)
 - c) Hotel (T1) – unutar prostorne cjeline oznake T1-8
 - d) Hotel (T1) – unutar prostorne cjeline oznake T1-9
 - e) Turističko naselje (T2) – unutar prostorne cjeline oznake T2-1
 - 3.2. Područje Nova Girandella:
 - a) Hotel (T1) – unutar prostorne cjeline oznake T1-4
 - b) Hotel (T1) – unutar prostorne cjeline oznake T1-5
 - c) Hotel (T1) – unutar prostorne cjeline oznake T1-6
 - d) Hotel (T1) – unutar prostorne cjeline oznake T1-7
4. TRP Maslinica – Oliva
 - 4.1. Prostorna cjelina T1 -1 (hotel)
 - a) Rudarsko okno (D6-2).

Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Postojeća građevina jedriličarskog kluba prenamijenjuje se i rekonstruira za potrebe prilaza posjetitelja obližnjem rudarskom oknu koje je dio projekta prenamjene rudarske baštine. Do privođenja namjeni postojeća građevina jedriličarskog kluba može se rekonstruirati i održavati unutar postojećih gabarita. Iznimno za potrebe poboljšanja uvjeta rada i osiguranja neophodnih uvjeta propisanih za obavljanje ove djelatnosti dozvoljava se na postojećoj građevnoj čestici dogradnja do najviše 12 m² i u visini postojeće građevine.

Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim Planom moguća je samo unutar postojećih gabarita za građevine koje su posebnim propisom stekle legalnost. Za rekonstrukciju ovih građevina mora udovoljiti sljedeće uvjete:

- udaljenost od susjedne međe je najmanje 3 m, a iznimno najmanje 1 m, ako na tom pročelju nema otvore, odnosno na granici građevne čestice sukladno susjednoj građevnoj čestici,
- ako je građevina koja se rekonstruira ugrađena ili poluugađena, tada prema susjednoj građevini mora imati protupožarni zid,
- rekonstrukcijom se ne smije ničim štetiti susjednim česticama i građevinama.

GRAFIČKI DIO PLANA

Sastavni dio Plana su sljedeći kartografski prikazi u mjerilu 1:2000:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
- 2.A PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
- Promet
- 2.B PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
- Pošta i telekomunikacije
- 2.C PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
- Energetski sustav
- 2.D PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
- Vodnogospodarski sustav – vodoopskrba
- 2.E PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
- Vodnogospodarski sustav - odvodnja otpadnih i oborinskih voda
- 3.A UVJETI KORIŠTENJA
- Planske mjere zaštite – tlo, vode i more
- 3.B UVJETI KORIŠTENJA
- Planske mjere zaštite – prirodna i graditeljska baština
- 4.A OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE
- Oblici korištenja
- 4.B.1 OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE
- Način gradnje
- 4.B.2 OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE
- Način gradnje