



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD ROVINJ - ROVIGNO

---

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA MONTEPOZZO – LACONOVO U ROVINJU – ROVIGNO



**PRIJEDLOG PLANA**  
**ZAGREB, rujn 2020.**

---

**APE**

d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, ZAGREB

<b>ISTARSKA ŽUPANIJA</b>	
<b>GRAD ROVINJ - ROVIGNO</b>	
<b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA MONTEPOZZO – LACONOVO U ROVINJU – ROVIGNO PRIJEDLOG PLANA</b>	
Odluka o izradi: <b>Službeni glasnik Grada Rovinja – Rovigno 12/19.</b>	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: <b>Službeni glasnik Grada Rovinja – Rovigno xx/20.</b>
Javna rasprava objavljena: 02. rujna 2020.	Javni uvid održan: Od 07. rujna do 07. listopada 2020.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:  M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  ..... IVAN BEGIĆ, dipl.iur.
Pravna osoba koja je izradila plan : <b>APE</b> d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:  M.P.	Odgovorna osoba :  ..... SANDRA JAKOPEC, dipl.ing.arch.
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: SANDRA JAKOPEC, dipl.ing.arch.	
Stručni tim u izradi plana: Mirela Ćordaš, dipl.ing.arch. Nikša Božić, dipl.ing.arch. Vlatka Žunec, mag.ing.arch. Marijana Zlodre, mag.ing.arch.	
Pečat predstavničkog tijela:  M.P.	Predsjednik predstavničkog tijela:  ..... VALERIO DRANDIĆ, dipl.oec.
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:  ..... IVAN BEGIĆ, dipl.iur.	Pečat nadležnog tijela:  M.P.

# I. OSNOVNI DIO PLANA

---

I.0. Opći podaci o stručnom izrađivaču plana i odgovornom voditelju izrade

## I.1. TEKSTUALNI DIO

- ODREDBE ZA PROVEDBU

## I.2. GRAFIČKI DIO

<b>0. Postojeće stanje</b>	(mj. 1:1000)
<b>1. Korištenje i namjena površina</b>	(mj. 1:1000)
<b>2. Prometna, ulična i infrastrukturna mreža</b>	
2.A. Promet	(mj. 1:1000)
2.B. Elektroničke komunikacije i energetska sustav	(mj. 1:1000)
2.C. Vodnogospodarski sustav	(mj. 1:1000)
<b>3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora</b>	(mj. 1:1000)
<b>4. Oblici korištenja i način gradnje</b>	
4.A. Oblici korištenja	(mj. 1:1000)
4.B. Način gradnje	(mj. 1:1000)
4.C. Parcelacija	(mj. 1:1000)

# II. PRILOZI PLANA

---

II.1. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA

II.2. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA

II.3. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI\*

II.4. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA\*

II.5. SAŽETAK ZA JAVNOST

\* Nije priloženo u prijedlogu plana

GRAD ROVINJ - ROVIGNO  
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
MONTEPOZZO - LACONOVO U ROVINJU - ROVIGNO

**II.**

PRILOZI PLANA

**II.5.**

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

## **UVOD**

Izrada ovog UPU-a predviđena je Prostornim planom uređenja Grada Rovinja - Rovigno (Službeni glasnik Grada Rovinja – Rovigno 09a/05, 06/12, 01/13-pročišćeni tekst, 07/13, 03/17, 07/17-pročišćeni tekst, 07/19 i 8a/19-pročišćeni tekst ), Generalnim urbanističkim planom Grada Rovinja - Rovigno (Službeni glasnik Grada Rovinja – Rovigno 07a/06, 03/08, 02/13, 07/19 i 8a/19-pročišćeni tekst) te Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Montepozzo – Laconovo u Rovinju - Rovigno (u nastavku teksta UPU), Službeni glasnik Grada Rovinja 12/19.

- Program za izradu Urbanističkog plana uređenja „Montepozzo – Laconovo“ ( izrađen od APE d.o.o., listopad 2019.)

Granica obuhvata UPU-a definirana je grafičkim dijelom Odluke o izradi, a površina iznosi 6,18 ha.

Osnovni razlozi za donošenje UPU-a je ostvarenje preduvjeta za početak realizacije gradnje na neizgrađenom dijelu naselja Montepozzo i Laconovo, a slijedom obveza iz Generalnog urbanističkog plana Grada Rovinja – Rovigno.

## **CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA**

Područje obuhvata, PPUG-om i GUP-om planirano je kao područje/naselje višeg standarda stanovanja s najvećom gustoćom stanovnika za cijelu zonu od 80 st/ha. Zbog nedostatka manjih trgovačkih sadržaja u okolnom dijelu grada jedan od zahtjeva prilikom izrade Programa za izradu predmetnog UPU-a, bio je i uključivanje poslovne – trgovačke građevine u zapadnom dijelu obuhvata.

Općim ciljem prostornog razvoja gradskog značaja može se smatrati težnja za postizanjem višeg (objektivno mogućeg) stupnja razvijenosti kroz ostvarivanje održivog razvitka, te bolje kvalitete života stanovništva na svim područjima općine, ali i šire. Taj se cilj može ostvariti unutrašnjom konsolidacijom i integracijom prostora, demografskom revitalizacijom, gospodarskim oživljavanjem, prometnom povezanošću, funkcionalnom organizacijom prostora i sl.

Ovim planom treba predvidjeti prostorno-planske preduvjete za sustavno unapređenje uređenosti i opremljenosti područja obuhvata. Potrebno je planirati prostore za temeljne funkcije važne za kvalitetan život.

Zgrade bi trebalo izvesti tako da se svojim građevnim materijalima i oblikovanjem prilagode mjerilu naselja. Posebna pažnja treba biti posvećena uređenju zelenih površina za koje se preporuča uporaba autohtonih biljaka.

Unapređenje infrastrukture unutar obuhvata zahtijeva izgradnju, proširenje, poboljšanje i funkcionalnost. Potrebno je u što skorije vrijeme dovršiti sustav odvodnje cijelog naselja. UPU-om se predviđa potpuno komunalno infrastrukturno opremanje područja naselja kao uvjet za daljnji razvoj i izgradnju stambenih i ostalih područja. Svim građivim česticama treba osigurati pristupnu prometnicu, priključak na sustav vodoopskrbe i odvodnje, elektroopskrbu te priključke na suvremene sustave elektroničkih komunikacija.

Unapređenje urbanog života planira se kroz:

- komunalno uređenje i komunalno opremanje naselja,
- obnovu postojećih i izgradnju novih ulica pri čemu je potrebno, u najvećoj mogućoj mjeri, urediti nogostupe gdje god je to moguće,
- poboljšanje postojećih i izgradnju novih infrastrukturnih sustava.

## **OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA**

Temeljni pristup izradi UPU-a Montepozzo – Laconovo u Rovinju – Rovigno temelji se na:

- prometnom i komunalnom opremanju naselja;
- novoj izgradnji mješovite i poslovne (trgovačke) namjene te uređenju javnih i zaštitnih zelenih površina;

U sklopu gradivih površina u području obuhvata UPU-a, odredbama za provedbu definiran je način i uvjeti gradnje svih građevina. U realizaciji pojedinih zahvata potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri koristiti dostignuća suvremene tehnologije i poštivati zakonske propise iz područja zaštite okoliša.

### **OSNOVNA NAMJENA PROSTORA**

Na području obuhvata planirane su slijedeće namjene:

- (M1) Mješovita namjena – pretežito stambena**
- (K2) Poslovna namjena – trgovačka**
- (Z1) Javne zelene površine – javni park**
- (Z) Zaštitne zelene površine**
- (ZR) Zaštitne zelene površine – drenažno retencioni bazen**
- (IS) Infrastrukturni sustavi**
- (IS1) Pješačko-biciklistička staza**

Razmještaj i veličina te razgraničenje površina prikazani su na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina* u mj. 1:1000.

### **MJEŠOVITA NAMJENA – pretežito stambena (M1)**

Na površinama **mješovite namjene – pretežito stambene (M1)** moguća je izgradnja i uređenje građevina samo stambene i pretežito stambene namjene.

Pod građevinama **stambene namjene**, prema ovim odredbama, smatraju se stambene građevine i prostorije koje su namijenjene stanovanju, te sadrže prostorne elemente stana ili apartmana, definirane posebnim propisima, čija se namjena ovim Planom, u smislu stanovanja, u potpunosti izjednačava.

Pod građevinama **pretežito stambene namjene** prema ovim odredbama, smatraju se one građevine kod kojih veći dio građevinske bruto površine (GBP) i veći broj funkcionalnih jedinica mora biti namijenjen stanovanju.

U građevinama pretežito stambene namjene mogu se graditi i uređivati prostori i za prateće sadržaje koji dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju u dijelu do 49% građevinske bruto površine (GBP) građevine i manjem broju funkcionalnih jedinica:

- tihi obrti, uredi i sl.
- trgovački i ugostiteljski sadržaji sukladno važećem Pravilniku o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina "restorani" i "barovi",
- sadržaji javnih i društvenih djelatnosti te
- sportsko-rekreacijski sadržaji.

Bučne ili možebitno opasne djelatnosti (one koje ne zadovoljavaju zakonske kriterije o najvećoj razini buke i onečišćenja zraka u naselju) ne smiju se smještati u području mješovite namjene.



## POSLOVNA NAMJENA – TRGOVAČKA (K2)

Na površini **poslovne namjene – trgovačke (K2)** moguća je izgradnja i uređenje trgovačkih sadržaja – mini marketa, supermarketa sukladno važećem Pravilniku o klasifikaciji prodavaonica i drugih oblika trgovine na malo.

U građevini poslovne namjene – trgovačke (K2) mogu se graditi i uređivati prostori i za ugostiteljsko-turističke i druge uslužne sadržaje koji dopunjuju trgovinu, kao i javni i društveni sadržaji, do najviše 49% dijela ukupne površine građevine odnosno manji broj ukupni funkcionalnih jedinica, te isti ne mogu biti smješteni u zasebnoj građevini na čestici.

Na površini poslovne pretežito trgovačke namjene ne mogu se graditi proizvodne i komunalno-servisne građevine.

U građevini poslovne pretežito trgovačke namjene, ne mogu se graditi prostori za stanovanje.

Bučne ili možebitno opasne djelatnosti (one koje ne zadovoljavaju zakonske kriterije o najvećoj razini buke i onečišćenja zraka u naselju) ne smiju se smještati u području poslovne namjene.

Građevina poslovne pretežito trgovačke namjene mora biti obzirna prema okolišu na način da je prometno primjerena, energetska ne zahtjevana, zasnovana na modernim i novim tehnologijama i u funkciji je šireg naselja.

Na građevnoj čestici omogućuje se smještaj sadržaja u više građevina koje zajedno s pomoćnim građevinama čine jedinstvenu arhitektonsko-funkcionalnu cjelinu.

## JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

Planom nisu planirane izdvojene površine javne i društvene namjene.

Na površinama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i poslovne namjene - trgovačke (K2) moguća je izgradnja i uređenje **javnih i društvenih sadržaja**.

Prostori za javne i društvene sadržaje unutar građevina ili površina mješovite namjene (M1) i poslovne namjene – trgovačke (K2) grade se prema uvjetima za osnovnu namjenu.

Javne i društvene djelatnosti pripadaju grupi središnjih funkcija, čine urbanu nadogradnju nekog područja te su usmjerene prema podizanju standarda i kvalitete života. One podižu obrazovnu i kulturnu razinu te zdravstvenu kulturu cjelokupnog stanovništva u gravitacijskom i utjecajnom području i predstavljaju aktivnog činitelja ekonomskog i društvenog razvoja.

Sadržajima javnih i društvenih djelatnosti podrazumijevaju se:

- odgojno-obrazovne djelatnosti (dječji vrtić, dječje jaslice);
- upravne djelatnosti (mjesni odbor, vijeće mjesnog odbora, mjesni zbor građana, udruga vatrogasaca);
- udruge građana, političke stranke i druge javne organizacije (udruženje obrtnika, političke stranke, ispostave raznih udruga, klubovi, sekcije i druga udruženja građana, škole stranih jezika i dr.);
- socijalne djelatnosti (socijalne udruge i organizacije, domovi socijalne skrbi i sl.);
- zdravstvene djelatnosti (zdravstvena stanica, ambulanta, patronažna služba, stomatološke službe, privatne liječničke ordinacije, ljekarna, veterinarska ambulanta te prostori za pružanje drugih zdravstvenih usluga);
- kulturne djelatnosti (dom kulture, čitaonica, kulturno-umjetnička društva, razne amaterske udruge u kulturi, galerije);
- vjerske djelatnosti.

## SPORTSKO – REKREACIJSKA NAMJENA

Planom nisu planirane izdvojene površine sportsko-rekreacijske namjene.

Na površinama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i poslovne namjene - trgovačke (K2) moguća je izgradnja i uređenje sportsko-rekreacijskih sadržaja.

Prostori za sportsko-rekreacijske sadržaje unutar građevina ili površina mješovite i poslovne namjene grade se prema uvjetima za osnovnu namjenu.

## ZELENE POVRŠINE

Planom su predviđene javne zelene površine – javni park (Z1), zaštitne zelene površine (Z) i zaštitne zelene površine – drenažno-retencioni bazen (ZR), koje imaju zaštitnu i oblikovnu funkciju. Prilikom formiranja zaštitnih zelenih površina treba koristiti autohtone i udomaćene vrste visokih stabala i grmova.

**Javne zelene površine – javni park (Z1)** obuhvaćaju zelene površine unutar kojih je dozvoljeno uređenje staza, šetnica, dječjih igrališta i sl. te uređenje zaklona i drugih elemenata parkovne i urbane opreme kao i izgradnja građevina i linijskih vodova infrastrukture. Zelene površine nužno je kvalitetno hortikulturno urediti korištenjem autohtonih vrsta drveća, grmova i cvjetnica. Uz javnu zelenu površinu prema istoku nalazi se vodotok – bujica Mondelako (Mondelaco Calchera) uz koju je dozvoljeno uređenje šetnice, uz uvjet da ista mora omogućiti održavanje vodotoka. Sadnja drveća nije dozvoljena između te šetnice i vodotoka. Unutar ovih površina moguć je postav „land art“ instalacija kako je predviđeno projektom Obnove i prenamjene željezničke pruge Kanfanar – Rovinj (izrađenom od Studija za Krajobraznu Arhitekturu, Prostorno Planiranje, Okoliš d.o.o., oznake 16-2019).

**Zaštitne zelene površine (Z)** su površine koja imaju zaštitnu i oblikovnu funkciju. Prilikom formiranja zaštitnih zelenih površina treba koristiti autohtone i udomaćene vrste visokih stabala i grmova. Unutar ovih površina zabranjuje se gradnja novih građevina izuzev onih čija se gradnja dozvoljava po posebnim propisima te u funkciji čuvanja i održavanja prostora. Dopušteno je uređenje pješačkih staza i šetnica, biciklističkih staza, manjih odmorišta te dječjih igrališta kao i izgradnja građevina i linijskih vodova infrastrukture. Unutar ovih površina moguć je postav „land art“ instalacija kako je predviđeno projektom Obnove i prenamjene željezničke pruge Kanfanar – Rovinj (izrađenom od Studia za Krajobraznu Arhitekturu, Prostorno Planiranje, Okoliš d.o.o., oznake 16-2019).

**Zaštitne zelene površine – drenažno - retencioni bazen (ZR)** su površine koja imaju zaštitnu funkciju. Prilikom formiranja zaštitnih zelenih površina – drenažno - retencionog bazena trebaju se ishoditi uvjeti Hrvatskih voda. Unutar ovih površina zabranjuje se gradnja novih građevina izuzev onih čija se gradnja dozvoljava po posebnim propisima te u funkciji čuvanja i održavanja prostora. Dopušteno je uređenje pješačkih staza i šetnica kao i izgradnja građevina i linijskih vodova infrastrukture. Unutar ovih površina moguć je postav „land art“ instalacija kako je predviđeno projektom Obnove i prenamjene željezničke pruge Kanfanar – Rovinj (izrađenom od Studia za Krajobraznu Arhitekturu, Prostorno Planiranje, Okoliš d.o.o., oznake 16-2019), sve u skladu s ishodenim uvjetima Hrvatskih voda.

## POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Na površinama predviđenima za gradnju građevina infrastrukture mogu se graditi komunalne i infrastrukturne građevine te trgovine i parkirališta.

Na površinama predviđenima za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine prometa mogu se graditi i uređivati: ulična mreža, autobusne stanice s pratećim sadržajima, mreža biciklističkih staza i traka, pješačke staze, putovi i sl. te ostale infrastrukturne građevine i uređaji.



## UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Izgradnja **stambenih i stambeno-poslovnih građevina** na površinama mješovite namjene (M1) treba biti tako koncipirana da:

- način gradnje: slobodnostojeći;
- najmanja građevne čestice iznosi najmanje 750 m<sup>2</sup>, a najviša 1500 m<sup>2</sup>, sve sukladno iskazanim površinama u tablici;
- najmanje dozvoljena izgrađenost je 80 m<sup>2</sup>, a najveća 30% površine građevne čestice;
- najveća dozvoljena izgrađenost potpuno ukopanog podruma  $k_{ig} \leq 0,6$ ;
- najveći koeficijent iskorištenosti nadzemno  $k_{is} \leq 0,8$ ;
- najveći koeficijent iskorištenosti ukupno  $k_{is} \leq 0,9$ ;
- najmanja širina građevne čestice je 14 m;
- najveća katnost iznosi tri (3) nadzemne etaže, gdje je zadnja etaža potkrovlje (Po+P+1K+Pk);
- najveća visina građevine je 8,5 m;
- najveća ukupna visina građevine je 12,0 m;
- U slučaju kada je ovim odredbama postojeća građevna čestica, izgrađenost građevnih čestica veća od utvrđenih graničnih vrijednosti, a ne postoji mogućnost povećanja građevne čestice, ne može se dozvoliti povećanje gabarita postojeće građevine.
- granica gradivog dijela čestice za smještaj osnovne građevine određuje se na sljedeći način:
  - minimalno 5,5 m od regulacijskog pravca,
  - minimalno 4,0 m, odnosno  $h/2$  za građevine više od 8 m, od ostalih granica predmetne građevne čestice,
  - sve uz poštivanje eventualnih dodatnih zahtjeva koji proizlaze iz posebnih propisa i uvjeta nadležnih tijela iz područja zaštite od požara (naročito Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03) i ostalih relevantnih propisa;
  - nema određenog obaveznog građevnog pravca.
- Uvažavajući zatečeno stanje, granica gradivog dijela građevne čestice M1-17, prikazana na kartografskom prikazu 4.C. Parcelacija, obuhvaća i dijelove građevine koji se nalaze izvan gradivog dijela građevne čestice, uz uvjet da se eventualne nadogradnje kaskadno uvuku na propisanu udaljenost unutar gradivog dijela čestice.

**Pomoćne građevine** su: građevine za smještaj vozila, spremišta, zakloni za ljude i stvari, manje poljoprivredno gospodarske građevine i slične građevine.

Sve nadzemne pomoćne građevne (zgrade) smještaju se unutar gradivog dijela čestice za smještaj osnovne građevine.

Ukupna građevinska (bruto) površina pomoćnih građevina može iznositi do 75 m<sup>2</sup>, uz moguć smještaj do dvije garaže za vozila.

Otvoreni bazeni površine do 100 m<sup>2</sup> mogu se graditi na građevnoj čestici, uz uvjet da njihova udaljenost od granica predmetne građevne čestice ne bude manja od 3,0 m, te da konstrukcija bazena (lice vodene površine) ne izlazi više od 0,60 m od konačno zaravnano i uređenog terena.

Cisterne i spremnici za vodu mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica predmetne građevne čestice ne bude manja od 4,0 m. Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

Sabirne jame mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica predmetne građevne čestice ne bude manja od 1,00 m. Sabirne jame mogu se graditi pod

uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća. Sabirne jame moraju biti vodonepropusne, zatvorene i odgovarajućeg kapaciteta, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

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

## UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Izgradnja građevina na površinama **poslovne namjene – trgovačke (K2)** treba biti tako koncipirana da:

- način gradnje: slobodnostojeći,
- najmanje dozvoljena izgrađenost je 10% površine građevne čestice,
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi zbir 1055 m<sup>2</sup> i 35% površine građevne čestice iznad 2000 m<sup>2</sup>, odnosno 1506,50 m<sup>2</sup>,
- građevina može imati više etaža,
- najveća visina građevine je 12,0 m,
- najveća ukupna visina se ne određuje, već ovisi o tipu krova (ravni ili kosi) i vrsti pokrova,
- najmanje 30% površine građevne čestice, mora se urediti kao parkovni nasadi i zelenilo, uz kombinaciju visokog i niskog raslinja,
- građevinski pravac građevine nalazi se minimalno 7,0 m od regulacijskog pravca,
- najmanja udaljenost građevine od drugih granica vlastite građevne čestice iznosi 4,0 m, odnosno pola visine građevine (h/2) za građevine više od 8,0 m,
- na krovu je moguća izvedba uređaja za iskorištavanje sunca i sličnih alternativnih izvora energije, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice, koji mora pratiti nagib kosog krova ili može biti skriven krovnom atikom ili upušten u krovnu plohu.