

Grad Rab

23.

Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstom, utvrđeno je da prilikom objavljivanja ispravka Odluke o donošenju I. izmjene i dopune Provedbenih urbanističkih planova na području naselja Palit i Rab (»Službene novine« broj 22/97) greškom nije objavljen dio teksta, te se daje

DOPUNA

Ispravka Odluke o donošenju I. izmjene i dopune Provedbenih urbanističkih planova na području naselja Palit i Rab

U dijelu teksta »Odredbe za provođenje« koje se odnosi na športsku dvoranu iza riječi »ambulanta« (na stranici 1405) stavlja se zarez i dodaje se:

»POSLOVNI PROSTORI, GRAŽE,«

te se »Odredbe za provođenje« dopunjuju na kraju sa sljedećim tekstom:

»URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVINSKE PARCELE

Definirani su u grafičkom prilogu »Urbanističko-tehnički uvjeti«.

GRAĐEVINSKA LINIJA

Definirana je za sve novoplanirane objekte, kao i za objekte s mogućnošću dogradnje u grafičkom prilogu »Urbanističko-tehnički uvjeti«.

Ostali postojeći objekti zadržavaju postojeću građevinsku liniju prema javnoj prometnoj površini.

POVRŠINA UNUTAR KOJE SE MOŽE RAZVITI TLOCRT OBJEKTA

Definirane su za sve novoplanirane objekte, kao i za objekte s mogućnošću dogradnje u grafičkom prilogu »Urbanističko-tehnički uvjeti«.

Kod nadogradnje ostalih objekata površina unutar koje se može razviti nadogradnja definirana je građevinskom linijom objekta ako je ova u skladu s minimalnom dozvoljenom udaljenošću objekta od javnih površina te minimalnom dozvoljenom udaljenošću objekta od granica građevinske parcele, a koja iznosi 3 metra. Izuzetno, ova udaljenost može biti manja uz suglasnost susjeda, pod uvjetom da udaljenost od susjednog objekta ne bude manja od 6 m.

Izuzetno se postojeći stambeni objekti mogu dograditi i do međe prema susjednoj građevinskoj parceli ali isključivo na poluugrađeni način.

U slučaju kad je postojeći objekt na manjoj udaljenosti od 5 metara od javne prometne površine, površina unutar koje se može razviti nadogradnja neće biti određena građevinskom linijom nego linijom minimalne dozvoljene udaljenosti objekta od javnog puta.

MAKSIMALNA VISINA OBJEKATA

OBJEKTI CENTRA	KATNOST	VISINA OD NAJNIŽE STRANE TERENA DO VIJENCA KUĆE
ROBNA KUĆA	S+P+2	12 m
LOŽA	P*	4,5 m
POSLOVNI OBJEKT	P+2, P+3	14 m
TRŽNICA	P+2	1 m
AUTOBUSNA STANICA	P+2	1 m
SALON		
NAMJEŠTAJA	P+1	8 m
SPORTSKA DVORANA	Pod.+P+2	14 m
GARAŽA	P+2	10 m
REKONSTRUKCIJA (Jedinstvo, policija)	P+2	10 m

Objekti individualne stambene izgradnje mogu imati jednu (VP) do tri (P+2) nadzemne etaže s maksimalnom visinom 9,5 m mjereno od najniže strane terena do visine vijenca kuće.

Maksimalna visina objekata kolektivne stambene izgradnje iznosi pet etaža (P+4).

Maksimalna visina objekta Dobrovoljnog vatrogasnog društva iznosi tri etaže (P+2), a može iznositi P+1.

VRSTE KROVA, NAGIB I VRSTA POKROVA

Krovišta moraju biti s kosim krovnim ploham (ne šatorasta) nagiba približno 18° — 22° i pokrovom od kupe kanalice ili mediterana. Iznimno se, radi postavljanja sunčanih kolektora, može dozvoliti i veći nagib ali samo na dijelu krovišta s time da cjelina krovišta odgovara arhitekturi ovog podneblja.

Zabati i strehe moraju biti ožbukani ili zidani kamenom bez vidljivih drvenih dijelova krovišta.

MAKSIMALNA I MINIMALNA IZGRAĐENOST PARCELE

Maksimalna izgrađenost parcele objekata centra, sportske dvorane i garaže identična je površini unutar koje se može razviti tlocrt tih objekata, a minimalna 70% te površine.

Maksimalna izgrađenost parcele za slobodnostojeće objekte individualne stambene izgradnje iznosi 30% ali najviše do tlocrta veličine objekta od 270 m².

Za dvojne objekte maksimalna izgrađenost parcele iznosi 40% s time da maksimalna tlocrtna površina objekta iznosi 240 m².

Minimalna izgrađenost parcela objekata individualne stambene izgradnje iznosi 10% s time da tlocrtna površina objekta ne može biti manja od 50 m².

Postojeći objekti kolektivne stambene izgradnje zadržavaju postojeće gabarite.

MJESTO I NAČIN PRIKLUČIVANJA PARCELE NA KOMUNALNE OBJEKTE I JAVNI PUT

Mjesto i način priključivanja parcele na komunalne objekte vršit će se prema idejnom urbanističkom rješenju prometnica, elektroopskrbe, vodoopskrbe, kanalizacije i PTT mreže koji su sastavni dio PUP-a, te uz suglasnost nadležnih komunalnih Organizacija.

Urbanističko-tehnički uvjeti za prometnice mogu se utvrditi za cjelinu ili za dijelove koji čine funkcionalnu etapu.

NAMJENA OBJEKATA

Namjena objekata definirana je u grafičkim priložima »Detaljna namjena površina« i »Urbanističko-tehnički uvjeti«, a detaljnije precizirana u tekstualnom dijelu plana.

Objekti individualne stambene izgradnje mogu se ti dijelu ili čitavoj prizemnoj etaži namijeniti ugostiteljskoj djelatnosti, uslužnim djelatnostima, servisima ili maloj privredi pod uvjetom da su to čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije.

Objekt Dobrovoljnog Vatrogasnog društva može imati u gornjim etažama stambeni prostor.

Objekt garaže može u dijelu prizemlja imati poslovni prostor (duto-praonica, trgovine tehničke robe i sl.).

Objekti centra mogu manjim dijelom imati i ravni krov kao prohodnu terasu.

Objekt dvorane i objekt garaže mogu imati ravni krov, s time da se na krovnoj plohi garaže može organizirati parkiralište.

UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

U arhitektonsko-oblikovnom smislu ovi objekti trebaju sadržati osnovne značajke autohtone primorske arhitekture kako u mjerilu cjeline tako i detalja. Horizontalni i vertikalni gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovovišta te upotrebljeni građevinski materijal moraju biti u skladu s okolinom i krajolikom.

Objekti moraju biti arhitektonski kvalitetno oblikovani uz obavezno poštivanje sljedećih elemenata arhitektonskog oblikovanja:

— fasada kamena ili žbukana, obojena svijetlo pastelnim tonovima

— otvori na fasadama mogu biti kvadratni ili uspravno pravokutni (vertikalno izduženi)

— zaštita na vanjskim otvorima: kapci, žaluzine (iznimno rolete)

— krovovište kao u prethodnoj točki.

Objekte centra treba oblikovati u skladu s prvonačelnim natjecajnim radom, pogotovo u elementima asocijacije na urbani prostor i arhitekturu stare jezgre, korištenja gradbenih elemenata graditeljskog nasljeđa, raščlanjivanja mase objekata na fasadi, te spoja starog i novog.

Objekt garaže, tojest njegov volumen, treba raščlaniti pomakom etaža, oblikovanjem fasade te upotrebom zelenila, kako bi se taj volumen uklopio u pejzaž i postojeću strukturu.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

Parkirni prostor za stambenu izgradnju osigurava se u pravilu unutar građevinske parcele. Smještaj vozila za

ostale objekte predviđen je na javnim parkiralištima s time da poslovni objekt u sklopu unutar parcele imati manje parkiralište.

Na lokaciji garaže može se u prvoj fazi urediti parkiralište; sama garaža izvoditapno — po etažama ili dilatacijama.

UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I IZGRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Ograda prema javnoj prometnoj površini mora biti kamena ili zimzelena živica visine od 0,5 m, do 2 m.

Pomoćni objekti (garaže, drvarnice, spremišta, gospodarski objekti) moraju se graditi u sklopu stambenog objekta, a ako se grade izvan objekta moguća je izgradnja samo na poluugradeni način.

Parcele objekata centra u pravilu nemaju ograde, već neizgrađeni dio parcele predstavlja javnu pjevačku ili zelenu površinu, te eventualno parkiralište ili servisni kolni pristup.

UVJETI ZA ZAŠTITU OKOLINE I OBLIKOVANJE OKOLISA

Kod izgradnje objekata moraju se izbjegavati veći zahvati u terenu (usjeci, nasipi) rušenja stabala i oštećivanja zelenila da se čim manje naruši prirodni izgled terena.

Kod neminovnih većih zahvata u teren (sportska dvorana, garaža) veće visinske razlike svažlavati kaskadno, a vidljive potporne zidove izvesti u karrienu.

Objekti moraju biti optimalno orijentirani kako bi prihvatili maksimalnu insolaciju te najmanji udar vjetra.

Posebno treba voditi brigu o toplinskoj izolaciji; izolaciji od vanjske i unutarnje buke (naročito dvójni objekti) te o što ekonomičnijem načinu zagrijavanja.

Građevinsku parcelu individualne stambene izgradnje treba hortikulpirno urediti i zasaditi odgovarajućim autohtonim zelenilom (bor, crnika, Čempres, zimzelena grmlje itd.).

Okoliš objekata javnih sadržaja, tojest pripadajuće pješačke i zelene površine te parkirališta, mora se urediti paralelno s izgradnjom objekata.

Neizgrađeni dijelovi parcela objekata poslovnog centra čine jedinstvenu oblikovnu i funkcionalnu cjelinu s javnim pješačkim površinama centra, te se moraju rješavati paralelno.

Značajnije pješačke površine urediti u kamenu ili betonskim elementima.

Za privremeno odlaganje komunalnog otpada nikako se ne smiju koristiti javne prometne površine. Prostor za odlaganje smeća unutar građevinske parcele mora udovoljiti higijensko-sanitarnim uvjetima te treba biti vizuelno zaklonjen od prometnih površina.

KLASA: 350-01-98-02/03

URBROJ: 2169-01-02-98-01

Rab, 8. srpnja 1998.

Predstojnik

Ureda' poglavarstva
Nada Žic, dipl.iur., v.r.