

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 3/18, 5/18 i 2/21), Gradsko vijeće Grada Rovinja-Rovigno na sjednici održanoj dana 16. ožujka 2022. godine, donijelo je

ODLUKU O IZRADI Urbanističkog plana uređenja Lacosercio zapad u Rovinju-Rovigno

Članak 1.

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

Članak 2.

Odluka se temelji na Programu za izradu Urbanističkog plana uređenja Lacosercio zapad od kolovoza 2021. godine, koji je izradila tvrtka APE d.o.o. iz Zagreba, a koji je prihvaćen zaključkom Gradonačelnika od 12. studenog 2021. godine (klasa/classe: 350-05/20-02/45, urbroj/numprot: 2171-01-05-01/3-21-63).

Članak 3.

Odlukom o izradi UPU-a Lacosercio zapad 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.

PРАВNA OSNOVA ZA IZRADU

Članak 4.

Odluka se donosi temeljem obveza koje proizlaze iz odredbi članaka 86.-89. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) (u daljnjem tekstu: Zakon) i odredbe članka 156. Generalnog urbanističkog plana Grada Rovinja – Rovigno („Službeni glasnik“ Grada Rovinja – Rovigno“, broj 7a/06, 3/08, 2/13, 7/19, 8a/19-pročišćeni tekst).

RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Članak 5.

Osnovni razlog za donošenje Urbanističkog plana uređenja Lacosercio zapad u Rovinju-Rovigno je ostvarenje preduvjeta za početak realizacije gradnje na neizgrađenom i neuređenom zapadnom dijelu naselja Lacosercio, a slijedom obveza propisanih Generalnim urbanističkim planom grada Rovinja – Rovigno.

ОBUHVAT

Članak 6.

- (1) Obuhvat Plana određen je ovom Odlukom o izradi, sukladno grafičkom prilogu i zauzima površinu obuhvata od cca 1,3 ha.
- (2) Plan obuhvaća područje obvezne izrade Urbanističkog plana uređenja oznake III.4. Lacosercio zapad, kako je definirano Generalnim urbanističkim planom grada Rovinja-Rovigno („Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno 7a/06, 3/08, 02/13, 7/19, 8a/19-pročišćeni tekst), (u daljnjem tekstu: GUP), odnosno kako je redefinirano Programom za izradu Urbanističkog plana uređenja Lacosercio zapad u Rovinju-Rovigno.

OCJENA STANJA U OBUHVATU

Članak 7.

- (1) Predmetno područje nalazi se unutar građevinskog područja naselja, sjeveroistočno od centra Rovinja-Rovigno na ulazu u grad iz smjera Rijeke.
- (2) Područje obuhvata plana okruženo je sa sjeverne strane državnom cestom D303 (Aleja Ruđera Boškovića), sa zapadne strane s lokalnom prometnicom Vijenac Franje Glavinića ranga sabirne ulice, a s istočne i južne strane s izgrađenim i uređenim dijelom građevinskog područja, dok je područje obuhvata, većim dijelom GUP-om, određeno kao neizgrađeni i neuređeni dio građevinskog područja. Područje je okruženo postojećom stambenom izgradnjom: obiteljskim i višeobiteljskim građevinama, slobodnostojećeg i ugrađenog načina gradnje (nizovi), te je GUP-om predviđeno za sanaciju, uređivanje i urbanu obnovu prostora niske izgradnje.
- (3) Sjeverozapadno od predmetnog obuhvata, nalazi se uređeno kružno raskrižje, te prostor javnog parkirališta, gdje se planira izgradnja novog autobusnog kolodvora.
- (4) Sjeverni dio predmetnog obuhvata, u širini od 25 metara, nalazi se unutar zaštitnog pojasa državne ceste D303, te je GUP-om planiran za ozelenjivanje, odnosno kao zaštitna zelena površina i kultivirani mediteranski krajobraz.
- (5) Sredinom obuhvata, u smjeru istok-zapad, prolaze dva makadamska puta, koja su prvenstveno koridori vodoopskrbnog cjevovoda, odnosno kanala oborinske odvodnje.
- (6) Postojeća infrastrukturna mreža nalazi se u koridoru državne ceste sjeverno od obuhvata, sabirne ulice zapadno od obuhvata, uz napomenu da središnjim dijelom obuhvata u smjeru istok-zapad prolazi vodoopskrbni cjevovod i kanal oborinske odvodnje.
- (7) Cijeli teren je deniveliran prema sredini. Najviša kota je u jugozapadnom dijelu obuhvata i iznosi 28,3 m.n.v., odnosno najniža kota iznosi 25,42 m.n.v. u središnjem dijelu obuhvata.

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Članak 8.

- (1) Cilj izrade Plana je omogućavanje prostornog razvoja, odnosno izgradnje ovog dijela grada, kroz utvrđivanje detaljne podjele područja s obzirom na njegovu namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene te druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora te građenja građevina.
- (2) Programska polazišta temeljiti će se na smjernicama danim kroz Prostorni plan uređenja Grada Rovinja-Rovigno i kroz Generalni urbanistički plan grada Rovinja-Rovigno.
- (3) Pretežiti dio obuhvata plana definiran je kartografskim prikazom: 1. – *Korištenje i namjena prostora*, kao mješovita namjena – **M1** – pretežito stambena, dok je kartografskim prikazom: 4.3.2. – *Pravila građenja i uređenja prostora*, područje obuhvata plana označeno kao pravilo broj **2.1₃** – nedovršeni dijelovi grada – sanacija, uređivanje i urbana obnova prostora niske gradnje – ostalo;
- (4) Na području obuhvata Plana moguće je smjestiti novo stambeno naselje visokog urbanog standarda, poštujući pri tome ograničenja samog prostora (nagib terena, vlasništvo i sl.) te ograničenja proizašla iz prostorno-planske dokumentacije.
- (5) Stambeni dio naselja mora se izraditi u skladu sa slijedećim smjernicama iz GUP-a:
 1. 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;
 5. moguća je gradnja obiteljskih i više obiteljskih građevina (s najviše 4 stambene jedinice);
 6. zona individualne izgradnje;
 7. granične vrijednosti za veličinu građevne čestice iznose min 500 m²;
 8. najveća izgrađenost iznosi 30%;
 9. k_{is} nadzemni $\leq 0,8$;

10. $k_{is} \leq 0,9$;
11. na građevnoj čestici mora se osigurati minimalno 1,5 parkirališno mjesto na jednu (1) stambenu jedinicu do 100 m², odnosno na svakih slijedećih 100 m² neto površine stambene jedinice;
12. minimalna površina prirodnog terena je 20%;
13. minimalna površina zelenila je 30%;
- (6) Obuhvat Plana mora zadovoljiti sljedeća Programska usmjerenja:
- maksimalni broj građevnih čestica mješovite pretežito stambene namjene ne smije biti veći od **10**,
 - maksimalni broj stanova ne smije biti veći od **33**,
 - maksimalni broj korisnika ne smije biti veći od **99**,
 - odnosno iz čega proizlazi da ukupna gustoća stanovanja (broj stanovnika/ površina gradivog dijela) ne smije biti veća od 77 korisnika/ha.
- (7) Područje uz državnu cestu D303 odredile su infrastrukturne trase. U tom dijelu područja obuhvata planirana je javna zelena površina (javni park ili dječje igralište) s obzirom da se radi o neizgrađenom prostoru, na kojem temeljem GUP-a nije moguće graditi. Na preostalim površinama planirana je sadnja zaštitnog zelenila. Uz državnu cestu utvrđen je zaštitni pojas sukladno posebnom propisu.
- (8) Središnji dio područja planiran je za novu izgradnju. Podjela područja na građevne čestice na koje se smještaju stambene građevine. Na dio građevnih čestica je planiran pristup sa sjevera s planirane prometnice, a na drugi dio građevnih čestica s južne postojeće prometnice.
- (9) Prilikom formiranja stambenih ulica posebnu pozornost potrebno je posvetiti tome da iste uglavnom služe za pristup do stambenih građevina kako bi se tranzitni promet odvijao samo glavnim prometnicama.
- (10) Cilj je odvojiti novoplanirano naselje od guste postojeće izgradnje u istočnom dijelu te omogućiti svim stanovnicima naselja korištenje javnih površina, ne samo da bi zadovoljili pojačane potrebe za parkirališnim površinama, nego i omogućili korištenje i uređenje zelenih površina.
- (11) S obzirom na prilagodbu klimatskim promjenama te na nagib terena unutar područja obuhvata koji u sredini stvara depresiju – najnižu kotu terena, nužno je cjelovito sagledavanje oborinske odvodnje koja mora maksimalno oponašati prirodni bliska načela, odnosno zadržavanje oborinske vode unutar sliva prije konačnog ispusta bez ugrožavanja okolne izgradnje.
- (12) Navedeno je potrebno ostvariti osim povećanjem udjela javnih zelenih površina u istočnom dijelu tako i uređenjem zelenih površina u koridoru ulica, da bi se mogla planirati izgradnja kišnih vrtova, dok je za izgradnju u središnjem dijelu obuhvata koje ima najnižu kotu terena potrebno propisati najnižu kotu prizemlja iznad sraslog terena građevne čestice (na cca +0,8 m) uz posebnu pozornost prilikom izgradnje podruma, s obzirom da svaka građevna čestica mora svoje oborinske vode rješavati na svojoj građevnoj čestici.
- (13) Kod svih zgrada potrebno je postići visoku energetska učinkovitost (ugradnjom solarnih panela, toplinske pumpe, dizalica topline i sl.) uz ozelenjivanje ravnih krovnih ploha.

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 ishođenom mišljenju Upravnoga odjela za održivi razvoj, Odsjeka za zaštitu prirode i okoliša Istarske županije klasa: 351-03/21-01/160, urbroj: 2163/01-8-02/4-21-02 od 02. prosinca 2021., za izradu plana nije potrebno provesti postupak strateške procjene niti ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

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 izrađena je geodetska podloga od firme GEOWELT d.o.o. za geodetske usluge i poslove iz Zlatara, iz 2019..

POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA KOJA DAJU ZAHITJEVE 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 i medija, 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,
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Služba civilne zaštite Pazin, M.B. Rašana 7, 52000 Pazin;
 - Istarska županija, Javna ustanova 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 članaka 12. ove 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 45 dana od dana zaprimanja svih Zahtjeva iz članka 12. 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 proteka 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 za 2022. godinu.

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) Sukladno članku 79. Zakona, do donošenja ovog Plana, na području obuhvata Plana, ne može se izdati lokacijska dozvola i građevinska dozvola za građenje nove građevine.
- (3) 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: 350-05/20-02/45
URBROJ /NUMPROT: 2163-8-01/1-22-71
Rovinj – Rovigno, 16. ožujka 2022.





OBUHVAT UPU-a LACOSERCIO ZAPAD U ROVINJU-ROVIGNO