

## 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, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19.)
- 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.

Prostor naselja Rabac kontinuirano se razvijao na temelju planskih dokumenata što je u prostoru vidljivo. Ipak, radi promjena u zadnjih dvadeset godina (od novih vlasničkih odnosa, problema u gospodarstvu i drugim tranzicijskim okolnostima), počela je neracionalna potrošnja prostora. Došlo je do povećanja gustoće u stambenom dijelu naselja, pa time i prevelikog koeficijenta izgradnje. Posljedica povećanja broja stanova odnosno apartmana vidljiva je u neodgovarajućem odnosno nedovoljnom kapacitetu prometnih površina. Također se djelomično izgradnja približila obalnoj crti. Gusto stambeno naselje razvilo se iznad prvobitne jezgre uz lučicu i pružilo tj. popelo po južnim padinama u desetak paralelnih ulica. Dosta strmi teren osigurao je skoro svakoj kući vidike na zaljev i pogled na drugu obalu, koja je ostala neizgrađena i čini posebno ugodan zeleni ekran preko puta naselja. Naselje se razvilo u gustoj mreži izgrađenih kuća koje se po padini dižu jedna iznad druge. Kasnijim promjenama plana dozvoljeno je povećanje izgrađenosti i povećanje gabarita, te danas naselje tvori umjetno izgrađen sklop racionalnog korištenja prostora, međutim sa nedovoljno dimenzioniranim prometnim površinama. Daleko povoljnija situacija je u turističkim zonama gdje su kvalitetna urbanističko arhitektonska rješenja zajedno sa hortikulturnim uređenjem okoliša, stvorila posebno ugodan kultivirani krajolik koji je potrebno očuvati.

Prema navedenim detaljnim planovima uređenja izgrađeno je planirano stanovanje, hoteli te teniski tereni Prohaska. Neizgrađeni su ostali prostori predviđeni za javne sadržaje (osnovna škola), dio turističkog naselja na kraju Girandelle te dio sportskih terena Prohaska. Za luku Rabac bio je proveden arhitektonsko-urbanistički natječaj 1988. godine, ali nije došlo do provedbe prvonagrađenog rada zbog prevelikih gabarita građevina planiranih već u raspisu natječaja.

Zbog takvog stanja u prostoru izrađuju se novi dokumenti prostornog uređenja, koji će ponovno organizirano regulirati korištenje prostora u skladu s načelima trajne održivosti i zaštite prostornih vrijednosti i prirodnih resursa.

Vodotoci unutar obuhvata plana su: obuhvatni kanal Maslinica sa pritokama (Zoli potok, Pećina, Ripenda), Lutina, Prohaska, Prižinja.

Turističko razvojno područje Maslinica obuhvaća ravničasti kopneni dio uvele Maslinica. Podno njezinog sjevernog strmog dijela smještene 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.

Jugo-istočni obalni dio obuhvata Plana, turističko razvojno područje Girandella, izloženo je i buri i jugu.

### **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 povećanja 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 zadovoljilo 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.

### **Sustav uređenja vodotoka i voda**

Vodotoci unutar obuhvata plana su: obuhvatni kanal Maslinica sa pritokama (Zoli potok, Pećina, Ripenda), Lutina, Prohaska, Prižinja.

Položaj vodotoka unutar obuhvata Plana prikazan je u grafičkom dijelu Plana na kartografskim prikazima br. 1 Korištenje i namjena površina, 2.D Vodnogospodarski sustav - Vodoopskrba, i 2.E. Vodnogospodarski sustav – Odvodnja otpadnih i oborinskih voda, 3.A. Uvjeti korištenja - planske mjere zaštite-tlo, vode i more, 4.B.2 Oblici korištenja i način gradnje – Način gradnje u mjerilu 1:2000.

Za uređenje navedenih vodotoka Plan određuje sljedeće mjere zaštite:

- za precizno utvrđivanje koridora sustava uređenja vodotoka potrebno je utvrditi inundacijsko područje te javno vodno dobro i vodno dobro.
- do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra) štice širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka,
- korištenje koridora vodotoka i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama,
- na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova,
- potrebno je izraditi katastar postojećeg stanja oborinskih kanala i bujičnih tokova s prijedlozima rješenja,
- pri rekonstrukciji i izgradnji prometnica, otvorenih javnih prostora, ugraditi u projektna rješenja regulaciju sustava odvodnje.

Sustav uređenja vodotoka i voda mora se temeljiti na stručnim rješenjima sukladno važećem Zakonu o vodama i ovom Planu.

Naselje Rabac snabdijeva se pitkom vodom iz vodospreme „Gornji Rabac“ (Hr= 226,73 m.n.v., V=3000 m<sup>3</sup>).

#### **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 umanjeње 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.

#### Ograničenja u korištenju prostora uz vodotoke i u poplavnom području.

Vodotoke unutar obuhvata ovog Plana treba očuvati, održavati i uređivati prema odredbama Zakona o vodama (NN br. 66/19.), a cilj uređenja vodotoka treba biti osiguranje neškodljivog protoka bujičnih voda, zaštita građevinskih područja, infrastrukturnih građevina i drugih vrijednijih sadržaja od poplava bujičnim vodama te držanje vodne erozije u prihvatljivim granicama.

Pojas neposredno uz vodotoke, do utvrđivanja inundacijskog područja, štiti se u širini od 10,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenog toka, 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.

Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka zabranjuje se gradnja građevina, osim gradnje javnih površina (prometnice, parkovi, trgovi).

Posebno je potrebno provjeriti protočnost bujičnih voda na prilazu i ispod izgrađenih površina.

Pri rekonstrukciji i izgradnji prometnica, otvorenih javnih prostora te građevina na pravcu bujičnih tokova treba u projektna rješenja ugraditi regulaciju sustava oborinske odvodnje.

## 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

### 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.

Ciljevi sustava uređenja vodotoka i voda su:

- osiguranje neškodljivog protoka bujičnih voda, zaštita građevinskih područja, infrastrukturnih građevina i drugih vrijednijih sadržaja od poplava bujičnim vodama, te držanje vodne erozije u prihvatljivim granicama;
- štiti područja prirodnih vodotoka kao ekološki vrijedna područja te spriječiti njihovo onečišćenje, a prema potrebi izvršiti revitalizaciju;
- izbjegavati regulaciju vodotoka, kanaliziranje i promjene vodnog režima vodenih staništa;
- otpadne vode (sanitarne i oborinske vode sa prometnih i manipulativnih površina) zbrinuti vodonepropusnim razdjelnim sustavom odvodnje s potrebnim pročišćavanjem;
- osigurati povoljnu količinu vode u vodenim staništima koja je nužna za opstanak staništa i njihovih značajnih bioloških vrsta i očuvati povezanost vodnog toka;
- očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna, obale i priobalnog područja.

Infrastrukturne građevine u ovom Planu su trase, vodovi i građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje, sustava uređenja vodotoka i voda te sustava energetike, smješteni u infrastrukturne koridore te komunalne građevine kao što su odlagalište otpada, groblja i sl. građevine. Uvjeti za planiranje ovih građevina određuju se dokumentima prostornog uređenja, posebnim propisima i idejnim rješenjem, te se pojedini elementi infrastrukturnih sustava mogu mijenjati ili dopunjavati sukladno novijim tehnološkim rješenjima, uz uvjet očuvanja osnovne razvojne koncepcije.

#### 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,
  - barem II. kategoriju opremljenosti svog građevinskog zemljišta komunalnom infrastrukturom,
- 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 Gada 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
- vodne površine vodotoka.

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

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

Tablica 1.

Namjena površina	oznaka	površina (ha)	% od obuhvata GP naselja	% od obuhvata Plana
<b>GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA RABAC</b>				
Stambena	S	34,80		
<b>Ukupno</b>	<b>S</b>	<b>34,80</b>	<b>32,18%</b>	<b>9,76%</b>
Mješovita	pretežito stambena	M1	1,29	
	pretežito poslovna	M2	2,74	
	mješovita (višenamjenska)	M5	1,52	
	<b>Ukupno</b>	<b>M</b>	<b>5,55</b>	<b>5,13%</b>
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	
<b>Ukupno</b>	<b>D</b>	<b>1,42</b>	<b>1,31%</b>	<b>0,41%</b>
Poslovna namjena	pretežito trgovačka	K2	1,26	
	Pretežito trgovačka sa javnim garažama	K2-1	0,90	
	<b>Ukupno</b>	<b>K2</b>	<b>2,16</b>	<b>2,00%</b>
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	
	<b>Ukupno</b>	<b>T</b>	<b>4,30</b>	<b>3,97%</b>
Sportsko-rekreacijska	sport i rekreacija u prirodi	R2	0,14	
	uređena plaža	R3	0,96	
	<b>Ukupno</b>	<b>R</b>	<b>1,1</b>	<b>1,02%</b>
Javne zelene površine	javni park	Z1	0,57	
	tematski park	Z3	0,82	
	<b>Ukupno</b>	<b>Z1</b>	<b>1,39</b>	<b>1,29%</b>
Zaštitne zelene površine	zaštitne zelene površine	Z	29,26	
	<b>Ukupno</b>	<b>Z</b>	<b>29,26</b>	<b>27,05%</b>
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	24,25	
	<b>Ukupno</b>	<b>IS</b>	<b>27,01</b>	<b>24,97%</b>
Kombinacija namjena	centar Prohaska; ambulanta	K4-1; D2	0,24	

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA RABAC**

(poslovno/javno-društvena)	poslovno-ugostiteljsko-kulturni centar; ambulanta; župna crkva sa pastoralnim centrom	K4-2; D2; D7-2	0,82		
	<b>Ukupno</b>	<b>K; D</b>	<b>1,06</b>	<b>0,98%</b>	<b>0,30%</b>
Groblje	groblje	+++	0,10		
	<b>Ukupno</b>	<b>+++</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10%</b>	<b>0,03%</b>
<b>Ukupno građevinsko područje naselja Rabac</b>			<b>108,15</b>	<b>100,00%</b>	<b>30,33</b>
<b>Obuhvat Plana</b>			<b>356,62</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>

**IZDOJENA 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
<b>TURISTIČKO RAZVOJNOG PODRUČJA (TRP) MASLINICA-OLIVA</b>					
Ugostiteljsko-turistička	hoteli	T1	3,91		
	kamp	T3	11,85		
	<b>Ukupno</b>	<b>T</b>	<b>15,76</b>	<b>52,53%</b>	<b>4,42%</b>
Javna i društvena	rudarsko okno Rabac	D6-2	0,07		
	društveni centar Teleferika	D6-4	0,40		
	<b>Ukupno</b>	<b>D</b>	<b>0,47</b>	<b>1,56%</b>	<b>0,13%</b>
Sportsko-rekreacijska	sportsko-rekreacijski centar	R1	2,33		
	uređena plaža	R3	2,00		
	jedriličarski klub	R5	0,05		
	<b>Ukupno</b>	<b>R</b>	<b>4,38</b>	<b>14,6%</b>	<b>1,23%</b>
Zaštitne zelene površine	zaštitne zelene površine	Z	5,08		
	<b>Ukupno</b>	<b>Z</b>	<b>5,08</b>	<b>16,93%</b>	<b>1,42%</b>
Površine infrastrukturnih sustava	trafostanica	IS1	0,03		
	stanica vučnice	IS2	0,64		
	javno parkiralište	IS3	0,50		
	javna garaža	IS4	0,30		
	površina za prihvat i održavanje brodice	IS8	0,14		
	površine infrastrukturnih sustava	IS	2,70		
	<b>Ukupno</b>	<b>IS</b>	<b>4,31</b>	<b>14,37%</b>	<b>1,21%</b>
<b>Turističko razvojno područje Maslinica-Oliva</b>			<b>30,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>8,41%</b>
<b>Obuhvat Plana</b>			<b>356,62</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA RABAC**

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 naselja	% od obuhvata Plana
<b>TURISTIČKO RAZVOJNOG PODRUČJE (TRP) GIRANDELLA</b>					
Ugostiteljsko-turistička	hoteli	T1	23,86		
	turističko naselje	T2	4,72		
	<b>Ukupno</b>	<b>T</b>	<b>28,58</b>	<b>43,30%</b>	<b>8,01%</b>
Javna i društvena	zabavno-kulturni centar Girandella	D6-3	2,74		
	<b>Ukupno</b>	<b>D6-3</b>	<b>2,74</b>	<b>4,15%</b>	<b>0,77%</b>
Sportsko-rekreacijska	sport i rekreacija u prirodi	R2	15,42		
	uređena plaža	R3	0,18		
	polivalentni sportsko-rekreacijski centar	R7	3,87		
	<b>Ukupno</b>	<b>R</b>	<b>19,47</b>	<b>29,5%</b>	<b>5,46%</b>
Zaštitne zelene površine	zaštitne zelene površine	Z	3,97		
	<b>Ukupno</b>	<b>Z</b>	<b>3,97</b>	<b>6,01%</b>	<b>1,11%</b>
Površine infrastrukturnih sustava	stanica vučnice	IS2	0,16		
	javo parkiralište	IS3	3,51		
	javna garaža	IS4	0,30		
	vodosprema	IS5	0,08		
	površine infrastrukturnih sustava	IS	7,19		
	<b>Ukupno</b>	<b>IS</b>	<b>11,24</b>	<b>17,03%</b>	<b>3,15%</b>
<b>Turističko razvojno područje Girandella</b>			<b>66,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,51%</b>
<b>Obuhvat Plana</b>			<b>356,62</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>

**IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA SPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE**

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

Tablica 4.

Namjena površina		oznaka	površina (ha)	% od obuhvata GP naselja	% od obuhvata Plana
<b>POLIVALENTNI SPORTSKO-REKREACIJSKI CENTAR - R6<sub>1</sub></b>					
Sportsko-rekreacijska	sport i rekreacija u prirodi	R2	1,17		
	uređena plaža	R3	1,61		
	polivalentni sportsko-rekreacijski centar	R6	3,56		
	<b>Ukupno</b>	<b>R</b>	<b>6,34</b>	<b>76,48%</b>	<b>1,78%</b>
Zaštitne zelene površine	zaštitne zelene površine	Z	0,41		
	<b>Ukupno</b>	<b>Z</b>	<b>0,41</b>	<b>4,94%</b>	<b>0,11%</b>
Površine infrastrukturnih sustava	javno parkiralište	IS3	0,67		
	uređaj za pročišćavanje	IS7	0,05		
	površine infrastrukturnih sustava	IS	0,92		
	<b>Ukupno</b>	<b>IS</b>	<b>1,54</b>	<b>18,58%</b>	<b>0,43%</b>

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA RABAC**

Polivalentni sportsko-rekreacijski centar R6 <sub>1</sub>	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
<b>OSTALE POVRŠINE IZVAN GP-a</b>					
Sportsko-rekreacijska	prirodna plaža	R4	5,01		
	<b>Ukupno</b>	<b>R</b>	<b>5,01</b>	<b>3,47%</b>	<b>1,40%</b>
Luka Rabac	morski dio	L1	23,23		
	kopneni dio (izdvojeno GP izvan naselja)	L2	0,33		
	<b>Ukupno</b>	<b>L</b>	<b>23,56</b>	<b>16,34%</b>	<b>6,61%</b>
More	more		106,78		
	<b>Ukupno</b>		<b>106,78</b>	<b>74,06%</b>	<b>29,94%</b>
Površine infrastrukturnih sustava	površine infrastrukturnih sustava	IS	3,83		
	<b>Ukupno</b>	<b>IS</b>	<b>3,83</b>	<b>2,66%</b>	<b>1,07%</b>
Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	PŠ	5,00		
	<b>Ukupno</b>	<b>PŠ</b>	<b>5,00</b>	<b>3,47%</b>	<b>1,41%</b>
<b>Ostale površine izvan GP-a</b>			<b>144,18</b>	<b>100,00%</b>	<b>40,43%</b>
<b>Obuhvat Plana</b>			<b>356,62</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>

**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.

Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih ulica, ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, potrebno je obostrano (ili jednostrano) urediti drvorede.

Ukoliko se ulica izvodi na nasipu ili usjeku, pridržavanje terena izvodi se potpornim zidovima u okvirima njene pripadajuće građevne čestice prema rješenjima koja oblikovanjem i korištenjem određene vrste materijala osiguravaju uklapanje u krajobraz.

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

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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 1,60 m (1,0 m),
  - širina minimalnog planiranog poprečnog profila iznosi 7,1 m.



- d) 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.

Izgradnja unutar područja naselja razvija se uz postojeće i planirane ulice. Svaka građevna čestica mora imati neposredan ili posredan pristup na prometnu površinu.

### ***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.

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 slijepe 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 za opskrbu plovila na području Luke Rabac, a prikazana je na Kartografskom prikazu broj 2.A. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – promet.

Uvjeti gradnje benzinske postaje utvrdit će se temeljem posebnih propisa i kroz izradu posebnog rješenja područja luke Rabac.

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.

### **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“, površine cca 5.020 m<sup>2</sup>, kapaciteta cca. 150 PM;
- P2 – lokacija ul. G.Martinuzzi, površine cca 1.650 m<sup>2</sup>, kapaciteta cca. 55 PM;
- P3 – lokacija ul. Creska – zapad, površine cca 2.090m<sup>2</sup>, kapaciteta cca. 65 PM;
- P4 - lokacija ul. Creska – istok, površine cca 2.600m<sup>2</sup>, kapaciteta cca. 90 PM;
- P5 – lokacija hotel „Mediteran“, površine cca 1.030 m<sup>2</sup>, kapaciteta cca. 40 PM;
- P6 – lokacija „Girandella 1“, površine cca 11.000 m<sup>2</sup>, kapaciteta cca. 350 PM;
- P7 – lokacija „Prižinja“, površine cca 6.530 m<sup>2</sup>, kapaciteta cca. 190 PM;
- P8 – lokacija „Girandella 2“, površine 24.000 m<sup>2</sup> kapaciteta cca. 680 PM;
- P9 – lokacija postaje žičare Rabac–Labin, površine 2.600 m<sup>2</sup>, kapaciteta cca. 80 PM.

Broj navedenih parkirnih mjesta i površine je okviran, a točan broj odredit će se idejnim i/ili glavnim projektom poštujući uvjete utvrđene ovim Planom za izgradnju takve vrste građevina.

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 izvode se u pravilu travnim rešetkama ili travnim pločama koje treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije.

Izvedba parkirnih mjesta moguća je uz kolnik sabirnih i ostalih cesta, gdje za to postoje prostorne mogućnosti, a neki od mogućih načina prikazani su u grafičkom dijelu Plana, na kartografskom prikazu 2A: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet.

Na svim parkirališnim površinama gdje za to postoje prostorne mogućnosti potrebno je osigurati minimalni kriterij da se za svakih pet parkirnih mjesta posadi jedno krošnjasto stablo. Na lokacijama gdje već postoji visoko raslinje kroz izradu odgovarajuće projektne dokumentacije za izgradnju parkirališta maksimalno voditi računa da se postojeće zdravo visoko raslinje zadrži u prostoru kao dio hortikulturnog uređenja parkirališta.

Javna parkirališta mogu se graditi i u sklopu drugih namjena ukoliko za to postoje prostorni uvjeti, a da se ne remeti mogućnost gradnje građevina osnovne namjene, i uz poštivanje ostalih uvjeta iz ovog Plana koji se odnose na izgradnju otvorenih parkirališta.

### **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 500 PM-a,
- G2 - lokacija hotel „Amfora“, kapaciteta cca 175 PM-a,
- G3 – lokacija ul. Slobode, kapaciteta cca 350 PM-a,
- G4 – lokacija hotel „Miramar“, kapaciteta cca 400 PM-a u sklopu površine poslovne – pretežito trgovačke namjene planske oznake K2-1,
- G5 - lokacija „Žičara“, kapaciteta cca 160 PM-a.

Osim u navedenim zonama može se po potrebi izgraditi javna garaža i na parkirališnim površinama (oznaka P).

Broj navedenih parkirnih mjesta je okviran, a točan broj odredit će se idejnim i/ili glavnim projektom poštujući uvjete utvrđene ovim Planom za izgradnju takve vrste građevina.

Javne garaže u njihovom nadzemnom i podzemnom dijelu mogu sadržavati poslovne, ugostiteljske, rekreacijska i sl. djelatnosti, ali bez stambene namjene.

Javna garaža planske oznake IS4 (G3) na lokaciji uz Ulicu Slobode nalazi se na području za koje je ovim Planom propisana obveza provedbe urbanističko-arhitektonskog natječaja. Stoga se dozvoljava da se natječajnim radom osim garaže na ovoj lokaciji mogu predvidjeti i drugi oblici rješavanja parkirališnih površina (otvoreno parkiralište, višeetažno parkiralište, kombinacija otvorenog parkirališta i garaže i sl.) ukoliko to utječe na veću kvalitetu predloženih rješenja prvenstveno s osnova uklapanja građevine u prostor u koji se smještava, a potom i u dijelu prometnih rješenja (ulaz i izlaz iz građevine sa spojem na Ulicu Slobode, parkirna mjesta).

Pročelja javnih garaža i više etažnih parkirališta na lokacijama sa većim visinskim razlikama u pravilu izvoditi kaskadno, tako da prate slojnice terena, i ozelenjavaju se trajnim biljnim materijalom.

U podzemnom dijelu garaže, koji može obuhvatiti više podzemnih etaža, dio prostora može se koristiti dvonamjenski kao sklonište.

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

Garažno parkirališne površine unutar građevne čestice gospodarske namjene ne smiju zajedno sa površinom ukupne izgrađenosti građevine iznositi više od 50% njezine površine osim u slučaju ako se radi o javnoj garaži.

Kod svih vrsta građevina moguća je gradnja podzemne garaže.

U svrhu zadovoljavanja potreba za parkirališnim prostorom i racionalnijeg korištenja podzemlja moguće je povezivanje podzemnih garaža ispod nekoliko građevnih čestica kao zajednička podzemna garaža za potrebe građevina na njima ili kao niz međusobno povezanih garaža sa zajedničkim ulazom i izlazom.

### ***Potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta***

Minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta veličine najmanje 2,5×5,5 m utvrđuje se prema veličini GBP-a ili broju korisnika, mjesta, ili 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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	2 mjesta na razrednu ili vrtićku jedinicu

Pri određivanju parkirališnih potreba 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 građevne čestice ili se radi o građevnoj čestici bez neposrednog kolnog pristupa, smještaj potrebnog broja vozila, moguće je osigurati na drugoj čestici unutar građevinskog područja udaljenoj najviše 200 m.

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 parkirališta ili garaže, gdje se za građevinu osnovne namjene mora trajno osigurati odgovarajući broj parkirališnih ili garažnih mjesta.

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

Parkirališna mjesta površine do 25 m<sup>2</sup>, mogu se graditi na nasutoj kosini čestice, a da se ta površina ne uračunava u izgrađenost predmetne čestice

### 3.4.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

#### **Središnji trg**

Uređenje novog trga planira se unutar površine poslovno-ugostiteljsko kulturnog centra, u građevinskom području naselja Rabac prikazanoj na kartografskom prikazu br. 4.B.2. Oblici korištenja i način gradnje - Način gradnje planskom oznakom K4-2.

Za trg 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 Prohaska koja protječe ispod površina trga,
- cestu koja spaja Ulicu Slobode sa Girandellom moguće je nadsvoditi trgom, ako to prostorni uvjeti omogućavaju i ako to doprinosi kvaliteti oblikovanja, funkcionalnosti i boljoj povezanosti svih namjena u ovom prostoru sa posebnim naglaskom na kvalitetu uređenja trga kao središnjeg javnog prostora,
- 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 –žičara (žičara, uspinjača, dizalo i sl.) te stepenica, 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 kojom se regulira komunalni red ili drugog akta, studije, projekta i sl. kojim se regulira oblikovanje urbane opreme na području Grada.

### **Obalna šetnica**

Planom se određuje prostor obalne šetnice (lungomare) u cijeloj dužini obalnog područja unutar obuhvata Plana uključujući i dio dionice od Rapca (Maslinica) do Uvale Prklog.

Za obalnu šetnicu na dionici Maslinica-Prklog u dijelu unutar obuhvata ovog Plana, Plan utvrđuje sljedeće uvjete:

- šetnica se izvodi kao pješačko-biciklistička staza,
- maksimalno poštivati trasu postojeće staze (horizontalno i visinski) uz pažljiv odabir materijala (uklapanje u postojeći ambijent),
- širina staze je minimalno 2m, a na većim i dužim usponima preporuka je ako to prostorni uvjeti dozvoljavaju da bude minimalno 3m,
- uzdužni nagib rješavati na način da se omogući korištenje osobama s poteškoćama u kretanju,
- postavljanjem barijera duž staze onemogućiti prilaz motornim vozilima na stazu,
- kod odabira završne podloge staze i drugih materijala potrebnih za uređenje 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 i koje daju mogućnost da se za tu namjenu osigura prostor širine od najmanje 3m,
- točna trasa se određuje sukladno krajobraznom elaboratu i idejnom projektu temeljem kojeg se izdaje lokacijska dozvola uz odgovarajuću primjenu Odredbi za provedbu ovog Plana.

Obalna šetnica se oprema javnom rasvjetom i urbanom opremom, a gdje je potrebno i ostalom komunalnom infrastrukturnom mrežom. Javna rasvjeta po svojim tehničkim karakteristikama, oblikovanju i mjestu postavljanja mora biti takva da ne narušava ambijentalne vrijednosti šetnice, a da istovremeno daje sigurnost korisnicima u dijelovima šetnice gdje je to nužno. Postojeću dionicu obalne šetnice na dionici Maslinica – Girandella potrebno je rekonstruirati posebno u dijelu kvalitetnijeg uređenja parternih površina šetnice, novom suvremenijom urbanom opremom koja se mora po tipu i oblikovanju jednoznačno definirati za cijelu dionicu šetnice. Nastavak šetnice na sjevernom dijelu Girandelle do kraja obuhvata Plana potrebno je urediti na način da ista oblikovno i funkcionalno nadograđuje postojeću šetnicu poštujući uvjete iz ovog Plana i okruženje u kojem se šetnica uređuje uz odgovarajuću primjenu uvjeta navedenih u Odredbama za provedbu ovog Plana.

Postojeće javne pješačke površine (šetnice, stubišta, prolazi) koji nisu ucrtane na grafičkom dijelu Plana, a unutar su planiranih zona, moraju se zadržati. Unutar naselja potrebno je ravnomjerno duž cijele šetnice ovisno o prostornim mogućnostima osigurati spoj šetnice sa javno prometnim površinama i/ili pješačkim površinama u neposrednom okruženju iznad šetnice.

### 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 navedenim ulicama moraju se izgraditi ugibališta s nadstrešnicama za putnike, a prema uvjetima iz posebnog propisa kojim se regulira izgradnja autobusnih stajališta.

### 3.4.5. Žičare

Trase mehaničkih veza kao dijela alternativnog oblika prometnog sustava prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br. 2.A: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet.

Žičara kao prometno sredstvo definirana je trasom te početnom i završnom stanicom.

Unutar obuhvata Plana planirana je površina za izgradnju stanice žičare sa pripadajućim sadržajima na lokaciji Maslinica kao dio žičare koja vodi prema starogradskoj jezgri Labina te trasa žičare sa površinama za dvije stanice sa pripadajućim sadržajima na dionici Ulica Slobode – Gornji Rabac.

Projektna dokumentacija za izgradnju žičara mora se izraditi sukladno posebnim propisima koji propisuju minimalne tehničke uvjete za siguran rad žičara u radu i održavanju podsustava i sigurnosnih komponenti žičara te drugim propisima i tehničkim normama koji su od utjecaja na izgradnju ove vrste građevina i sukladno odredbama ovog Plana.

Stanice žičara mogu osim obveznih sadržaja propisanih posebnim propisima, sadržavati i druge prateće sadržaje kao što su trgovačko-ugostiteljski i drugi slični sadržaji.

Izradi projektne dokumentacije za gradnju žičara prethodi izrada stručnog rješenja, na koje suglasnost daje Grad Labin a pribavlja se putem upravnog odjela nadležnog za prostorno uređenje.

Stručnim rješenjem na planiranoj trasi žičare na dionici Ulica Slobode – Gornji Rabac moraju se obraditi varijantna rješenja za različite vrste žičara temeljem kojih će se odabrati jedan od oblika žičare definiran Pravilnikom o tehničkim uvjetima za siguran rad žičara u radu te održavanje podsustava i sigurnosnih komponenti žičara („Narodne novine“ broj 76/19). Stručnim rješenjem mogu se obraditi i drugi oblici mehaničke veze (pokretno stubište i sl.), a mora sadržavati i prijedlog za odabir najpovoljnijeg varijantnog rješenja koje se najbolje uklapa u okoliš u koji se smješta, a da istovremeno predstavlja najkvalitetnije i najekonomičnije tehničko rješenje u uporabi i održavanju.

### 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 oznake 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.

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 (TRP) ugostiteljsko-turističke namjene Maslinica -Oliva 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 nadležna Lučka kapetanija.

### 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 na k.č. 759 k.o. Rabac ispred hotela Amfora (bivši Apollo).

Novе 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 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.

Plan osigurava uvjete za gradnju kabelske kanalizacije mreže za optimalnu pokrivenosti svih građevnih čestica potrebnim brojem priključaka, a sukladno odredbama važećeg Pravilnika o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju, Pravilnika o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine te Pravilnika o tehničkim i uporabnim uvjetima za svjetlovodne distribucijske mreže.

Plan određuje konekciju nove na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu kao i eventualno potrebno proširenje/rekonstrukciju postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže.

Plan omogućava da se uz postojeće i planirane trase telekomunikacijskih vodova postavlja eventualno potrebne građevine (vanjski kabinet-ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže.

Kabelska kanalizacija kapacitetom mora omogućiti postavljanje vodova više operatora uključujući i operatore kabelske televizije te sadržavati i određenu rezervu (rezervne cijevi).

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

Sve telekomunikacijske mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i drugo) po mogućnosti se trebaju polagati u koridorima prometnica, odnosno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina, s jedne ili obje strane kolnika, ovisno o namjeni površina.

Osnovna TK mreža izvodi se podzemnim TK kabelima koji se polažu uz prometne površine u PEHD cijevi promjera 50 ili 70 mm koji služe kao zaštita od mehaničkih oštećenja i vlage.

Kod paralelnog vođenja i križanja kabelaške kanalizacije s ostalim instalacijama treba se pridržavati propisanih minimalnih udaljenosti.

Na svim mjestima gdje TK kabeli prelaze preko prometnice TK kabeli se moraju uvlačiti u PVC cijevi promjera 110 mm.

Kod izgradnje građevina na pojedinoj građevinskoj čestici obaveza investitora građevine je polaganje dvije cijevi Ø40 ili Ø50 mm od priključnog zdenca na granici građevne čestice do ormarića koncentracije telekomunikacijskih instalacija unutar građevine, tako da se taj ormarić veže na temeljni uzemljivač zgrade prema važećim propisima.

Područje obuhvata Plana pokriveno je signalom pokretne elektroničke komunikacije te Planom nije predviđen smještaj osnovne postaje i antenskog stupa.

Radijski koridor koji prolazi područjem obuhvata Plana ne zahtijevaju nikakve građevine u ovom prostoru.

### **3.5. Komunalna infrastrukturna mreža i druga infrastrukturna mreža**

#### **3.5.1. Elektroenergetska mreža**

Rješenje elektroenergetske mreže unutar obuhvata Plana prikazano je u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br. 2.C Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav.

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 sa TS 110/35/10(20) kV Dubrova.

Postojeća elektroenergetska postrojenja i mreža ne mogu zadovoljiti Planom predviđene kapacitete naselja Rabac te potrebno je 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.

Postojeće 10 kV kabele planirano je zamijeniti 10(20) kV kabelima.

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 Girandeli u njegovom početnom i krajnjem dijelu (građevinskom području) izvodi se kao podzemni kabel, a u srednjem kao nadzemni kabel,
- trasa novog 20 kV voda Dubrova - Rabac treba izbjegavati prolaz kroz građevinska područja. predviđena za gradnju Prostornim planom uređenja Grada Labina.

Plan određuje smještaj sljedećih 10(20)/0,4 kV trafostanica:

- 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,
- TS 10(20)/0,4 kV Girandella centar.

Točne lokacije trafostanica odredit će se prilikom izrade idejnog projekta novog elektroenergetskog sustava za područje Rapca.

Trafostanice se planiraju kao slobodnostojeće građevine (zidane ili montažno-betonske) na čestici veličine najmanje 10 x10 m s neposrednim pristupom na javno prometnu površinu. Površina građevne čestice može biti i manja ukoliko to zahtijevaju nepovoljne karakteristike terena na koji se postavlja trafostanica (veći nagibi i otežana pristupačnost) ali se pritom mora osigurati minimalno 1,5 m od granica građevne čestice, a gdje je to moguće površinu ispred ulaza u trafostanicu koja omogućava smještaj servisnog vozila.

Novo trafostanice, a ovisno o potrebama potrošača, moguće je smještati i unutar čestica građevina drugih namjena, na način da su pristupačne vozilima nadležnog elektrodistributera.

Povezivanje s trafostanicama biti će visokonaponskim kabelima 20 kV tipa XHE 49 A 1x150 mm<sup>2</sup>.

U energetski kanal uz visokonaponski kabel polažu se i niskonaponski napojni kabeli kao i kabeli javne rasvjete.

Mreža energetskih kabela usuglašava se s mrežama drugih instalacija sukladno važećim propisima i normama.

Niskonaponsku elektroenergetsku mrežu Plan određuje radijalnog tipa povezivanjem niskonaponskih mreža susjednih trafostanica, korištenjem kabele tipa PP00 A 4 x 150 mm<sup>2</sup> za glavne napojne magistralne kabele, a kabele tipa PP00 A 4 x 50 mm<sup>2</sup> za kućne priključke.

Razvod se vrši preko slobodno stojećih ormarića sa 4 – 6 izlaza (400 A).

Postojeću niskonaponsku mrežu treba interpolirati u buduću razvod niskonaponske mreže.

Veličine uređaja i instalacija može se mijenjati sukladno projektu izvođenja odobrenog od nadležnog elektrodistributera.

Za sve zahvate u prostoru koji se planiraju u pojasu dalekovoda ili u prostoru okruženja transformatorske stanice moraju se zatražiti posebni uvjeti javno pravnog tijela koje upravlja i gospodari elektroenergetskom mrežom.

### 3.5.2. Javna rasvjeta

Javna (vanjska) rasvjeta postavlja se uz sve pješačke i kolne prometnice unutar obuhvata Plana kao cjelonoćna 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

Na području Grada Labina ne postoji plinska mreža pa tako niti na području unutar obuhvata ovog Plana i stoga nisu stvoreni uvjeti da se unutar obuhvata ovog Plana za naredno plansko razdoblje može planirati izgradnja plinske mreže.

Plan omogućuje opskrbu korisnika plinom postavljanjem spremnika za plin. Spremnici se mogu postavljati unutar površine građevnih čestica za potrebe postojeće ili građevine koja se gradi, a samo iznimno izvan kada oblik i veličina građevne čestice to ne omogućavaju, u svemu u

skladu sa posebnim propisima kojima se propisuju uvjeti i mjere zaštite od požara i tehnoloških eksplozija pri izgradnji građevina i postrojenja te skladištenju, držanju i prometu ukapljenog naftnog plina kao i drugim propisima koji su od utjecaja na postavljanje spremnika.

Buduća plinska opskrba mreža polagat će se, u načelu, u koridoru javnih prometnica temeljem idejnih rješenja i/ili druge projektne dokumentacije koja će se temeljiti na cjelovitom sustavu plinifikacije Grada Labina, a u trenutku kada za to budu stvoreni uvjeti izgradnja će se omogućiti izmjenama i dopunama ovog Plana.

#### **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.

Nije dozvoljena gradnja solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija na područjima i građevinama zaštićenim temeljem Zakona o zaštiti prirode, Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i ovog Plana.

Solarne kolektore i fotonaponske ćelije u građevinskim područjima naselja nije moguće smještati na teren između osnovne građevine i regulacijskog pravca.

Kad se solarni kolektori i fotonaponske ćelije smještaju na kosi krov, njihova ploha ne smije biti uzdignuta više od 20 cm od plohe krova, a kad se postavljaju na ravni krov, njihov najviši dio ne smije biti viši od 2 m od plohe krova.

#### **3.5.5 Vodoopskrbna mreža**

Rješenje vodoopskrbe unutar obuhvata Plana prikazano je u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br. 2.D Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogopodarski sustav - vodoopskrba.

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.

Vodovodnu mrežu Plan određuje tako da može osigura potrebna količina vode, za naredno plansko razdoblje od 20 do 30 godina te za cca 18.000 osoba (2.000 stanovnika i 16.000 turista i posjetitelja), a opskrba vodom za piće ima prioritet u odnosu na korištenje voda u druge svrhe.

Za opskrbu Planom predviđenih kapaciteta potrebno je izgraditi:

- dodatni novi opskrbni cjevovod Ductil Ø250 od glavnog magistralnog cjevovoda u Gornjem Rapcu do vodospreme Rabac, novu vodospremu VS Rabac 2, V=1000 m<sup>3</sup>, iznad Prohaske,
- opskrbni cjevovod Ductil Ø150 između nove vodospreme VS Rabac 2 i postojeće prelivne komore PK Opatjska,
- opskrbni 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,
- novi opskrbni cjevovod za turističku zonu Girandella.

Sve građevine ovisno o namjeni moraju se priključiti na javni sustav vodoopskrbe u skladu sa uvjetima propisanim posebnom odlukom koja regulira priključenje na vodne građevine i u skladu sa općim i tehničkim uvjetima isporuke vodnih usluga za područje Grada Labina.

Vodoopskrbni odvojeci prema građevinama izvode se prema proračunu i projektu za svaku pojedinačnu građevinu.

Križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama (kanalizacija, energetska i telekomunikacijski kabeli, i sl.) treba uskladiti sa uvjetima koje utvrđuju javna pravna tijela koja upravljaju tom infrastrukturom.



Zbrinjavanje oborinskih voda s krovova građevina provodi se sukladno posebnoj odluci koja regulira odvodnju otpadnih voda na području Grada Labina.

Unutar obuhvata Plana potrebno je za zaštitu naselja izvesti vanjsku hidrantsku mrežu za gašenje požara u pravilu unutar koridora planiranih i postojećih prometnica na način da se na vodoopskrbnu mrežu postave vanjski nadzemni hidranti, a iznimno i podzemni kada to zahtijevaju prostorni uvjeti i kada se radi o zonama koje su zaštićene kao kulturno dobro u svemu u skladu sa propisima koji reguliraju zaštitu od požara i izgradnju hidrantske mreže.

Planom se omogućava gradnja, rekonstrukcija i zamjena postojećih vodoopskrbnih cjevovoda radi osiguranja potrebnih kapaciteta i proširenja vodovodne mreže u cilju kvalitetnije opskrbe pitkom vodom cijelog područja obuhvata Plana.

Cjevovode, građevine i uređaje vodoopskrbnog sustava potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima ulica (u pješačkom nogostupu) visinski iznad kote cjevovoda kanalizacije.

Minimalni profil distributivnih vodovodnih cjevovoda unutar naselja treba imati veličinu od 100 mm.

### 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 – Vodoopskrbni 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 osigurati odvodnju otpadnih voda za naredno plansko razdoblje od 20 do 30 godina za maksimalno opterećenje sustava sa cca 18.000 ES uz obvezu njihovog priključka na uređaj za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda. Studijom odvodnje aglomeracije Labin-Raša-Rabac obuhvaćen je sustav odvodnje aglomeracije Rabac sa opterećenjem sustava od 12.400 ES koji se temelji na parametrima iz Plana provedbe vodno – komunalnih direktiva za razdoblje 2010 – 2023. godina kojeg je Vlade RH usvojila u studenom 2010. godine. Parametri, tehnička rješenja i smjernice iz citirane Studije i ovaj Plan predstavljaju osnovu za izgradnju sustava odvodnje za cijelo područje obuhvata.

Uređaj za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda aglomeracije Rabac sa podmorskim ispustom smješta se uz obalu zone Girandella 2, na rtu istočno od bujice Prižinja. Planirani broj stanovnika za dimenzioniranje pročišćavača 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 Odredbama ovog Plana.

Ukoliko se ES kroz Studijsku dokumentaciju (a u skladu sa Direktivama EU) dokaže različito od ovim Planom predviđenim ES isto se neće smatrati izmjenom ovog Plana.

Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda prije ispuštanja u prijemnik putem podmorskog ispusta, 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 građevine ovisno o namjeni unutar obuhvata Plana moraju se priključiti na javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda sukladno Planu i uvjetima propisanim posebnom odlukom koja regulira odvodnju i uvjete priključenja na komunalne vodne građevine i u skladu sa općim i tehničkim uvjetima isporuke vodnih usluga za područje Grada Labina.

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 2.

Sanitarne otpadne vode pripadajuće građevine rješavaju se sukladno odluci kojom se regulira odvodnja na području Grada Labina odnosno sukladno odredbama važećeg Zakona o vodama ("Narodne novine" broj 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.

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 ("Narodne novine" broj 26/20.).

Iznimno do izgradnje sustava javne odvodnje s uređajem za pročišćavanje sanitarnih voda, za izgradnju stambenih građevina – obiteljskih kuća i vila, a za koje je u postupku utvrđivanja uvjeta priključenja od strane nadležnog isporučitelja vodnih usluga utvrđeno da ne postoji mogućnost priključenja na javni sustav odvodnje, dozvoljava se zbrinjavanje sanitarnih otpadnih voda izgradnjom odgovarajućeg internog sustava odvodnje (nepropusne sabirne ili septičke jame, ili vlastitih uređaj 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 i upuštaju u internu oborinsku kanalizaciju te nakon taložnika ili separatora masti i ulja upuštaju u oborinsku kanalizaciju prometnice ili posebne spremnike.

Zabranjuje se priključenje sanitarne odvodnje na javni sustav odvodnje oborinskih voda i obratno, oborinskih voda u sustav sanitarne odvodnje.

Mreža sustava odvodnje oborinske vode unutar obuhvata Plana određena je uvjetovano morfologijom terena.

Oborinske vode, do izgradnje cjelovitog sustava oborinske odvodnje, nakon pročišćavanja u separatorima ili taložnicima ulja i masti, mogu se upuštati u vlastite upojne bunare.

Oborinske vode s krovova i pročišćene oborinske vode mogu se prikupljati u posebne spremnike i koristiti za tehnološke potrebe (zalijevanje zelenih površina, vatrogasne potrebe, pranje ulica i sl.).

Zbrinjavanje oborinskih voda s krovova građevina provodi se sukladno posebnoj odluci koja regulira odvodnju otpadnih voda na području Grada Labina.

### 3.5.9 Sustav uređenja vodotoka i voda

Mjere zaštite voda koje se moraju primijeniti na području obuhvata Plana su:

- sukladno važećem Zakonu o vodama, nužno je kakvoću svih površinskih vodotoka dovesti na kategoriju ili vrstu planiranu ovim Planom,
- prioritarna zadaća zaštite voda je zaštita izvorišta vode za piće.

Posebne mjere zaštite voda u sferi komunalne djelatnosti su:

- programirati razvitak sustava javne odvodnje na način da se sve otpadne vode naselja, turističkih, poslovnih i drugih djelatnosti privedu odgovarajućem stupnju pročišćavanja,
- izvršiti rekonstrukciju postojećih građevina i to u dijelu kojim se rješava pitanje zbrinjavanja otpadnih voda, što podrazumijeva priključenje na javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda,
- iznimno, do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda za obiteljske kuće i vile u zoni Gornji Rabac, dozvoljeno je rješavanje odvodnje otpadnih voda izgradnjom nepropusnih sabirnih ili septičkih jama, ili vlastitih uređaja za pročišćavanje, koji se moraju kontrolirano prazniti putem ovlaštenog isporučitelja vodne usluge ili koncesionara koji obavlja tu uslugu,
- paralelno s izgradnjom sustava za pročišćavanje otpadnih voda utvrditi mogućnost primjene obnovljivih voda kao dodatnog izvorišta niže razine kakvoće vode za tehnološke potrebe (protupožarne rezerve, komunalne potrebe, zelene površine),
- za sve novogradnje stimulirati, sukladno propisima, izgradnju spremnika (cisterni) za sakupljanje oborinskih voda, koje bi se zatim posebnim cjevovodom koristile za tehnološke potrebe,
- zbrinjavanje i evakuaciju sanitarnih otpadnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnoloških postupaka i sl. prije ispuštanja u sustav javne kanalizacije pročiste do stupnja pročišćenosti razine kućnih otpadnih voda.
- sustav kanalizacije mora biti razdjelan, tako da su sanitarne otpadne odvojene od sustava vode za piće i oborinskih otpadnih voda,
- za sustave velikih kuhinja s pranjem posuđa, raznih kotlovnica i sl., kao i na otvorenim ili slično uređenim površinama gdje su mogući izljevi masti, ulja, tekućih goriva, kao i

drugih zagađivača u otvorenim skladištima, potrebno je izgraditi mastolove (separatore ulja i masti) i pjeskolove u sklopu svake građevine, prije njenog priključenja na javne sustave odvodnje otpadnih voda.

Posebne mjere zaštite voda u sferi gospodarstva su:

- sve tehnološke građevine moraju obvezno ishoditi vodopravnu suglasnost i dozvolu sukladno važećem Zakonu o vodama,
- planski izvršiti rekonstrukciju svih energetske sustava, uključivo kotlovnica, rezervoara energenata te cjevovoda, na način da mogu kao energent koristiti plin ili obnovljive izvore energije (sunce, vjetar i dr.) prema posebnim uvjetima i uvjetima ovog Plana.
- sustavi za opskrbu naftnim derivatima, tj. crpne postaje, moraju ishoditi vodopravnu dozvolu sukladno važećem Zakonu o vodama.

Posebne mjere zaštite voda u sferi prometa treba ostvariti korištenjem prijevoznih sredstava koja koriste najštedljivije i za okoliš prihvatljive izvore energije (električna energija, plin 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.

#### **3.6.1. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja**

##### **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. Kapacitet Turističko razvojnog područja (TRP) Girandella definiran ovim Planom iznosi 7.899 turističkih postelja.

Unutar TRP-a Girandella razgraničavaju se dvije zone, zona Girandella 1, kao izgrađeni dio i zona Girandella 2, kao neizgrađeni dio TRP-a.

Navedene površine 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 1 predstavlja jednu prostornu cjelinu planske oznake T1-2.

Prostorna cjelina oznake T1-2 (zona Girandella 1) može se sastojati od jedne ili više građevnih čestica ugostiteljsko turističke namjene (T1) s obzirom da je riječ o izgrađenoj prostornoj cjelini, te jedne građevne čestice sportsko rekreacijske namjene (R7) .

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

Podzona St. Andrea – istok je površine 5,63 ha, kapaciteta 675 turističkih postelja.

Podzona Girandella 1a je površine 16,23 ha, kapaciteta 1.947 turističkih postelja.

Građevinsko područje Girandella 2 se sastoji od izdvojenog građevinskog područja - planirane hotelske podzone Nova Girandella (T1) i izdvojenog građevinskog područja - planirane podzone Gornja Girandella (T1, T2).

Podzona Nova Girandella je površine 10,87 ha, kapaciteta 1.302 turističkih postelja.

Podzona Gornja Girandella je površine 33,27 ha, kapaciteta 3.975 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. s tim da će se opremanje zone ovom dodatnom infrastrukturom provoditi sukladno planovima pravnih osoba koje upravljaju tom infrastrukturom.

## ZONA GIRANDELLA 1

### Podzona St. Andrea - istok

Podzona **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, izuzev u situaciji uklanjanja postojeće građevine, već samo rekonstrukcije postojećih građevina i/ili izgradnju zamjenskih građevina, ukupnog kapaciteta 675 turističkih postelja.

Rekonstrukcija postojećih građevina i/ili izgradnja zamjenskih građevina i/ili izgradnja nove građevine na mjestu uklanjanja postojeće građevine moguća je temeljem idejnog rješenja odabranog u postupku urbanističko-arhitektonskog natječaja ili stručnog rješenja, poštujući 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 prema normativima iz ovog Plana,
- 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 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 je obnoviti i rekonstruirati 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 i sljedeće 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 i sljedeće 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.

### Podzona Girandella 1a

Podzona Girandella 1a površine je 16,25 ha izgrađeni je dio TRP-a Girandella, u čijem sastavu je Girandella Valamar Resort, ukupnog kapaciteta 1950 turističkih postelja 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** (Vila Eva k.č. 590, Vila Ada k.č. 587, Vila Ana k.č. 572, Villa Bellevue - Residence 2 k.č. 557, Villa Bellevue - Residence 1 k.č. 554 i Vila Ava k.č. 545/1 sve k.o. Rabac).

Rekonstrukcija svih navedenih građevina 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 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 postojećeg, 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 T1-2 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 m<sup>2</sup> 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 s tim da se postojeća izgrađena površina ispod teniskih igrališta može povećati za najviše 15%,
- potrebno je osigurati odgovarajući broj parkirališta prema normativima iz ovog Plana.



## ZONA GIRANDELLA 2

Zona Girandella 2 površine je 44,14 ha koju Plan dijeli na izdvojeno građevinsko područje - podzona **Nova Girandella** i izdvojeno građevinsko područje - podzona **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 navedenih građevina moguća je temeljem idejnog rješenja odabranog u postupku urbanističko-arhitektonskog natječaja ili stručnog rješenja.

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.

### Podzona Nova Girandella

#### Smještajne građevine ugostiteljsko turističke namjene

**Podzona Nova Girandella**, ovim Planom se dijeli na 3 prostorne cjeline oznake T1-3, T1-4, T1-5.

Unutar svake prostorne cjeline oznake T1-3, T1-4, T1-5 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,
- građevne čestice površina infrastrukturnih sustava (IS).

Površina prostorne cjeline oznake T1-3 iznosi 44.027 m<sup>2</sup>.

Broj postelja unutar prostorne cjeline oznake T1-3 iznosi 528 postelja.

Površina prostorne cjeline oznake T1-4 iznosi 49.953 m<sup>2</sup>.

Broj postelja unutar prostorne cjeline oznake T1-4 iznosi 598 postelja.

Površina prostorne cjeline oznake T1-5 iznosi 14.710 m<sup>2</sup>.

Broj postelja unutar prostorne cjeline oznake T1-5 iznosi 176 postelja.

**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 T1-3 iznosi 21.165 m<sup>2</sup>,
- površina građevne čestice unutar prostorne cjeline oznake T1-4 iznosi 23.007 m<sup>2</sup>,
- površina građevne čestice unutar prostorne cjeline oznake T1-5 iznosi 6.651 m<sup>2</sup>,
- 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 prema normativima iz ovog Plana, 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,
- krovišta mogu biti ravna ili razvedena, a ako su kosa, pokrivena kupom kanalicom ili sličnim pokrovom, nagiba do 23<sup>0</sup>,
- 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.

Površine navedenih građevnih čestica imaju točnost koju podloga na kojoj se Plan izrađuje dozvoljava te će se točna površina utvrditi odgovarajućim geodetskim elaboratom u postupku ishoda akta o gradnji.

### **Prateći sadržaji ugostiteljsko- turističke namjene (T1)**

#### **Sport i rekreacija u prirodi (R2)**

Unutar **izdvojenog građevinskog područja - podzone Nova Girandella**, unutar prostornih cjelina oznake T1-3, T1-4, T1-5 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 planske oznake R2 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.

### **Podzona Gornja Girandella**

**Podzona Gornja Girandella**, ovim Planom se dijeli na 3 prostorne cjeline oznake T1-6, T1-7, T2-1.

Unutar **prostorne cjeline oznake T1-6** 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)
  - dvije građevne čestice površina infrastukturnih sustava- javnog parkiralište (IS3) -
  - građevna čestica površine infrastukturnih sustava - vodosprema (IS5)
  - građevne čestice površina infrastukturnih sustava (IS).

Unutar **prostorne cjeline oznake T1-7**, 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)
  - građevne čestice površina infrastukturnih 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)
  - građevna čestica zaštitnih zelenih površina (Z)

Površina prostorne cjeline oznake T1-6 iznosi 185.983 m<sup>2</sup>.

Broj postelja unutar prostorne cjeline oznake T1-2 iznosi 2.221 postelja.

Površina prostorne cjeline oznake T1-7 iznosi 87.067 m<sup>2</sup>.

Broj postelja unutar prostorne cjeline oznake T1-3 iznosi 1.044 postelja.

Površina prostorne cjeline oznake T2-1 iznosi 59.710 m<sup>2</sup>.

Broj postelja unutar prostorne cjeline oznake T2-1 iznosi 710 postelja.

## Smještajne građevine ugostiteljsko turističke namjene

### Hotel (planske oznake T1)

Unutar prostornih cjelina oznake T1-6, T1-7 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 T1-6 iznosi 15 900 m<sup>2</sup>,
- površina građevne čestice oznake T1 unutar prostorne cjeline oznake T1-7 iznosi 7 500 m<sup>2</sup>,
- 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 prema normativima iz ovog Plana, 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 m<sup>2</sup>,
- 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 postojećih materijala i boja,
- krovovi mogu biti ravna ili razvedena, a ako su kosa, pokrivena kupom kanalicom ili sličnim pokrovom, nagiba do 23<sup>0</sup>,

- 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.

Površine navedenih građevnih čestica imaju točnost koju podloga na kojoj se Plan izrađuje dozvoljava te će se točna površina utvrditi odgovarajućim geodetskim elaboratom u postupku ishoda akta o gradnji.

### **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 slijedećih 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 m<sup>2</sup>,
- površina građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene planske oznake T2 (turističko naselje) iznosi 80% površine prostorne cjeline oznake T2-1 namijenjene za turističko naselje,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,3,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) je 0,8,
  
- 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 prema normativima iz ovog Plana.
- 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,
- krovovi mogu biti ravna ili razvedena, a ako su kosa, pokrivena kupom kanalicom ili sličnim pokrovom, nagiba do 23<sup>0</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- 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 T1-6** 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 sljedećih 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 0,3,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) je 0,8,
- 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 prema normativima iz ovog Plana.

Polivalentna dvorana 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 m<sup>2</sup>,



- 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 m<sup>2</sup> 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 prema normativima iz ovog Plana.

Gradnja **zabavno kulturnog centra s polivalentnom dvoranom i ljetnom pozornicom** moguća je temeljem idejnog rješenja odabranog u postupku urbanističko-arhitektonskog natječaja ili stručnog rješenja poštujući 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 T1-6 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 T1-6 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 m<sup>2</sup>,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,3,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) je 0,8,
- 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 prema normativima iz ovog Plana.

**Unutar prostorne cjeline oznake T1-6 na građevnoj čestici planske oznake R7** dozvoljava se gradnja otvorenih bazena poštujući sljedeće uvjete gradnje:

- minimalna površina građevne čestice je 1.800 m<sup>2</sup>,
- uz bazen se mogu planirati građevine za prateće sadržaje (svlačionice, sanitarije i sl.) i ugostiteljske sadržaje,
- maksimalna tlocrtna površina građevina pratećih sadržaja je 100 m<sup>2</sup>,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,3,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) je 0,8,
- 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 prema normativima iz ovog Plana.

**Unutar prostorne cjeline oznake T1-6 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 m<sup>2</sup>,
- unutar teniskog centra mogu se planirati građevine za prateće sadržaje (svlačionice, sanitarije, ugostiteljstvo) tlocrtna površine do 100 m<sup>2</sup> i maksimalne visine od 3,5 m sa jednom nadzemnom etažom ,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,3,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) je 0,8,
- potrebno je osigurati odgovarajući broj parkirališta prema normativima iz ovog Plana.

Gradnja građevina moguća je temeljem idejnog rješenja odabranog u postupku urbanističko-arhitektonskog natječaja ili stručnog rješenja.

### **SPORT I REKREACIJA U PRIRODI (planske oznake R2)**

Unutar izdvojenog građevinskog područja Gornja Girandella, unutar prostornih cjelina oznake T1-6, T1-7, 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 navedene površine 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.

## **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.

Navedene površine prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskim prikazima br.1. Korištenje i namjena površina i br. 4.B.2. Oblici korištenja i način gradnje - Način gradnje.

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)
  - tri građevne čestice sportsko - rekreacijske namjene (uređena plaža -R3)
  - 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)
  - građevna čestica površina infrastrukturnih sustava (trafostanica -IS1)
  - građevna čestica površina infrastrukturnih sustava (stanica žičare -IS2)
  - građevna čestica površina infrastrukturnih sustava (javna garaža -IS4)
  - građevna čestica površina infrastrukturnih sustava (površina za prihvat i održavanje brodica-IS8)
  - građevne čestice površina infrastukturnih sustava (IS)
  - privez plovila.

Uvjeti i način gradnje dani su u Odredbama za provedbu ovog Plana.

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 navedenim površinama 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 prema normativima iz ovog Plana.

### **Smještajne građevine ugostiteljsko turističke namjene**

#### **Hoteli Mimosa, Hedera i Narcis**

Postojeći izgrađeni dio hotelske zone Maslinica, s hotelima visoke graditeljske vrijednosti 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.

Plan određuje slijedeće osnovne uvjete za rekonstrukciju postojećih građevina:

- maksimalni koeficijent izgrađenost (k<sub>ig</sub>) pojedinačne građevne čestice je 0,30,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti (k<sub>is</sub>) 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 prema normativima iz ovog Plana,
- 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.

Navedene hotele moguće je dograditi i rekonstruirati poštujući još i slijedeće 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,
- kod rekonstrukcije postojećih građevina, postojeća izgrađenost i koeficijent iskoristivosti se ne mogu povećavati ukoliko su iste veličine veće od koeficijenta izgrađenosti (k<sub>ig</sub>) 0,3, odnosno od ukupne iskorištenosti čestice (k<sub>is</sub>) najviše 0,8,
- 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 saćasta 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,

Utvrđuju 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 prema normativima iz ovog Plana,



- 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,
- krovništa mogu biti kosa ili razvedena, a ako su kosa, pokrivena kupom kanalicom ili sličnim pokrovom, nagiba do 23<sup>0</sup>,
- 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 prenamijene rudarske baštine, stavlja se u funkciju turističke ponude.

Uređenje ulaska u rudarsko okno moguće je temeljem idejnog rješenja odabranog u postupku urbanističko-arhitektonskog natječaja ili stručnog rješenja poštujući sve uvjete i smjernice utvrđene ovim Planom koji su od utjecaja na izgradnju tih građevina.

Dozvoljava se da se urbanističko-arhitektonskim natječajem ili stručnim rješenjem mogu analizirati i predlagati rješenja kojima će se za pristup rudarskom oknu koristi parcela jedriličarskog kluba kao i mogućnost da se na toj lokaciji uredi prijemni punkt prije ulaza u okno. 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.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) je 0,3.

Maksimalni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) je 0,8.

### Teleferika (planske oznake D6-4)

Postojeću građevinu industrijskog nasljeđa 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 oznake D6-4.

U navedenu građevinu moguće je smjestiti kulturne, zabavne, rekreacijske i ugostiteljske sadržaje koji dopunjuju turističku ponudu naselja kao cjeline.

Građevinu je 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 i suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.
- kod rekonstrukcije postojećih građevina, postojeća izgrađenost i koeficijent iskoristivosti se ne mogu povećavati ukoliko su iste veličine veće od koeficijenta izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) 0,3, odnosno od ukupne iskorištenosti čestice ( $k_{is}$ ) najviše 0,8,
- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> i visine do 3,5 m (P),
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,3,
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) je 0,8,
- 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 prema normativima iz ovog Plana.

#### **Jedriličarski klub (planske oznake R5)**

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

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

- Površina građevne čestice iznosi cca 530 m<sup>2</sup>, i ne može se povećavati,
- rekonstrukcija postojeće građevine dozvoljava se unutar postojećih gabarita
- čestica se priključuje na prometnu površinu po postojećem pristupu
- čestica se oprema svom komunalnom infrastrukturom,
- parkirališna mjesta se osiguravaju prema normativima iz ovog Plana,
- čestica se ograđuje ogradom visine do 2,0 m.

Izvlačište jedriličarskog kluba uređuje se prema sljedećim uvjetima:

- dio površine uz obalu koji se koristi za unošenje jedrilica u more i njihovo održavanje (površina za prihvat i održavanje brodica planske oznake IS8) može se zaštititi školjerom dužine cca 50 m, uvažavajući morfologiju morskog dna i prostorne mogućnosti lokacije koja se već koristi za tu namjenu,
- površina iz alineje 1. ovog stavka može se opremiti 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.

### **3.6.2. 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 ovaj Plan određuje uzimajući u obzir smjernice iz Konzervatorske podloge iz ožujka 2011. godine koju je izradila tvrtka MODUS d.o.o. iz Pule.

Plan određuje sljedeće osnovne uvjete za rekonstrukciju postojećih građevina:

- maksimalni koeficijent izgrađenost ( $k_{ig}$ ) pojedinačne građevne čestice je 0,30,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) 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 spajanjem na javni sustav odvodnje,
- parkirališno/garažna mjesta osiguravaju se prema normativima iz ovog Plana,
- 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.

Kod rekonstrukcije postojećih građevina, postojeća izgrađenost i koeficijent iskoristivosti se ne mogu povećavati ukoliko su iste veličine veće od koeficijenta izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) 0,3, odnosno od ukupne iskorištenosti čestice ( $k_{is}$ ) najviše 0,8.

Potrebno je osigurati protočnost bujice Prohaska koja protiče ispod zone St. Andrea-zapad.

Postojeće turističko - ugostiteljske građevine u zoni St. Andrea ne mogu se prenamijeniti u stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine.

Površina prostorne cjeline oznake T1-F iznosi 34.716,13 m<sup>2</sup>.

Maksimalni kapacitet prostorne cjeline oznake T1-F iznosi 416 postelja.

Gustoća korištenja iznosi maksimalno 120 postelja /ha.

**Prostorna cjelina oznake T1-F** može se sastojati od jedne ili više građevnih čestica ugostiteljsko turističke namjene (T1) s obzirom da je riječ o izgrađenoj prostornoj cjelini.

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), kao građevine **srednje i skromne graditeljske vrijednosti** moguće je obnoviti i rekonstruirati u okviru postojeće čestice temeljem stručnog rješenja i 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 krovnište 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**), kao **građevinu srednje graditeljske vrijednosti** moguće je obnoviti i rekonstruirati u okviru postojeće građevne čestice temeljem stručnog rješenja i 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.

Kod rekonstrukcije postojećih građevina, postojeća izgrađenost i koeficijent iskoristivosti se ne mogu povećavati ukoliko su iste veličine veće od koeficijenta izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) 0,3, odnosno od ukupne iskorištenosti čestice ( $k_{is}$ ) najviše 0,8.

Ostale građevine ugostiteljsko - turističke namjene unutar zone St. Andrea zapad su:

- Paviljon Adriatic (k.č. 658 k.o. Rabac)
- Odmaralište HEP-a ( k.č. 660 k.o. Rabac)
- Restoran "La Pentola" (k.č. 653/1 k.o. Rabac).

Navedene građevine kao građevine bez graditeljske vrijednosti mogu se rekonstruirati ili potpuno ukloniti i izgraditi nove građevine ugostiteljsko-turističke namjene poštujući navedene uvjete i uz sljedeće uvjete:

- minimalna površina građevne čestice je postojeća, a maksimalna površina se ne određuje,
- maksimalna visina se određuje kako slijedi:
  - postojeća za građevine na k.č. 658 i k.č. 653/1 obje k.o. Rabac,
  - 8m za građevinu na k.č. 660 k.o. Rabac odnosno najviše dvije nadzemne etaže.

### **Ostale pojedinačne 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 i bez mogućnosti prenamjene 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,
- ukupni smještajni kapacitet hotela s njegovom dogradnjom je najviše 112 turističkih postelja,
- 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 višeeetažne podzemne garaže (parkinga) na prostoru današnjeg, te povezivanje istog toplom vezom sa sadržajima hotela,
- obvezna je izgradnja višeeetažne garaže na mjestu današnjeg parkinga iza hotela i parkirališno/garažna mjesta osigurati prema normativima iz ovog Plana.

#### **Hotel Primorje (planske oznake T1-B)**

Hotel Primorje (k.č. 679 k.o. Rabac) moguće je obnoviti i rekonstruirati uz zadržavanje postojeće namjene i bez mogućnosti prenamjene 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 prema normativima iz ovog Plana,
- 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 bez mogućnosti prenamjene 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 prema normativima iz ovog Plana.

**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**

Hoteli Vila Annette i Adoral Boutique kao i ostali postojeći hoteli unutar naselja kapaciteta najviše 80 postelja koji nisu posebno navedeni u ovom Planu mogu se rekonstruirati sukladno Odredbama za provedbu. Iznimno 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.

Hoteli unutar naselja Rabac moraju udovoljavati kriterijima iz „Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“ (NN 56/16).

Ukupni smještajni kapacitet hotela je najviše 80 turističkih postelja.

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 definirane u Odredbama ovog Plana.

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 koje nisu pojedinačno navedene**

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

Turističko-ugostiteljske građevine unutar naselja Rabac moraju udovoljavati kriterijima:

- Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji drugih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj iz skupine „Kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj“,
- Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu,
- Pravilnika o pružanju ugostiteljskih usluga u seljačkom domaćinstvu, vezovi plovila u lukama nautičkog 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 m<sup>2</sup> uz sljedeće uvjete:

1. Izgradnja na građevnim česticama površine od 500 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup>;
  - 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 prema normativima iz ovog Plana na način da se minimalno 20% njezine površine uredi kao park ili druga zelena površina,

2. Izgradnja na građevnim česticama površine 1500 m<sup>2</sup> i više:
- 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 prema normativima iz ovog Plana 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, tlocrtne površine do 100 m<sup>2</sup>, građevna čestica može biti manja od 500 m<sup>2</sup>, s tim da tada visina građevine može biti najviše 3,5 m i sadržavati najviše jednu nadzemnu etažu (prizemlje). Minimalna udaljenost građevine od svih granica građevne čestice je 3 m. Potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je riješiti prema normativima iz ovog Plana.

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 ostalih poslovnih djelatnosti u koje nisu uključene turističke smještajne građevine**

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 čiji udio može biti najviše 30% GBP osim u zoni mješovite namjene (višenamjenske) - M5 gdje udio stambene namjene može biti najviše do 50% GBP.

Prilikom planiranja, projektiranja i odabira tehnologije kao usmjerenja za poslovne djelatnosti koje će se odvijati unutar poslovno – stambene 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 odgođavajućeg akta o gradnji.

U poslovno – stambenim građevinama dozvoljene su samo one poslovne namjene koje 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 Prohaska - K4-2

Poslovne i poslovno-stambene građevine mogu se smjestiti na površini mješovite namjene (višenamjenske) -M5.



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

Poslovne djelatnosti građevina ne smiju narušiti uvjete života i korištenje drugih sadržaja i namjena u neposrednom okruženju.

Poslovne i poslovno-stambene građevine unutar građevinskog područja naselja, ukoliko ovim Planom nije drugačije određeno, grade se uz slijedeće uvjete:

- minimalna površina građevne čestice 500 m<sup>2</sup>, 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 tri (3) nadzemne etaže,
- 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 prema normativima iz ovog Plana,
- rubovi građevnih čestica prema susjednim česticama moraju se izvesti kao vegetacijske barijere, odnosno kao zaštitno zelenilo.

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

### **Poslovno – stambene i 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.

Na pripadajućoj građevnoj čestici gdje je uklonjen bivši hotel "Fortuna" i gdje je započela izgradnja sukladno aktu o gradnji može se graditi nova stambeno- poslovna i poslovno-stambena građevina u skladu sa slijedećim uvjetima:

- kod stambeno–poslovne namjene najmanje 50% ukupne brutto površine građevine mora biti stambene namjene,
- kod poslovno-stambene namjene najmanje 50% ukupne brutto površine građevine mora biti poslovne namjene,
- minimalna površina građevne čestice je postojeća, a maksimalna površina iznosi 4.000 m<sup>2</sup>,
- 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 prema normativima iz ovog Plana,
- 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 rekonstrukcija postojeće stambeno-poslovne građevine i prenamjena u poslovno-stambenu građevinu skladu sa sljedećim uvjetima:

- građevina se može rekonstruirati samo unutar postojećih gabarita te postojećih koeficijenata izgrađenosti i iskoristivosti
- kod stambeno–poslovne namjene najmanje 50% ukupne bruto površine građevine mora biti stambene namjene,
- kod prenamjene u poslovno-stambenu namjenu najmanje 50% ukupne bruto površine građevine mora biti poslovne namjene,
- parkirališno/garažna mjesta osiguravaju se prema normativima iz ovog Plana.

### **3.6.3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

#### **3.6.3.1. 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, unutar građevinskog područja naselja 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 - R6<sub>1</sub> - izdvojeno GP izvan naselja
- kupalište - uređena plaža – R3, -unutar GP naselja
- kupalište - prirodna plaža – R4, - izvan GP.

#### **POLIVALENTNI SPORTSKO-REKREACIJSKI CENTAR (R6<sub>1</sub>)**

Na površini polivalentnog sportsko-rekreacijskog centra (R6<sub>1</sub>) 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)
- građevna čestica zaštitne zelene površine (Z)
- građevna čestica infrastrukturnih sustava (javno parkiralište – IS3)
- građevna čestica infrastrukturnih sustava (uređaj za pročišćavanje otpadnih voda – IS7)
- površine infrastrukturnih sustava (IS).

Unutar građevne čestice sportsko-rekreacijske namjene (polivalentni sportsko – rekreacijski centar -R6) dozvoljava se gradnja i rekonstrukcija postojećih građevina poštujući sljedeće 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 m<sup>2</sup> 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 R6<sub>1</sub>**, 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 navedene površine 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, unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja **polivalentni sportsko-rekreacijski centar - R6<sub>1</sub>**, unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Maslinica – Oliva, unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Girandella 1 i unutar građevinskog područja naselja 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>, terasa do 150 m<sup>2</sup>, 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 građevnih 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.

Kod postavljanja montažnih konstrukcija / pontona za sunčanje uz obalu potrebno je posebnim projektom utvrditi način izvedbe konstrukcija u moru u odnosu na karakteristike tla u moru kao i utjecaj morskih struja, valova i morskih mijena. Na svim lokacijama gdje zbog visinske razlike nije moguć izravan pristup sa obale u more potrebno je predvidjeti terasasto spuštanje sunčališta prema moru, a kod oblikovanja sunčališta na svim lokacijama posebnu pažnju posvetiti usklađenosti planiranog zahvata sa siluetom obale. Svi zahvati na moru i obali moraju biti u skladu s važećim propisima koji reguliraju odnose na pomorskom dobru.

Uređene plaže se grade odnosno uređuju temeljem stručnog rješenja uz suglasnost Grada Labina koja se pribavlja 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, nadzirane i pristupačne s kopnene i morske strane, 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, koji neće oštetiti nijedan prirodni resurs odnosno je bez posljedica na okoliš,
- pokretni i montažni sadržaji se mogu postavljati najmanje 10, m od obalne crte, njihova pojedinačna bruto površina je najviše 15 m<sup>2</sup>, a visina do 3,5 m,

Uređenje prirodnih plaža dozvoljava se samo na temelju stručnog rješenja, a uz suglasnost Grada Labina koja se pribavlja putem upravnog odjela nadležnog za prostorno uređenje.

Prihvatni kapacitet prirodne plaže određuje se tako da se osigura najmanje 3 m<sup>2</sup> po kupaču.

#### **3.6.3.2. 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.

Naveden građevine 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 te građevine je unutar 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, poslovno-stambenim 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 Prohaska planske oznake K4-2.

Plan omogućava smještaj djelatnosti zdravstvenog turizma u građevinama drugih namjena i kao proširenje 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 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 m<sup>2</sup>,
- uređenost građevinskog zemljišta na nivou I. kategorije,
- površina zemljišta za jednoetažnu građevinu je 40 m<sup>2</sup> po djetetu, a za dvoetažnu građevinu je 25 m<sup>2</sup> 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 prema normativima iz ovog Plana.

## OSNOVNO ŠKOLSTVO

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

Škola je planiranog kapaciteta za 180 učenika.

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

- veličina građevne čestice je najmanje 3.300 m<sup>2</sup>,
- uređenost građevinskog zemljišta na nivou I. 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 prema normativima iz ovog Plana.

### **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.2. Oblici korištenja i način gradnje - Način gradnje.

Za navedene djelatnosti koriste se postojeće građevine unutar naselja Rabac te nove građevine koje se osim na površinama planske oznake D6 mogu smjestiti i na površinama poslovno - ugostiteljsko-kulturnog centra Prohaska - K4-2 i u novom dijelu turističkog razvojnog područja Girandella 2.

Odgovarajuća parkirališta za navedene sadržaje osiguravaju prema normativima iz ovog Plana.

### **DRUŠTVENI CENTAR RABAC**

Postojeću Osnovnu školu u Rapcu, nakon izgradnje nove škole, Plan prenamjenjuje za Društveni centar Rabac, u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br. 4.B.2. Oblici korištenja i način gradnje - Način gradnje, planske **oznake D6-1**.

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

Građevinu kao građevinu *srednje graditeljske vrijednosti* moguće je rekonstruirati unutar postojećih gabarita i korištenjem potkrovlja, a uz očuvanje izvornih arhitektonskih elemenata pročelja s mogućnostima adaptacije i preoblikovanja onih arhitektonskih elemenata i dijelova koji ne predstavljaju bitne determinante njihovog oblikovanja u odnosu na vrijeme nastanka.

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

Knjižnicu, čitaonicu i umjetničku galeriju je moguće graditi temeljem idejnog rješenja odabranog u postupku urbanističko-arhitektonskog natječaja ili stručnog rješenja, Plan određuje i sljedeće uvjete:

- sva tri navedena sadržaja mogu se smjestiti u istu građevinu za koju se određuje površina od najmanje 150 m<sup>2</sup>,
- građevina se mora priključiti na komunalnu i drugu infrastrukturu u skladu sa uvjetima iz ovog Plana i posebnim uvjetima koje utvrđuju javna pravna tijela koja upravljaju tom infrastrukturom
- građevina može sadržavati prostor ugostiteljske namjene površine do 50 m<sup>2</sup>.

Kino dvoranu i scenske prostore moguće je graditi temeljem idejnog rješenja odabranog u postupku urbanističko-arhitektonskog natječaja ili stručnog rješenja poštujući sljedeće uvjete:

- građevina je površine koja mora zadovoljiti smještaj do 150 sjedećih mjesta,
- bruto površina prostora je do 300 m<sup>2</sup>, svjetla visina najmanje 7,5 m,
- građevina se mora priključiti na komunalnu i drugu infrastrukturu u skladu sa uvjetima iz ovog Plana i posebnim uvjetima koje utvrđuju javna pravna tijela koja upravljaju tom infrastrukturom



- građevina može sadržavati prostor ugostiteljske namjene površine do 150 m<sup>2</sup> (uključivo pomoćne prostorije),
- osigurati odgovarajući broj parkirališta prema normativima iz ovog Plana.

### **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.2. Oblici korištenja i način gradnje - Način gradnje.

Gradnju 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 poštujući sljedeće uvjete:

- vjerski kompleks se sastoji od Župne crkve i pastoralnog centra, a smješta se na izdvojenu građevnu česticu minimalne površine 2.000 m<sup>2</sup>,
- 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 prema normativima iz ovog Plana,
- pristup vjerskom kompleksu i površinama unutar njega mora osigurati nesmetano kretanje osobama s poteškoćama u kretanju.

#### **Crkva Sv. Andrije (planske oznake D7-1)**

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

### **3.6.4. 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), mješovite namjene – višenamjenske (M5)**

Stambene i stambeno-poslovne građevine mogu se graditi unutar površina stambene namjene (S), mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i mješovite namjene - višenamjenske (M5) s tim da udio poslovne namjene kod stambeno-poslovnih građevina može biti najviše 30% GBP izuzev u zoni planske oznake M5 gdje taj udio može biti najviše do 50%.

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.**

**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,
- **poluugrađena 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.

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

- S0 - tradicijsko naselje (samostojeće, poluugrađene, ugrađene)
- S1 - obiteljske kuće/stambene vile
- S1-1-samostojeće ; S1-2 – samostojeće, poluugrađene; S1-3 -samostojeće,
- S1-4 -samostojeće
- S2 - višestambene građevine
- S2-1 – samostojeće; S2-2 – samostojeće i ugrađene
- S3 - urbane vile i/ili višestambene građevine (samostojeće)
- M1 - mješovita gradnja pretežito stambena.

Uvjeti i način gradnje dani su u Odredbama za provedbu ovog Plana.

### 3.6.5. Uvjeti uređenja zelenih površina

#### 3.6.5.1. Javne zelene površine

Javne zelene površine Plan označava planskom oznakom Z1 za javni park i planskom oznakom Z3 za tematski park u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br.1. Korištenje i namjena površina.

Javne zelene površine uređuju se temeljem stručnog rješenja kojeg izrađuje ovlaštena osoba putem upravnog odjela nadležnog za prostorno uređenje.

Na javnim zelenim površinama zabranjena je svaka vrsta gradnje građevina osim izuzetno postava privremenih nadstrešnica, paviljona, instalacija i slično, ali isključivo u funkciji parka (neki otvoreni manji sportski tereni, kulturno, obrazovni, scenski ili izložbeni sadržaj) te kao zaštita od atmosferilija za korisnike parka. Sportski tereni moraju biti udaljeni min. 5 metara od ruba građevne čestice.

Javni park uređuje 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 opreмати za potrebe sporta i rekreacije, a sukladno Odredbama ovog Plana.

Tematski park uređuje se prema Stručnom rješenju kojim se određuje:

- vrsta i raspored sadnje zelenila,
- razmještaj i obrada hodnih ploha,
- razmještaj slobodnih zelenih ploha,
- razmještaj urbane opreme,
- razmještaj dječjih sprava za igranje,
- razmještaj sportskih, kulturno-obrazovnih, scenskih ili izložbenih sadržaja,
- način osvjetljenja,
- i slično sukladno odabranom tematskom sadržaju parka.

### 3.6.5.2. Zaštitne zelene površine

Zaštitne zelene površine Plan u grafičkom dijelu označava planskom oznakom Z na kartografskom prikazu br.1. Korištenje i namjena površina.

Plan za zaštitne zelene površine određuje:

- zelenilo ima značajnu funkciju zaštite neizgrađenih površina i građevina od nepovoljnih utjecaja prirode i smanjuju neželjene utjecaje djelatnosti,
- površine se 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.
- dozvoljava se uređenje dječjih igrališta
- unutar zaštitnih zelenih površina, a posebno na području Girandelle Plan dozvoljava uređenje privremenih parkirališta tijekom turističke sezone, a bez većih građevinskih radova te uz zadržavanje i očuvanje vrijednog zelenila i bez promjene pokrova podnih površina,
- površine unutar čestica zaštitnog zelenila uređuju i održavaju njihovi vlasnici odnosno posjednici temeljem odgovarajuće odluke Grada Labina.

## 4. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO - POVIJESNIH I AMBUJENTALNIH CJELINA

### 4.1. Mjere zaštite prirodnih i krajobraznih cjelina

Obuhvat Plana je cijelom njegovom površinom unutar prostora ograničenja ZOP-a (pojas kopna u širini od 1.000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte) i zaštićen je Zakonom o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19.) i ovim Planom, unutar koje su posebno propisani uvjeti gradnje i uvjetima formiranja građevinskih područja.

Na području unutar obuhvata Plana nalaze se sljedeća zaštićena područja prirodne baštine:

- Značajni krajobraz - područje između Labina-Rapca i uvale Prklog, temeljem Zakona o zaštiti prirode ("Narodne novine" broj 80/13, 15/18, 14/19, 127/19)
- Podmorje kod Rapca HR3000470 - područja ekološke mreže, kao područje očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (područje Natura 2000),
- kultivirani krajobraz u zonama turističke izgradnje u Rapcu koji se štiti Prostornim planom uređenja Grada Labina.

Unutar obuhvata Plana temeljem Zakona o zaštiti prirode u kategoriji značajnog krajobraza zaštićeno je područje između Labina-Rapca i uvale Prklog temeljem sljedećih polazišta:

- prilikom ozelenjivanja područja zahvata koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje,
- ograničiti građevinsko zauzimanje obale, posebno na krajobrazno vrijednim lokacijama te spriječiti štetne zahvate u prirodi koji su posljedica turističkog razvoja,

- očuvati prirodnu obalu „Podmorje kod Rapca“ bez značajnih izmjena obalne crte, nasipavanja i otkopavanja obale,
- pri odabiru trase prometnih koridora voditi računa o prisutnosti ugroženih i rijetkih staništa i zaštićenih i/ili ugroženih vrsta flore i faune te o ciljevima očuvanja ekološke mreže,
- potrebno je spriječiti zahvate koji imaju značajan utjecaj na krajobraz i mijenjaju prepoznatljive vizure na vrijedne prostorne cjeline, odnosno na mjestima s kojih se pružaju navedene vizure nije moguća gradnja, izuzev građevina koje imaju funkciju vidikovca i si.,
- očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, postojeće šumske površine, šumske čistine i šumske rubove,
- gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma, a postojeće šume zaštititi od prenamjene i krčenja,
- u gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava,
- štiti područja prirodnih vodotoka kao ekološki vrijedna područja te spriječiti njihovo onečišćenje, a prema potrebi izvršiti revitalizaciju,
- izbjegavati regulaciju vodotoka, kanaliziranje i promjene vodnog režima vodenih staništa,
- otpadne vode (sanitarne i oborinske vode sa prometnih i manipulativnih površina) zbrinuti vodonepropusnim razdjelnim sustavom odvodnje s potrebnim pročišćavanjem;
- osigurati povoljnu količinu vode u vodenim staništima koja je nužna za opstanak staništa i njihovih značajnih bioloških vrsta i očuvati povezanost vodnog toka,
- očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna, obale i priobalnog područja
- nisu dopušteni zahvati i radnje koje narušavaju obilježja zbog kojih su isti zaštićeni kao prirodno dobro,
- za planirani zahvat u prirodu koji nije obuhvaćen procjenom utjecaja na okoliš, a koji sam ili s drugim zahvatima može imati bitan utjecaj na ekološko značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, ocjenjuje se njegova prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti.

Sukladno Uredbi o Ekološkoj mreži (NN br. 80/19 ) kao područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove zaštićeno je Podmorje kod Rapca HR 3000470 (Natura 2000) - pješćana dna trajno prekrivena morem.

Za očuvanje NATURA 2000 morskih staništa - pješćana dna trajno prekrivena morem (stanište 1110) propisuju se sljedeće mjere zaštite:

- a) Biocenoza sitnih površinskih pijesaka - zabraniti gradnju i nasipavanje u neposrednoj blizini pješćanih plaža, nadzirati kakvoću morske vode, uspostaviti sustavno praćenje kopnenih i morskih zajednica, uspostaviti zaštićena područja na mjestima gdje zajednica nije degradirana. Educirati javnost o važnosti staništa.
- b) Biocenoza sitnih ujednačenih pijesaka - zabraniti gradnju i nasipavanje u neposrednoj blizini pješćanih plaža, nadzirati kakvoću morske vode, spriječiti uporabu ribolovnih alata koji oštećuju/uništavaju stanište, uspostaviti sustavno praćenje morskih zajednica, uspostaviti zaštićena područja na mjestima gdje ta zajednica nije degradirana. Educirati javnost o važnosti staništa.
- c) Biocenoza krupnih pijesaka i sitnih šljunaka pod utjecajem pridonjenih struja - nadzirati kakvoću morske vode, kartirati mjesta uz istarsku obalu gdje postoji ova biocenoza, ograničiti ili zabraniti uporabu ribolovnih alata koji oštećuju/uništavaju ovu biocenozu, zabraniti postavljanje uzgajališta riba i/ili školjkaša iznad dobro razvijenog maerla ili asocijacije s rodolitima, očuvati područja koja nisu degradirana.
- d) Biocenoza infralitoralnih šljunaka - zabraniti gradnju i nasipavanje u neposrednoj blizini šljunčanih plaža, nadzirati kakvoću morske vode, uspostaviti sustavno praćenje kopnenih i morskih zajednica, uspostaviti zaštićena područja na mjestima gdje zajednica nije degradirana. Educirati javnost o važnosti staništa.
- e) Biocenoza obalnih detritusnih dna - nadzirati kakvoću morske vode, kartirati mjesta uz istarsku obalu gdje postoji ova biocenoza, ograničiti ili zabraniti uporabu ribolovnih alata koji oštećuju/uništavaju ovu biocenozu, zabraniti postavljanje uzgajališta riba i/ili školjkaša

iznad dobro razvijenog maerla ili bilo kojeg drugog dobro razvijenog facijesa te biocenoze, očuvati područja u kojima biocenoza nije degradirana.

Prostorni plan uređenja Grada Labina određuje zaštitu u kategoriji kultiviranog krajolika za sljedeća područja:

parkove i vrtove na dijelu turističke zone St. Andrea - zapad, St. Andrea - istok i dijelu turističke zone Girandella,

potez rekultiviranog krajolika koji obuhvaća gotovo cijelu površinu turističke zone TRP-a Girandella.

Na području zaštićenih dijelova prirode, koji su zaštićeni temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode, a prije postupka ili u postupku izdavanja akata kojima se odobrava gradnja, potrebno je, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, ishoditi posebne uvjete zaštite prirode od nadležnog upravnog tijela za zaštitu prirode.

#### 4.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina

Na području obuhvata Plana registrirane su i evidentirane sljedeće kulturno - povijesne cjeline i građevine:

A) Registrirana kulturna dobra:

1. Zaštićena arheološka i hidroarheološka područja i lokaliteti		
		Status zaštite planirani
Rt Prklog – Rabac-uvala Plomin 1.1. Uža zona zaštite 1.2. Šira zona zaštite	Podmorske arheološke zone (2)	(R) RRI-112
2. Zaštićeni sakralni kompleksi i građevine		
2.1. Rabac	Crkva Sv. Andrije	(R) Z-870

B) Područja, kompleksi i građevine zaštićeni Prostornim planom uređenja Grada Labina:

#### 2. Arheološki pojedinačni lokaliteti:

	ARHEOLOŠKI LOKALITETI - KOPNENI	Status zaštite
	<b>Antička nalazišta i lokacije</b>	
1.1.	Sv. Andrija – rimska vila Rustica	PPZ
	<b>Srednjovjekovna nalazišta i lokacije:</b>	
1.2.	Crkva Sv. Andrije	PPZ
1.3.	Fortifikacija – rt Sv. Andrije	PPZ
1.4.	Rabac - antička nekropola i ostaci antičke arhitekture	PPZ
	<b>ARHEOLOŠKI LOKALITETI - PODMORSKI</b>	
1.5.	Rimski hidroarheološki lokalitet sa dijelom kopna	PPZ

#### 3. Povijesni sklopovi ili građevine:

	CIVILNE GRAĐEVINE	Status zaštite planirani
3.1.	hotel Jadran, hoteli Mediteran i Marina, - skromna graditeljska vrijednost	ZPP
3.2.	hotel Primorje – srednja graditeljska vrijednost	ZPP
3.3.	hotelski sklop Maslinica (hotel Mimosa-Hedera-Narcis) visoka graditeljska vrijednost	ZPP



3.4.	hotelski sklop i hortikulturalna cjelina Sv. Andrea - Girandella (hoteli Lanterna, i restoran Sv. Andrea, hoteli Merkur, Saturn, Uran s centralnim restoranom, hoteli Neptun i Pluton, hoteli Castor i Pollux) – srednja graditeljska vrijednost	ZPP
3.5.	hotel Apollo – srednja graditeljska vrijednost	ZPP
3.6.	stara škola Rabac	ZPP
3.7.	Rabac – svjetionik	PPZ

#### 4. Elementi industrijske arhitekture, postrojenja i infrastrukture:

	<b>GRAĐEVINE LABINSKOG RUDNIKA</b>	Status zaštite planirani
4.1.	Teleferika - luka za istovar boksita	ZPP
4.2.	Okno Rabac	ZPP

#### 5. Memorijalna baština

	<b>MEMORIJALNA I POVIJESNA PODRUČJA</b>	Status zaštite planirani
5.1.	Spomenik NOB-u Rabac	ZPP
5.2.	Oznaka položaja povijesnog ljetnikovca Prohaska	ZPP
	<b>GROBLJA I GROBNE GRAĐEVINE</b>	Status zaštite planirani
5.3.	Groblje Rabac	ZPP

#### 6. Zaštićeni krajobraz:

	<b>PODRUČJA KULTURNOG KRAJOLIKA</b>	Status zaštite planirani
6.1.	skulpture u prostoru ("Perle" u Rapcu)	ZPP
	uređene parkovne površine i šetališta (Rabac)	ZPP

Pravni status zaštite je dan sljedećim kategorijama:

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

Mjere zaštite kulturnih dobara utvrđuju se Planom temeljem Konzervatorske podloge iz ožujka 2011. godine koju je izradila tvrtka MODUS d.o.o. iz Pule.

Za sve zahvate na registriranim kulturnim dobrima, ka i za one predložene za upis u registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

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 sa 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.

Na groblju Rabac potrebno je sačuvati povijesne nadgrobne spomenike i/ili spomen ploče kao zapis identiteta lokalne sredine i izraditi registra zaštićenih nadgrobničkih spomenika.

## 5. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### 5.1. Zaštita voda

Radi zaštite podzemnih voda, koja se primarno provodi pravilnim zbrinjavanjem sanitarnih otpadnih voda, tehnoloških i oborinskih voda na prostoru Plana obvezna je izgradnja sustava odvodnje komunalnih (sanitarnih) otpadnih voda i njihovog pročišćavanja u uređaju kojim se postiže najmanje 2. stupanj pročišćavanja.

Oborinske otpadne vode s javnih i svih ostalih prometnih površina, posebno parkirališta i servisnih platoa, vode se do odvajачa 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 osnovne mjere:

- uspostavljanje I. kategorije uređenosti građevinskog zemljišta,
- iznimno, do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda za obiteljske kuće i vile u zoni Gornji Rabac, dozvoljeno je rješavanje odvodnje otpadnih voda izgradnjom nepropusnih sabirnih ili septičkih jama, ili vlastitih uređaja za pročišćavanje, koji se moraju kontrolirano prazniti putem ovlaštenog isporučitelja vodne usluge ili koncesionara koji obavlja tu uslugu,
- izgradnja razdjelnog sustava odvodnje otpadnih voda,
- postojeće vodotoke unutar obuhvata Plana potrebno je redovno održavati i uređivati sukladno pojedinim namjenama iz ovog Plana.

U skladu s odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN br. 68/18, 110/18. i 32/20.) i Zakona o vodama (NN br. 66/19.) sustavom odvodnje oborinskih voda upravlja Grad Labin ili komunalno društvo na koje Grad Labin prenese to pravo.

### 5.2. Zaštita tla

Zaštita tla obuhvaća ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, površine u grafičkom dijelu Plana oznake PŠ te javne i zaštitne zelene površine u grafičkom dijelu Plana oznake Z.

Na području obuhvata Plan sprječava nenadzirano upuštanje otpadnih voda u tlo, kao i nenadzirano odlaganje otpada.

U cilju sprječavanja **erozije** potrebno je prije svih zahvata u tlo, a prije svega građevinskih zahvata, provjeriti geomehanička svojstva i nosivost tla na kojem se zahvat izvodi.

Zaštita tla na području obuhvata Plana provoditi sljedećim mjerama:

- pošumljavanjem, pomlađivanjem i njegom degradiranih površina,
- kod pošumljavanja davati prednost autohtonom krošnjastom drveću,
- pojačati zaštitu od onečišćivača, požara, nametnika i bolesti te drugih negativnih utjecaja,
- poticati obnovu zapuštenih površina s usmjerenjem na ekološku proizvodnju,
- poticati djelatnost pčelarstva, pod uvjetom da su košnice udaljene najmanje 100 m od građevinskih područja,
- spriječiti oštećenja i skidanja humusnog zemljišta,
- ne podržava se proširenje građevinskog područja,
- spriječiti oštećenja kao i uklanjanje tradicijskih suhozida,
- provoditi mjere u svrhu zaštite tla od erozije.
- infrastrukturu treba projektirati na način koji je najmanje štetan za stanište,
- stimulirati razvoj urbanog šumarstva radi ozelenjivanja u i uz naselje Rabac te u i uz turistička razvojna područja Maslinica i Girandella te uz sportsko-rekreacijskih površina,
- održavati i proširivati krajobrazno uređene površine.

### 5.3. Postupanje s otpadom

Svi proizvođač otpada na području obuhvata Plana dužni su unutar svojih čestica osigurati površinu za odvojeno prikupljanje otpada, dostupno komunalnim i ostalim vozilima ovlaštenim za odvoz otpada.

Otpad koji nastaje na građevnim česticama unutar obuhvata Plana mora se prikupljati tako da se odvaja opasni otpad od korisnog i komunalnog otpada.

Na području obuhvata Plana nije predviđeno trajno odlaganje komunalnog i građevinskog otpada (odlagalište 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.

Proizvođač otpada dužan je na propisan način obraditi i/ili odložiti otpad koji nastaje iz njegove djelatnosti.

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

Na javnim površinama, uz pješačke staze i obalnu šetnicu postavljaju se tipske košarice za otpad, a sve sukladno odgovarajući odluci Grada Labina.

Odvojeno prikupljanje korisnog i opasnog otpada iz komunalnog otpada te proizvodnog otpada sličnog komunalnom otpadu provodi nadležno komunalno poduzeće.

Za gospodarenje otpadom na području obuhvata Plana, a sukladno osnovnim načelima gospodarenja otpadom (IVO - Izbjegavanje, vrednovanje, uporaba/obrada) i primijenjenoj metodologiji šireg lokalnog područja, primjenjuju se sljedeći propisi:

- Zakon o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13, 73/1, 14/18, 98/19),
- Pravilnik o gospodarenju otpadom (NN 23/14, 51/14, 121/15, 132/15, 117/17),
- Plan gospodarenja otpadom Grada Labina (Službene novine Grada Labina 1/18).

### 5.4. 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 sa 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,
- preporuča se korištenje bolje kakvoće goriva, modernizacija tehnologije gospodarskih djelatnosti, uvođenje plinskog goriva i održivih izvora energije.

Za provjeru, nadzor i unapređenje kvalitete zraka unutar obuhvata Plana potrebno je:

- zaštitu zraka provoditi sukladno propisima o zaštiti zraka,
- unaprijediti sustav informiranja javnosti o rezultatima programa praćenja kvalitete zraka..

U građevinskim područjima treba poduzimati mjere sprječavanja onečišćenja zraka, kako zbog izgradnje i razvoja područja ne bi došlo do prekoračenja preporučenih vrijednosti.

U zaštićenim područjima vrijedne prirode i rekreacijskim područjima preporučene vrijednosti utvrđene posebnim propisima ne smiju biti dostignute.

## 5.5. 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.

## 6. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

### 6.1. Sklanjanje ljudi, unutarnje uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva

Unutar obuhvata Plana sklanjanje ljudi rješavat će se sukladno odgovarajućem planu Grada Labina, kao i posebnim propisima iz područja civilne zaštite (Zakon o sustavu civilne zaštite, NN 82/15 i 118/18 te Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva, NN 47/06 i 69/16), koji utvrđuju mjere u slučaju ratnih opasnosti te ugroza od prirodni i drugih opasnosti.

Za sklanjanje ljudi mogu se koristiti pogodni podrumski prostori ili drugih pogodni dijelovi stambenih, javnih i društvenih te hotelskih građevina.

Pri planiranju i gradnji podzemnih javnih, komunalnih i sličnih građevina, dio građevine moguće je predvidjeti kao dvonamjensko za sklanjanje ljudi.

Obvezuju se vlasnici građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi (poput škola, sportskih dvorana i stadiona, ugostiteljsko-hotelskih građevina, trgovačkih centara i sl.) 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.) te osigurati prijem priopćenja Županijskog centra 112 Pazin o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti. Za području obuhvata Plana utvrđuje se lokacija sirene za uzbunjivane na zgradi Lučke kapetanije (D1), koja se uvezuje u jedinstveni sustav putem Županijskog centra 112 Pazin.

Za glavne pravce evakuacije Plan određuje Ulicu Slobode i obalnu šetnicu, a kao mjesta okupljanja lokaciju NK Rabac (R1) i lokaciju Osnovne škole Rabac (D5).

### 6.2. Zaštita od potresa i rušenja

Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina primjenom kriterija za 7<sup>o</sup> MCS (MSK 64). Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno Zakonu prostornom uređenju te postojećim tehničkim propisima.

Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem, kao i rekonstrukcijom postojećih građevina.

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

### 6.3. 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 koji su ugroza od poplava, to su:

- bujica Maslinica sa Zoli potokom,
- bujica Lutina,
- bujica Prohaska,
- bujica Prižinja,

a poplavno područje srednje vjerojatnosti unutar obuhvata Plana je kopneni dio uvale Maslinica.

Ove vodotoke treba očuvati, održavati i uređivati prema odredbama Zakona o vodama (NN br. 66/19.), a cilj uređenja vodotoka treba biti osiguranje neškodljivog protoka bujičnih voda, zaštita građevinskih područja, infrastrukturnih građevina i drugih vrijednijih sadržaja od poplava bujičnim vodama te držanje vodne erozije u prihvatljivim granicama.

Pojas neposredno uz vodotoke, do utvrđivanja inundacijskog područja, štiti se u širini od 10,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenog toka, a u tom pojasu nije dozvoljena gradnja građevina.

### ***Obrana od poplava bujičnim vodama***

Operativna obrana od poplava za bujicu Maslinica provodi se temeljem Plana obrane od poplava na vodama II. reda Istarske županije - Sektor E - Sjeverni Jadran - branjeno područje 22 - mali slivovi „Mirna - Dragonja“ i „Raša - Boljunčica“ - mali sliv „Raša - Boljunčica“. Mjere obrane od poplavama na bujičnim tokovima prvenstveno su preventivnog karaktera, a odnose se na mjere uređenja bujičnih tokova i zaštite ugroženih sadržaja uz redovno održavanje zaštitnog sustava.

### ***Zaštita od rizika poplave bujičnih voda***

Unutar obuhvata Plana nalaze se dijelovi sljedećih vodotoka koji su ugroza od poplava, to su:

- bujica Maslinica sa Zoli potokom,
- bujica Lutina,
- bujica Prohaska,
- bujica Prižinja.

Poplavno područje srednje vjerojatnosti unutar obuhvata Plana je kopneni dio uvale Maslinica.

Navedene vodotoke treba održavati i uređivati prema odredbama Zakona o vodama (NN br. 66/19.), a cilj uređenja vodotoka treba biti osiguranje neškodljivog protoka bujičnih voda, zaštita građevinskih područja, infrastrukturnih građevina i drugih vrijednijih sadržaja od poplava bujičnim vodama te držanje vodne erozije u prihvatljivim granicama.

Pojas neposredno uz vodotoke, do utvrđivanja inundacijskog područja, štiti se u širini od 10,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenog toka, 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.

Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka zabranjuje se gradnja građevina, osim gradnje javnih površina (prometnice, parkovi, trgovi).

Posebno je potrebno provjeriti protočnost bujičnih voda na prilazu i ispod izgrađenih površina.

Pri rekonstrukciji i izgradnji prometnica, otvorenih javnih prostora te građevina na pravcu bujičnih tokova treba u projektna rješenja ugraditi regulaciju sustava oborinske odvodnje.

Operativna obrana od poplava za bujicu Maslinica provodi se temeljem Plana obrane od poplava na vodama II. reda Istarske županije - Sektor E - Sjeverni Jadran - branjeno područje 22 - mali slivovi „Mirna - Dragonja“ i „Raša - Boljunčica“ - mali sliv „Raša - Boljunčica“. Mjere obrane od poplavama na bujičnim tokovima prvenstveno su preventivnog karaktera, a odnose se na mjere uređenja bujičnih tokova i zaštite ugroženih sadržaja uz redovno održavanje zaštitnog sustava.

Poplavna područja, uslijed nedovoljnog kapaciteta korita dijela vodotoka unutar obuhvata Plana, prikazana su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikaz br. 3.A. Uvjeti korištenja –Planske mjere zaštite -tlo, vode i more.

#### 6.4. Zaštita od rizika poplave mora

Pri projektiranju i izvedbi građevina uz morsku obalu mora se uvažiti opasnost od porasta mora, odnosno visokih olujnih valova. Prema elaboratu: "Poplave mora na priobalnim područjima (Split, ožujak 2013.), metodom ekspertne procijene procijenjene su maksimalne visine razine mora u odnosu na HVR571.

Procijenjene maksimalne visine razine mora za područje južne i istočne obale Istre su:

- za povratni period od 50 i 100 g je 115-124 cm,
- za povratni period od 1000 g je  $\geq 125$  cm.
- apsolutni maksimum visine vala na području otvorenog mora sjevernoga Jadrana (zabilježen je 1986.g. za vrijeme dugotrajnog juga) iznosi  $H_{max} = 10,8$  m,
- maksimalna registrirana visina vala u sjevernom Jadranu (situacije s burom)  $H_{max} = 7,2$  m.

Mjerodavne visine poplava mora na obalnom području je velike, srednje i male vjerojatnosti pojave dane su u Grafičkom prikazu poplava mora (zajedno s ostalim vrstama plavljenja), koje su sastavni dio Plana upravljanja vodnim područjima 2016. -2021. dostupnog na mrežnim stranicama Hrvatskih voda.

Urbanističkim planom uređenja se ne podržava izvedba podzemnih etaža na dijelovima građevinskih područja uz obalu mora nižih od 1,5 m nadmorske visine, ili onih koja nisu zaštićene od plavljenja morem.

Područja ugrožena od poplave na području Rapca prikazana su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 2.D Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža Vodnogospodarski sustav –Vodoopskrba i 3.A. Uvjeti korištenja – planske mjere zaštite – tlo, vode i more.

#### 6.5. 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.



## 6.6. Zaštita od ionizirajućeg i neionizirajućeg zračenja

Postavljanje građevina pokretne telekomunikacijske mreže (bazne stanice i antenski sustavi), radiorelejnih, televizijskih, radijskih i ostalih stanica (predajnici ili usmjerivači) i drugih 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.