Istarska županija

Grad Rovinj-Rovigno

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „LASTE“
U ROVINJU-ROVIGNO
Sažetak za javnost

Gradonačelnik: Emil Nimčević, prof.

Nositelj izrade Plana: GRAD ROVINJ – ROVIGNO, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata, Odsjek za prostorno planiranje i zaštitu okoliša
Odgovorna osoba: Samanta Barić, pročelnica

Izrađivač: EKOMENA d.o.o., Zagreb
Odgovorni voditelj izrade nacrta prijedloga Plana:
dr.sc. Filip Šrajer, dipl.ing.arh.

dr.sc. FILIP ŠRAJER
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENI ARHITEKT
URBANIST
A-U-595

EKOMENA
d.o.o. Zagreb

Rovinj-Rovigno – Pula – Zagreb, srpanj 2025.

Sažetak za javnost

Urbanistički plan uređenja „Laste“ u Rovinju-Rovigno (u daljnjem tekstu: Plan) izrađuje se temeljem obaveza iz članka 79. Zakona o prostornom uređenju te odredbi i grafičkih prikaza Generalnog urbanističkog plana grada Rovinja-Rovigno.

Plan se izrađuje kao tzv. plan nove generacije u sustavu ePlanovi.

Područje Laste nalazi se u neposrednom zaleđu uvale Valdibora, oko 1 km sjeveroistočno od središta grada Rovinja. Radi se o pretežito neizgrađenom području pokrivenom travnjakom, maslinicima i šikarom, koje s istočne strane omeđuje Ulica Concetta (jedna od glavnih gradskih prometnica i županijska cesta), sa sjevera kanal Campolongo, sa zapada Ulica Richarda Schaudina i stara željeznička stanica, a s juga mala četvrt obiteljskih kuća i gradsko parkiralište. Osnovni razlog izrade Plana jest ostvarenje preduvjeta za početak realizacije gradnje na neizgrađenom dijelu naselja Laste, a slijedom obveza iz Zakona i Generalnog urbanističkog plana Grada Rovinja-Rovigno.

Programska polazišta izrade plana su sljedeća:

- osiguranje optimalne funkcionalnosti i očuvanje harmonije prostora:
    - pažljivim tretmanom zatečenih povijesnih i ambijentalnih vrijednosti (posebice crkvice Bezgrešnog začeća BDM – Concetta okružene maslinikom i zelenilom),
    - pažljivim odvajanjem od zone postojećeg parkirališta/planiranog autobusnog kolodvora južno od obuhvata,
    - kvalitetnim i cjelovitim rješenjem infrastrukture, posebice odvodnje otpadnih i oborinskih voda u skladu s principima zelene infrastrukture (nije predviđena mogućnost etapnog rješavanja),

- određivanje detaljnih uvjeta izgradnje na temelju obveze iz Zakona i GUP-a, unutar sljedećih okvira:
    - mješovita, pretežito stambena namjena s gradnjom obiteljskih i višeobiteljskih građevina (s najviše 4 stambene jedinice),
    - u zoni je moguće planirati jednu građevinu hotela kapaciteta do 80 ležajeva,
    - planirana gustoća stanovanja ne može biti veća od 80 korisnika/ha za cijelu zonu,
    - mogući su zahvati rekonstrukcije i nove gradnje,
    - način gradnje: slobodnostojeći i poluugrađeni (samo za pomoćne građevine),
    - granične vrijednosti za veličinu i izgrađenost građevne čestice definirane su člankom 54. GUP-a,
    - kis nadzemni ≤0,8,
    - kis ≤0,9,

- udaljenosti od granica definirane su člankom 56. GUP-a,
- na građevnoj čestici mora se osigurati minimalno 1,5 parkirališno mjesto na svakih započetih 100 m2 neto površine stambene jedinice,
- minimalna površina prirodnog terena na čestici je 20%,
- minimalna površina zelenila na čestici je 30%.

Ukupno su planirane 23 novoformirane građevne čestice, od čega 22 za višeobiteljske kuće, a jedna za izgradnju zgrade s ugostiteljsko-turističkom namjenom (hotel) sa maksimalnim brojem 80 postelja. Postojeće tri čestice sa stambenom izgradnjom na jugoistočnom dijelu obuhvata te crkvica Bezgrešnog začeća BDM (Concetta) uklapaju se u urbanističko rješenje.

Planiraju se dva javna parkirališta, jedno sjeverno od planiranog hotela a drugo u blizini glavnog prometnog prilaza zoni s Ulice Concetta.

Glavni ulaz/izlaz u zonu planira se s Ulice Concetta (ŽC 5095) kao četverokrako raskrižje, s lijevim skretačima prema zoni. Ostale obodne ulice rekonstruiraju se te dopunjuju novoplaniranom mrežom stambenih ulica.

Za izradu Plana korištene su sljedeće stručne podloge;

1. Program za izradu Urbanističkog plana uređenja Laste u Rovinju-Rovigno (Atelier Bruno Juričić d.o.o., listopad 2024.)
2. Izvještaj o arheološkom rekognosciranju područja obuhvaćenog UPU-a LASTE, Rovinj (ARHEO TiM, 2025.)
3. Geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja (Geolstra d.o.o., 2025.)

Iskaz površina prema namjeni

Namjena	Ukupna površina	Udio
	ha	%
Mješovita namjena [M3]	2,49	38,36
Javna i društvena namjena - vjerska [D8]	0,07	1,08
Ugostiteljsko-turistička namjena [T1]	0,27	4,16
Javna zelena površina - park/perivoj [Z1]	0,70	10,78
Zaštitna zelena površina [Z5]	0,92	14,17
Površina infrastrukture [Prometna površina]	1,36	20,95
Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja [IS1]	0,38	5,92
Površina infrastrukture - energetski sustav [IS7]	0,01	0,12
Parkirališna površina [Pp]	0,29	4,45
UKUPNO	**6,49**	**100,00**

Slika 4: Idejno urbanističko rješenje područja iz Programa za izradu UPU Laste (odabrana varijanta); temeljem zaključaka sa sastanka 24.6.2025. u Gradu Rovinju-Rovigno, kružno raskrižje na Ulici Concetta izmijenjeno u četverokrako

Detaljnije informacije o svemu navedenom moguće je dobiti uvidom u Prijedlog Plana koji je s tekstualnim i grafičkim dijelom, obrazloženjem i sažetkom za javnost dostupan na web stranici Nositelja izrade https://www.rovinj-rovigno.hr/ te u Informacijskom sustavu prostornog uređenja https://ispu.mgipu.hr/.