

Temeljem odredbe članka 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) i članka 65. „Statuta Grada Rovinja-Rovigno“ („Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno, broj 33/18, 5/18 i 02/21), Gradsko vijeće Grada Rovinja-Rovigno na sjednici održanoj dana 27. srpnja 2021. godine, donijelo je

ODLUKU O IZRADI Urbanističkog plana uređenja Štanga - istok u Rovinju-Rovigno

Članak 1.

Donošenjem ove Odluke o izradi **Urbanističkog plana uređenja Štanga - istok u Rovinju-Rovigno** (u daljnjem tekstu: Odluka), započinje postupak izrade Urbanističkog plana uređenja Štanga - istok u Rovinju-Rovigno (u daljnjem tekstu: Plan).

Članak 2.

Odluka se temelji na Programu za izradu Urbanističkog plana uređenja Štanga - istok koji je izradila tvrtka Plan21 d.o.o. iz Rijeke, a koji je prihvaćen zaključkom Gradonačelnika od 19. listopada 2020. godine (KLASA/CLASSE: 350-05/20-02/106, URBROJ/NUMPROT: 2171-01-05-01/2-20-03).

Članak 3.

Odlukom o izradi UPU Štanga - istok utvrđuje se pravna osnova za izradu, razlozi donošenja, obuhvat, ocjena stanja u obuhvatu, ciljevi i programska polazišta, popis potrebnih stručnih podloga za izradu, način pribavljanja stručnih rješenja, popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za izradu iz svog djelokruga, te drugih sudionika koji će sudjelovati u izradi, rokovi za izradu te izvori financiranja.

PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU

Članak 4.

Odluka se donosi temeljem obveza koje proizlaze iz članaka 86.-89. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) (u daljnjem tekstu: Zakon).

RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Članak 5.

Osnovni razlog za donošenje UPU-a je ostvarenje preduvjeta za početak realizacije gradnje na neizgrađenom dijelu naselja Štanga.

OBUHVAT

Članak 6.

- (1) Obuhvat Plana određen je ovom Odlukom o izradi, sukladno grafičkom prilogu ove Odluke.
- (2) Područje obuhvata Plana je neizgrađen prostor omeđen s dvije županijske ceste na jugu i sjeveru (kolnik županijske ceste ne ulazi u obuhvat), planiranom obilaznicom na istočnom dijelu, te ulicom (odvojak Fažanske ulice kojom se pristupa na južni dio obuhvata) i rubom postojećeg naselja Štanga na zapadu.

OCJENA STANJA U OBUHVATU

Članak 7.

- (1) Kao jedna od otežavajućih okolnosti područja je nemogućnost povezivanja obuhvata na postojeće županijske ceste (na sjeveru ŽC 5096 i na jugu ŽC 5096), kao i na planiranu obilaznicu. S obzirom na važnost i kategorije tih prometnica ne predviđaju se novi spojevi. Pristupi u predmetnu zonu su dvije slijepe ulice, jedna u južnom dijelu obuhvata (odvojak Fažanske ulice) i druga na sjevernom dijelu (Ulica Ivana Gundulića). U dijelu obuhvata postoje katastarski označeni putevi, ali većinom zarasli putevi koji su vodili u *kampanje*. Vidljiv je bijeli put s istočne strane koji dolazi s benzinske postaje Petrol, a kojeg presijeca buduća obilaznica.
- (2) Istočni rub obuhvata predmetne zone se nalazi koridoru planirane sekundarne glavne gradske ulice, odnosno gradske obilaznice (rang županijske ceste – 40 m).
- (3) Gradska obilaznica je planirana kao tangenta između državne ceste D303 (spoj Gripole) i turističke zone Monte Mulini (spoj kod košarkaških igrališta u zoni Monvi). Spojevi obilaznice u obuhvatu na županijske ceste ŽC5096 jug i ŽC5096 sjever projektirani su kružnim tokovima.
- (4) U obuhvatu predmetne zone se na k.č. 8649/5 k.o. Rovinj, nalazi građevina od 16 m² ozakonjena temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te se na k.č. 8647 k.o. Rovinj, nalaze tri objekta za koje ovaj Upravni odjela nema podataka o gradnji.
- (5) Područje obuhvata Plana je pretežito neizgrađeno i neuređeno.
- (6) Kao veliko ograničenje u prostoru pokazala se struktura vlasništva unutar obuhvata zone. Udio vlasništva Grada je 20,45%, uz vlasništvo u postojećim nerazvrstanim cestama nalazi se dodatnih 3,99% površine. Ostala površina obuhvata zone je privatnom vlasništvu (cca 15-tak vlasnika) i u vlasništvu jedne pravne osobe, od kojih pravna osoba - poslovni subjekt ima udio od 24,28% površine ukupnog obuhvata zone.
- (7) Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da u predmetnom području **nema postojeće infrastrukture.**

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Članak 8.

- (1) Cilj izrade Plana je omogućavanje prostornog razvoja, odnosno izgradnje ovog dijela grada, kroz utvrđivanje detaljne podjele područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora te građenja građevina.
- (2) Posebni ciljevi koje je potrebno ostvariti prilikom izrade ovog Plana su slijedeći:
 - uspostaviti takvu organizaciju prostora koja će omogućiti racionalnu raspodjelu stambenih čestica s visokim urbanim standardom,
 - planiranje kvalitetnog prometnog rješenja sukladno standardu;
 - propisati prostorno-planske uvjete za građevine iz Programa poticajne stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS).
- (3) Programska polazišta temeljiti će se na smjernicama danim kroz Prostorni plan uređenja Grada Rovinja-Rovigno i kroz GUP. Na području obuhvata Plana moguće je smjestiti novo stambeno naselje visokog urbanog standarda, poštujući pri tome ograničenja samog prostora (nagib terena, vlasništvo, opremljenost infrastrukturom i sl.) te ograničenja proizašla iz prostorno-planske dokumentacije.
- (4) Kartografskim prikazima GUP-a, utvrđeno je da se obuhvat područja plana nalazi:
 - na području **mješovite namjene – M1 pretežito stambene** (*kartografski prikaz: 1. – Korištenje i namjena prostora*);

- unutar **gradivog dijela građevinskog područja** označenog kao **neizgrađeni i uređeni dio građevinskog područja** (*kartografski prikaz: 4.3.1. – Prostori za razvoj i uređenje*);
- na području za koji nije propisana obveza izrade urbanističkog plana uređenja (*kartografski prikaz: 4.2. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*)
- unutar područja nedovršenih dijelova grada oznake **2.1₃ – sanacija, uređivanje i urbana obnova prostora niske izgradnje – ostalo** (*kartografski prikaz: 4.3.2. – Pravila građenja i uređenja prostora*);
- unutar područja **zone niske izgradnje** – obiteljski i višeobiteljski objekti, E_{max}=4 nadzemne etaže (*kartografski prikaz: 4.3.3. – Način gradnje*).

- (5) Programom iz članka 2. ove Odluke utvrđene su smjernice za izradu UPU-a:
1. planira se izgradnja stambenog naselja visokog urbanog standarda što podrazumijeva formiranje građevnih čestica primjerenih veličina te formiranje ulične mreže i planiranje infrastrukturne opremljenosti najvišeg standarda;
 2. planirana gustoća stanovanja ne može biti veća od **80 korisnika/ha** za cijelu zonu;
 3. mogući su zahvati rekonstrukcije i nove gradnje;
 4. način gradnje: slobodno stojeći te iznimno poluugrađeni ili ugrađeni za građevine POS-a;
 5. moguća je gradnja obiteljskih (1-3 stambene/funkcionalne jedinice) i više obiteljskih građevina s najviše 4 stambene/funkcionalne jedinice;
 6. zona individualne izgradnje: 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 12,0m;
 7. granične vrijednosti za veličinu i izgrađenost građevne čestice: za slobodnostojeću obiteljsku i višeobiteljsku) površine čestice od 700 m² do 2000 m² ;
 8. koeficijent izgrađenosti $k_{ig} \leq 0,3$
 9. koeficijent iskoristivosti nadzemnog dijela $k_{is\ nadzemni} \leq 0,8$;
 10. koeficijent iskoristivosti ukupno $k_{is} \leq 0,9$;
 11. minimalna širina građevne čestice iznosi za:
 - slobodno stojeće građevine 14 m;
 - poluugrađene 12 m;
 - ugrađene 8 m;
 12. iznimno za građevine POS-a: moguća je gradnja višeobiteljskih građevina s najviše 6 stambenih/funkcionalnih jedinica, najveća katnost iznosi četiri (4) nadzemne etaže, gdje je zadnja etaža potkrovlje (Po+P+2K+Pk); najveća visina građevine je 9,5 m; najveća ukupna visina građevine je 13,0m, te koeficijent iskoristivosti nadzemnog dijela $k_{is\ nadzemni} \leq 1,1$, koeficijent iskoristivosti ukupno $k_{is} \leq 1,2$;
 13. udaljenosti od granica:
 - građevni pravac nalazi se minimalno 5,0 m, a obvezni građevni pravac na 5,50 m od regulacijskog pravca;
 - maksimalna udaljenost građevnog pravca se ne utvrđuje;
 - najmanja udaljenost je 3,0 m od granice susjednih građevnih čestica za katnost građevine do P+1K+Pk, odnosno do h=8,0m, a za građevine visine od 8 m i više najmanja udaljenost od granice susjedne čestice je 4,0 m;
 14. na građevnoj čestici mora se osigurati minimalno 1,5 PGM na 1 stambenu jedinicu do 100 m² neto površine stana jedne SJ, odnosno dodatnih 1,5 PGM za svakih slijedećih 100 m² neto površine SJ;
 15. minimalna površina prirodnog terena je 20%;
 16. minimalna površina zelenila je 30%;

17. moguće je utvrditi i ostale namjene koje su kompatibilne sa stambenom namjenom, a predstavljaju uređenje prostora od interesa za Grad Rovinj (javna parkirališta većih površina, trgovine, mali gradski hoteli do 80 postelja i sl.);

18. ostale namjene u zoni definirati sukladno odredbama za smještaj gospodarskih i društvenih djelatnosti.

(6) Obuhvat Plana mora zadovoljiti sljedeća programska usmjerenja:

- maksimalni broj građevnih čestica ne smije biti veći od 32,
- maksimalni broj stanova ne smije biti veći od 132,
- maksimalni broj korisnika ne smije biti veći od 396,
- ukupna gustoća stanovanja (broj stanovnika/ površina gradivog dijela) ne smije biti veća od 80 korisnika/ha.

(7) Uz postojeću županijsku cestu (južni i sjeverni krak ŽC) i krajnje dijelove planiranu obilaznicu na području obuhvata plana predlaže se koridor zaštitnog zelenila kao tampon zona između jakih prometnica i mirnog stanovanja. Na predmetne ceste onemogućen je kolni pristup

(8) Visoki urbani standard potrebno je postići i planiranjem javnih površina: drvoreda, igrališta za djecu, manjih parkovnih „oaza“, javnih parkirališta, nogostupa i eventualno biciklističke staze (trake).

POPIS POTREBNIH STRUČNIH PODLOGA

Članak 9.

(1) Za izradu UPU-a potrebno je izraditi Izvješće o arheološkom rekognisciranju područja obuhvata Plana od strane nadležne službe za zaštitu kulturne baštine, odnosno ovlaštene osobe.

(2) Sukladno mišljenju Upravnoga odjela za održivi razvoj, Odsjeka za zaštitu prirode i okoliša Istarske županije KLASA: 351-03/20-01/89, URBROJ: 2163/1-08-02/5-20-02 od 11. studenog 2020. godine, proveden je postupak ocjene o potrebi provođenja strateške procjene utjecaja na okoliš.

(3) Po provedenom postupku ocjene o potrebi provođenja strateške procjene utjecaja na okoliš Gradonačelnik je donio Odluku kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš Urbanističkog plana uređenja Štanga – istok.

NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA

Članak 10.

(1) Stručna rješenja (izradu Plana) izradit će stručni izrađivač koji će biti odabran za izradu, a na način i po postupku određenom propisima koji reguliraju to područje.

(2) Pribavljanje podataka, planskih smjernica i propisanih dokumenta provest će Nositelj izrade Plana putem, za to ovlaštenih osoba u suradnji sa stručnim izrađivačem, a sukladno posebnim zahtjevima koje će dostaviti javnopravna tijela iz svog djelokruga rada.

VRSTA I NAČIN PRIBAVLJANJA KATASTARSKIH PLANOVA I ODGOVARAJUĆIH POSEBNIH GEODETSKIH PODLOGA

Članak 11.

Za potrebe izrade ovog Plana izrađen je geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja od firme GEOISTRA d.o.o. iz Pule, elaborat broj: EL-319/18.

POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA KOJA DAJU ZAHTJEVE IZ SVOG DJELOKRUGA, TE DRUGIH SUDIONIKA KOJI ĆE SUDJELOVATI U IZRADI

Članak 12.

(1) Sukladno članku 90. Zakona, potrebno je zatražiti smjernice/zahtjeve od sljedećih javnopravnih tijela:

- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, Ulica grada Graza 2, 52100 Pula,
- Državni inspektorat, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za Istru i Primorje, Ispostava Rijeka, Riva 10,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Služba civilne zaštite, Odjel inspekcije, Trg Republike 1, 52100 Pula,
- MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, M.B. Rašana 7, 52000 Pazin
- Istarska županija, JU Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, Riva 8, 52100 Pula,
- Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša, Flanatička 29, 52100 Pula,
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernoga Jadrana sa sjedištem u Rijeci, Đure Šporera 3, 51 000 Rijeka,
- HAKOM Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, R.F. Mihanovića 9, 10000 Zagreb,
- HEP- Operator distribucijskog sustava d.o.o., D.P. Elektroistra Pula, Pogon Rovinj, V. B. Lorenzetto bb, 52210 Rovinj,
- Istarski vodovod d.o.o., Sveti Ivan 8, 52420 Buzet,
- Županijska uprava za ceste IŽ, M.B. Rašana 2/4, 52000 Pazin,
- Plinara d.o.o., Industrijska 17, 52100 Pula,
- Odvodnja Rovinj-Rovigno d.o.o., Trg na lokvi 3A, 52210 Rovinj,
- Komunalni servis d.o.o. Rovinj, Trg na lokvi 3A, 52210 Rovinj,
- Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i izgradnju, Trg Matteotti 2, 52210 Rovinj.

(2) Ukoliko se, temeljem Zakona ili drugog zakona ili pod zakonskog akta, u tijeku izrade i donošenja Plana, pojavi potreba drugih zahtjeva ili posebnih uvjeta smatrati će se sukladnim ovom članku Odluke uz posebno obrazloženje.

(3) Gore navedena tijela i osobe dužni su svoje zahtjeve za izradu prostornog plana dostaviti u roku od 15 dana od zaprimanja Odluke o izradi Plana.

PLANIRANI ROKOVI ZA IZRADU

Članak 13.

(1) Rok izrade Plana iznosi 190 dana od dana zaprimanja svih zahtjeva tijela iz članka 12. Odluke.

(2) Rok provedbe pojedinih faza izrade Plana:

- Dostava zahtjeva za izradu Plana (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) - u roku od najviše 30 dana, od nadležnih javnopravnih tijela;
- Rok za izradu Nacrta prijedloga za utvrđivanje Prijedloga za javnu raspravu je 60 dana od dana zaprimanja svih Zahtjeva iz članka 12. i 11. ove Odluke, odnosno od isteka roka od 30 za dostavu zahtjeva od strane nadležnih javnopravnih tijela;
- Rok za izradu Prijedloga za javnu raspravu je 15 dana od utvrđivanja Prijedloga od strane Gradonačelnika;
- Početak javne rasprave - u roku od 15 dana od primitka Prijedloga za javnu raspravu objavit će se javni uvid i održati javna rasprava i javno izlaganje;
- Javni uvid traje 30 dana;

- Rok za pripremu Izvješća o javnoj raspravi je 30 dana od protoka roka za davanje pisanih prijedloga i primjedbi;
- Rok za izradu Nacrta konačnog prijedloga je 15 dana od utvrđivanja Izvješća o javnoj raspravi;
- Utvrđivanje Konačnog prijedloga od strane Gradonačelnika - 10 dana od dana izrade nacrta prijedloga,
- Donošenje Plana na Gradskom vijeću - 15 dana od zaprimanja suglasnosti; odnosno na prvoj slijedećoj sjednici Gradskog vijeća.

(3) Ukoliko iz objektivnih razloga dođe do potrebe produženja pojedinih rokova, rokovi dovršetka će se pomaknuti koliko je potrebno, ali bez promjene trajanja pojedine faze sukladno ovom članku, a što će biti posebno obrazloženo. Navedenim promjenama se ne mogu mijenjati rokovi određeni Zakonom.

IZVORI FINANCIRANJA IZRADE

Članak 14.

Sredstva za financiranje izrade Plana osiguravaju se iz Proračuna Grada Rovinja-Rovigno.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 15.

(1) Nadležno upravno tijelo nositelja izrade Plana obvezno je u roku od 15 dana od dana objave Odluke:

- obavijesti javnost o izradi Plana sukladno članku 88. Zakona,
- dostaviti Odluku javnopravnim tijelima iz članka 12. ove Odluke s pozivom na dostavu zahtjeva za izradu Plana.

(2) Nadležno upravno tijelo nositelja izrade Plana obvezno je, sukladno članku 81. Zakona, voditi službenu evidenciju o postupku izrade i donošenja Plana.

Članak 16.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenom glasniku“ Grada Rovinja-Rovigno.

KLASA /CLASSE: 350-05/20-02/106
 URBROJ /NUMPROT: 2171-01-01/1-21-4
 Rovinj-Rovigno, 27. srpnja 2021.

