

# IZVOD IZ IZVJEŠĆA O JAVNOJ RASPRAVI

## PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE DOSTAVLJENE GRADU RABU

REDNI BROJ	URBROJ	PODNOŠITELJ PRIMJEDBE	RJEŠENJE PRIMJEDBE
------------	--------	-----------------------	--------------------

14.	15-15-19	Mato Renić, Stjepana Lacka 7a, Zagreb	DJELOMIČNO SE PRIHVATILA
-----	----------	---------------------------------------	--------------------------

Zahtjev/Primjedba:

Primjedba se odnosi na uvjete gradnje u zoni T1, tj. na području gdje se nalazi Hotel Istra. Namjera je vlasnika sagraditi hotel visoke kategorije (četiri ili pet zvjezdica) s ravnim krovom, uvažavajući sve primjedbe nadležnog konzervatorskog odjela. Daje prijedlog izmjena uvjeta gradnje, na način da se ukllope sljedeći uvjeti:

- koeficijent izgrađenosti – 0,8;
- koeficijent iskoristivosti – 3,6;
- najveća dopuštena visina građevine iznosi:
  - na katastarskim česticama 135/1, 135/2, 135/3, 140/5 i \*343 = 18 m,
  - na katastarskim česticama 140/3, 140/6, \*365 i \*366 = postojeća visina,
  - na katastarskoj čestici \*361 = postojeća visina +3 m;
- broj nadzemnih etaža :
  - na katastarskim česticama 140/3, 140/6, +365 i \*366 = 5 nadzemnih etaža (obzirom na to da se radi o ravnom krovu ne bi se povećavala postojeća visina sljemena krova),
  - na ostalom dijelu zone = 6 nadzemnih etaža;
- dozvoljava se izgradnja podzemne garaže na dijelu zone koju čine katastarske čestice 135/1, 135/2, 135/3, 140/5 i \*343;
- dozvoljava se kolni pristup do podzemne garaže sjeveroistočnom fasadom hotela preko katastarske čestice 140/12 i ulice Jurja Barakovića.

Traženi koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti su već ugrađeni u prijedlog Plana.

Tražena visina na k.č.br. 135/1, 135/2, 135/3, 140/5 i \*343 se, s obzirom na uvjete iz Konzervatorskog mišljenja o mogućnosti rekonstrukcije, nadogradnje i dogradnje hotela Istra (klasa: 612-08/11-23/0563, ur.broj:532-04-14/6-11-4 od 9. 3. 2011. g.) ne može prihvatiti. S obzirom na neusklađenosti dijela uvjeta određenih prijedlogom ovog Plana za visinu zgrade u zoni T1, sa spomenutim konzervatorskim mišljenjem, preuzima se njegova točna formulacija za određivanje maksimalne visine stražnjeg dijela hotela (zgrada u Barakovićevoj 31 kao referentna točka), i to samo za rekonstrukciju ili zamjenu postojećih građevina. Ostale tražene visine su već ugrađene u prijedlog Plana.

Tražena katnost se prihvaća samo za rekonstrukciju, odnosno zamjenu postojećih građevina na k.č.br. 135/2 i 135/3. Za ostale dijelove se ne može prihvatiti, s obzirom na uvjete iz spomenutog Konzervatorskog mišljenja - ono za zgradu na \*361 dozvoljava dogradnju samo 1 dodatne etaže (dakle, ukupno 4), a za zgradu na 140/3 ne daje mogućnost nadogradnje.

U planu nije potrebno posebno naglašavati mogućnost izgradnje podzemne garaže, jer je već omogućena izgradnja podzemnih etaža, ali se u podstavku "6. smještaj građevine na građevnoj čestici", izmjenom sada dozvoljava gradnja podzemne etaže i izvan zone načina i uvjeta gradnje.

Traženo se ne može prihvatiti, jer je ta površina i do sada važećim planovima namijenjena pješačkim površinama unutar parka, što se ne smatra prihvatljivim mijenati.

# IZVOD IZ IZVJEŠĆA O PONOVLJENOJ JAVNOJ RASPRAVI

## PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE DOSTAVLJENE GRADU RABU

REDNI BROJ	URBROJ	PODNOŠITELJ PRIMJEDBE	RJEŠENJE PRIMJEDBE
------------	--------	-----------------------	--------------------

5.	383-18-63	Cilika d.o.o., podružnica Rab, Hotel Istra, Rab	DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA
----	-----------	---	------------------------

### Zahtjev/Primjedba:

Kako bi mogli realizirati rekonstrukciju hotela Istra u Rabu, predlažu da se u *Plan* unese sljedeće:

- Koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,9.
- Koeficijent iskoristivosti (nadzemno) iznosi 3,9
- BRP balkona, natkrivenih terasa, podzemne garaže i ulazne nadstrešnice računaju se koeficijentom 0,25-0,50
- Dozvoljena gradnja podzemne garaže na površini cijele zone
- S obzirom na blizinu gradskih parkova Komrčar i Boškopini (koji graniče s hotelom), određuje se da nema propisanog minimalnog postotka zelenih površina na parceli hotela.
- Dopuštena je gradnja podruma (garaže), prizemlja i 5 katova.
- Kao i kod postojećih, dopušten je prelazak novih balkona u duljini od 1,50 metara preko regulacijske linije na granici parcele prema Šetaljištu Markantuna de Dominisa.
- Dopuštena je gradnja hotela u dvije faze. Prva faza obuhvaća parcele s oznakom: k.č. 135/1, 135/2, 135/3, 140/3, 140/5, \*343, \*361 i \*365 sve k.o. Rab-Mundanije, a druga faza obuhvaća parcele s oznakom k.č. 140/6 i \*366 obje k.o. Rab-Mundanije.
- U članku 19., točku 4.3. mijenja se i glasi: „Najveći dozvoljeni broj etaža, unutar zone načina i uvjeta gradnje za rekonstrukciju odnosno zamjenu postojećih građevina na k.č. 135/1, 135/2, 135/3, 140/3, 140/5, \*343, \*361, \*365, 140/6 i \*366, sve k.o. Rab-Mundanije je jedna podzemna i šest nadzemnih etaža (Po+P+5).
- U članku 19., točka 7.1. je nejasno formulirana i treba ju pojasniti.
- U članku 19., točku 7.3. brisati kao nepotrebnu jer na terenu ne postoji nikakva uređena zelena površina.
- Zona T1 za predmetni objekt zauzima površinu naznačenu u UPU 1 – Rab, Palit, Banjol KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA UNUTAR JEZGRE NASELJA RAB, broj kartografskog prikaza 1 (iz 2012. godine).
- Pristup do podzemne garaže ostaje kao i do sada – sjeveroistočnom fasadom hotela preko parcele 140/12. Navode da su sve gore navedene primjedbe usuglašene s već izdanim uvjetima nadležnog Konzervatorskog zavoda iz Rijeke.

- Ne prihvaća se.  
Prema čl. 9. Ciljanih izmjena PPU Grada Raba (SN PGŽ br. 19/16.), koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,8, a ako je koeficijent izgrađenosti (kig) veći od 0,8 građevina se može rekonstruirati unutar postojeće izgrađenosti.
- Prihvaća se.
- Prihvaća se.
- Prihvaća se.
- Prihvaća se.
- Prihvaća se.
- Prihvaća se.
- Prihvaća se.
- Prihvaća se.
- U članku 19., stavak 7. Uvjeti za uređenje građevne čestice, u točki 1. prema PPU Grada Raba (SN PGŽ br. 15/04, 40/05 – ispravak, 18/07, 47/11, 19/16) za hotele je potrebno osigurati 1 PM (parkirno mjesto) ili 1 GM (garažno mjesto) + 5 PM ili 5 GM na 2 ležaja.
- Prihvaća se.
- Nije jasna primjedba. Zona T1<sub>3</sub> je prikazana potpuno isto i na prvoj javnoj raspravi 2014. godine kao i na ponovljenoj javnoj raspravi 2018. godine.
- Ne prihvaća se.  
Ulazak u garažu moguć je direktno sa ceste Šetaljište Markantuna Dominisa, alternativno rješenje je iz ul. Jurja Barakovića.