



REPUBLIKA HRVATSKA – REPUBBLICA DI CROAZIA
ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ – ROVIGNO
CITTÀ DI ROVINJ – ROVIGNO

Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata
*Settore amministrativo per la pianificazione territoriale,
la tutela dell'ambiente e il rilascio degli atti*

Odsjek za prostorno planiranje i zaštitu okoliša

Sezione per la pianificazione territoriale e la tutela dell'ambiente

KLASA: 350-03/24-09/1

URBROJ: 2163-8-05-01/1-25-42

Rovinj - Rovigno, 29.10.2025.



Urbanistički plan uređenja "Laste"

IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI

Održanoj od 12. kolovoza 2025. do 10. rujna 2025.godine

Za stručnog izrađivača

EKOMENA d.o.o. iz Zagreba

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

Za nositelja izrade

Grad Rovinj-Rovigno

Upravni odjel za prostorno planiranje,
zaštitu okoliša i izdavanje akata

Pročelnica:

Samanta Barić, univ.mag.oec.



I. UVOD

Temeljem članka 102. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23), (u daljnjem tekstu ZPU), Nositelj izrade Grad Rovinj – Rovigno i odgovorni voditelj u ime stručnog izrađivača – tvrtke Ekomena d.o.o. Zagreb, u postupku izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja „Laste“ (dalje: Plan), izradili su Izvješće o javnoj raspravi (u nastavku teksta: Izvješće).

Izrada ovog Plana predviđena je Proračunom Grada Rovinja za 2025. i projekcijama za 2026. i 2027. , te Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja „Laste“ („Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno br. 6/21), koja je donesena je na Gradskom vijeću na sjednici održanoj 28. studenog 2024. Odluka o izradi se temelji na Programu za izradu UPU Laste izrađen od Atelier Bruno Juričić d.o.o. iz Pule, a koji je prihvaćen zaključkom Gradonačelnika od 10. listopada 2024. godine (KLASA/CLASSE: 350-02/22-01/41, URBROJ/NUMPROT: 2163-8-02/1-24-43).

Gradonačelnik Grada Rovinja-Rovigno donio je 07. kolovoza 2025. Zaključak o utvrđivanju prijedloga Plana za javnu raspravu (KLASA /CLASSE 350-03/24-09/01, URBROJ /NUMPROT: 2163-8-2/1-25-45).

II. JAVNA RASPRAVA S JAVNIM IZLAGANJEM

Prijedlog Plana bio je izložen na javnom uvidu **od 12. kolovoza 2025. do 10. rujna 2025. godine**, u ulaznom holu Gradske uprave, Trg Matteotti 2, u Rovinju-Rovigno svakim radnim danom **od 08:30 do 15:00 sati**.

Javno izlaganje **Prijedloga Plana održano je dana 26. kolovoza 2025. godine u 16:00 sati** u velikoj Sali Doma kulture, Trg maršala Tita bb u Rovinju-Rovigno. O javnom izlaganju vođen je zapisnik koji je sastavni dio ovog izvješća. Izlaganje je vodio nositelj izrade Plana i odgovorni voditelj izrade Plana, a popis prisutnih nalazi se u Zapisniku.

Pisana očitovanja, prijedlozi i primjedbe na prijedlog plana mogla su se dostaviti **do 10. rujna 2025. godine**. U oglasu u kojem je objavljena javna rasprava dana je jasna uputa o načinu na koji se daju primjedbe i prijedlozi.

*Sukladno članku 96. ZPU-u (u nastavku teksta: ZPU) nositelj izrade objavio je javnu raspravu u **Glasi Istre i u La Voce dana 03. studenog 2022 godine**, na web stranici grada: www.rovinj-rovigno.hr i na web stranici Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine: mpgi.gov.hr te na oglasnoj ploči Grada Rovinja-Rovigno.*

III. POPIS POZVANIH SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI PREMA POSEBNOJ OBAVIJESTI

Sukladno članku 97. ZPU Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata, dostavio je i posebnu obavijest o javnoj raspravi sljedećim tijelima i osobama:

1. ODVODNJA ROVINJ-ROVIGNO d.o.o. (DEPURAZIONE ACQUE ROVINJ-ROVIGNO s.r.l.), HR-52210 Rovinj, Novigradska ulica1
2. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli,HR-52100 Pula, Ulica Grada Graza 2
3. Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba sanitarne inspekcije, HR-51000 Rijeka, Riva 10
4. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, HR-52100 Pula, Trg Republike 1
5. Županijska uprava za ceste Istarske županije, HR-52000 Pazin, M.B.Rašana 2/4
6. Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3
7. Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Podružnica Buzet, HR-52420 Buzet, Naselje Goričica 2
8. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
9. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6

10. ISTARSKI VODOVOD d.o.o. Buzet, HR-52420 Buzet, Sv. Ivan 8
11. PLINARA d.o.o., HR-52100 Pula, Industrijska ulica 17
12. Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša, HR-52100 Pula, Flanatička 29
13. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za prostorno uređenje i dozvole državnog značaja, HR-10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 14
14. JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE ISTARKE ŽUPANIJE, HR-52100 Pula, Riva - Riva 8
15. GRAD ROVINJ-ROVIGNO, UO ZA KOMUNALNO GOSPODARSTVO I IZGRADNJU, HR-52210 Rovinj - Rovigno, Matteottijev trg - Piazza Matteotti 2
16. KOMUNALNI SERVIS d.o.o. ROVINJ, HR-52210 Rovinj - Rovigno, Trg na lokvi - Piazzale del Iaco 3
17. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, RAVNATELJSTVO CIVILNE ZAŠTITE, SLUŽBE CIVILNE ZAŠTITE PAZIN, HR-52000 Pazin, Matka Brajše Rašana 7
18. objava putem aplikacije e-mjesni odbori

IV. POPIS SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI ČIJA SU MIŠLJENJA, PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE NA PRIJEDLOG PLANA PRIHVAĆENI, NISU PRIHVAĆENI ILI SU DJELOMIČNO PRIHVAĆENI ILI NISU RAZMATRANI SUKLADNO ZAKONU

U otvorenom roku u tijeku javne rasprave za dostavu prijedloga i primjedbi zaprimljeno je 8 mišljenja i 22 primjedbe pojedinačnih sudionika javne rasprave (neka mišljenja i primjedbe imale su više točaka=).

Od zaprimljenih mišljenja, 1 javnopravno tijelo nije imalo primjedbi, 3 su prihvaćena, 3 djelomično prihvaćena i 1 nije prihvaćeno.

Od zaprimljenih primjedbi i prijedloga, 1 primjedba je prihvaćena, 9 je djelomično prihvaćeno, 9 nije prihvaćeno, a 2 nisu razmatrane jer su bile nečitko napisane.

Odgovori i obrazloženja o razlozima ne prihvaćanja i djelomičnog prihvaćanja sastavni su dio ovog Izvješća.

V. ZAKLJUČAK

Istekom roka za očitovanja okončan je postupak javne rasprave. S obzirom na prihvaćene primjedbe Plan se upućuje na ponovnu javnu raspravu sukladno članku 104. Zakona.

Prilozi:

1. Obrada mišljenja, primjedbi i prijedloga
2. Zaključak gradonačelnika o utvrđivanju prijedloga plana za javnu raspravu
3. Objava javne rasprave
4. Posebna obavijest o javnoj raspravi
5. Objava javne rasprave na internetskim stranicama Grada i Ministarstva te u javnom glasilu
6. Zapisnik s javnog izlaganja
7. Preslike mišljenja, primjedbi i prijedloga
8. Dokazi o dostavi posebnog poziva

1. Obrada mišljenja, primjedbi i prijedloga

r.br.	Podnositelj	Prihvatanje
1	Ministarstvo unutarnjih poslova, Služba civilne zaštite Pazin	DA
2	Istarski vodovod d.o.o.	DA
3	JU Zavod za prostorno uređenje Istarske županije	DJELOMIČNO
4	Hrvatske vode	DJELOMIČNO
5	Ministarstvo kulture i medija	DJELOMIČNO
6	Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine	NE
7	Hrvatska agencija za mrežne djelatnosti	NA ZNANJE
8	Ministarstvo unutarnjih poslova, Odjel inspekcije	DA
9	SDP Rovinj-Rovigno (M. Blažina, predsjednica)	NE
10	Saša Muškardin (zastupan po punomoći odvjetničkog društva Vukić & partneri)	DJELOMIČNO
11	Klaudija Maružin, Tina-Margo Ljubičić, Sidharta Komadina	NE
12	Radenko Ilić	DA
13	Mirko Bijelonjić, Koalicija SDP-MOŽEMO!-SU ispred grupe zainteresiranih građana	DJELOMIČNO
14	Siniša Škaberna	DJELOMIČNO
15	Maria Blažina, ispred grupe zainteresiranih građana grada Rovinj-Rovigno	NE
16	Sonja Majher Bissi	DJELOMIČNO
17	Istarski demokratski sabor - Dieta democratica Istriana, Gradska podružnica Rovinj-Rovigno	DJELOMIČNO
18	Maria Blažina, Socijaldemokratska partija Hrvatske	NE
19	Corinna Pellizzer Lanča	NE
20	Ana Gržinić Stepanov	DJELOMIČNO
21	Ljubo Marčeta	NE
22	Slavko Grbin	DJELOMIČNO
23	Franko Brajković	NE
24	Ivetta Volčić	NE
25	Nada Petrović Stepanov	DJELOMIČNO
26	Comunità degli Italiani, Zajednica Talijana "Pino Budicin" Rovinj-Rovigno	DJELOMIČNO
27	Borivoj Sapundžić	NE
28	Anna Delia Quarantotto (knjiga primjedbi)	NE RAZMATRA
29	Miranda Pivac (knjiga primjedbi)	NE
30	Milan Medak (knjiga primjedbi)	NE RAZMATRA

U nastavku slijedi pregled svih pristiglih primjedbi, prijedloga i mišljenja.

Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin
Pazin

Datum: 18.8.2025.

Klasa: 350-02/25-01/1

Ur.Br.: 511-01-378-25-21

1

Mišljenje:

Služba civilne zaštite Pazin navodi da Plan nije usklađen s propisima o zaštiti od nesreća. Potrebno je uvrstiti mjere za zaštitu od potresa, oluja i požara, osigurati hidrantsku mrežu, evakuacijske i protupožarne puteve te predvidjeti prostore za sklanjanje stanovništva.

Stručno mišljenje izrađivača:

Prihvaća se

Plan se usklađuje sadržajno u potpunosti, a formalno-tehnički u okvirima Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i Pravilnika o prostornim planovima (NN 152/2003). U odredbe za provedbu, poglavlje 1.4. Ostale odredbe za provedbu Plana unose se standardne odredbe kakve se primjenjuju u prostornim planovima na području Grada Rovinja-Rovigno, a u Obrazloženje Plana poglavlje o zaštiti od nesreća s grafičkim prikazom.

Istarski vodovod d.o.o.
Buzet

Datum: 21.8.2025.

Br.: 93-31/14-2-2025

2

Mišljenje:

Istarski vodovod navodi kako je potrebno obrisati ili izmijeniti odredbu o prstenastom formiranju vodoopskrbne mreže, budući da smatraju da Plan ne bi trebao zadirati u tehnička rješenja. Također je potrebno ispraviti grafički dio jer prikazana vodovodna mreža ne odgovara stvarnom stanju.

Stručno mišljenje izrađivača:

Prihvaća se

Primjedba se prihvaća i usklađuju se odredbe i grafički dio Plana.

JU Zavod za prostorno uređenje Istarske županije Ente per l'assetto territoriale della Regione Istriana
Županija

Datum: 10.9.2025.

Klasa: 350-02/25-01/00015

Ur.Br.: 2163-20/2-25-5

3

Mišljenje:

Zavod navodi da su uvidom u Plan utvrđene određene neusklađenosti između grafičkog i tekstualnog dijela te pojedinih elemenata u odnosu na važeću prostorno-plansku dokumentaciju. Upozorava na potrebu usklađivanja prikaza granica namjena i prometnih rješenja, uključujući planiranu prometnicu uz zapadnu granicu obuhvata, uređenje raskrižja, pristupa i okretišta, kao i preciziranje širina i profila prometnica. Nadalje, skreće pozornost na važnost jasnog definiranja građevnih i regulacijskih pravaca, statusa zatečenih građevina te osiguranja pristupa pojedinim česticama.

U dijelu odredbi za provedbu ističe potrebu dorade članaka, osobito onih koji se odnose na određivanje građevnih čestica, visinu i katnost građevina, uvjete rekonstrukcije, udaljenosti od granica čestica i pomoćne građevine. Također predlaže preciznije navođenje broja uporabnih cjelina, podzemnih etaža i površina pomoćnih građevina, te doradu prikaza prometnih profila, infrastrukturnih sustava i pripadajućih oznaka, kao i ažuriranje tabličnih iskaza i kartografskih prikaza.

U obrazloženju Plana preporučuje dopunu dokumentacije mišljenjem nadležnog konzervatorskog odjela na Izvještaj o arheološkom rekognosciranju i Programom za izradu Plana, te tehničko poboljšanje čitljivosti digitalnog prikaza plana (prikazom katastarskog plana).

Na kraju daje osvrt/komentar koji se ne smatra primjedbom, a odnosi se na potrebu promišljanja stambene politike u širem kontekstu i poticanja raznovrsnih, priuštivih oblika stanovanja u okviru uravnoteženog razvoja zajednice.

Stručno mišljenje izrađivača:

Djelomično se prihvaća

Sve primjedbe Zavoda pažljivo su proučene. Dio primjedbi, odnosno uočenih manjkavosti koje se odnose na grafički dio elaborata Plana, proizlazi iz naravi novog sustava izrade prostornih planova i odredbi važećeg Pravilnika, te ih zbog tehničkih ograničenja nije bilo moguće u potpunosti prihvatiti. Pojedine primjedbe i prijedlozi ne odnose se na usklađenost Plana s prostornim planom županije, Zakonom i propisima donesenim na temelju Zakona, već su stručnog odnosno vrijednosnog karaktera te ulaze u sferu planskog rješenja. Takve su primjedbe uvažene u mjeri u kojoj su usklađene s Programom za izradu Plana. Sve ostale primjedbe prihvaćene su i u odgovarajućem su obliku uvrštene u Plan.

1. *Ucrtati planiranu gradsku prometnicu uz zapadnu granicu obuhvata*
Prihvaća se.
2. *Uskladiti granice namjena s GUP-om (M3 i P-parkiralište),*
Prihvaća se.
3. *Uskladiti obuhvat trafostanice s k.č.zgr. 3887 k.o. Rovinj*
Djelomično se prihvaća. Obuhvat trafostanice prilagođen je katastarskoj čestici kakva jest u naravi, evidentirana geodetskom podlogom (granica u DKP nije točna).
4. *Planirati kolni pristup ili barem pješački iz naselja do površine namjene D8 na kojoj se nalazi crkva*
Djelomično se prihvaća. U profilu 1-1 planiraju se parkirna mjesta za posjetitelje i pješački pristup crkvi, koji će biti predmet razrade kroz krajobrazni projekt parkovne površine. Sukladno naputku konzervatorskog odjela o minimalnim intervencijama, kolni pristup čestici ostaje s Ulica Concetta.
5. *Prikazati građevni pravac, regulacijski pravac i označiti pristup na građevnu česticu*
Djelomično se prihvaća. Prikazati tražene elemente nije moguće jer Pravilnik o prostornim planovima odnosno ePlanovi Editor ne predviđa njihov prikaz (nema odgovarajućeg koda) već se isto regulira tekstualno. Radi usklađenja načina prikaza, briše se prikaz gradivog dijela čestice.
6. *Planom odrediti status zatečene poljoprivredne zgrade na k.č. 9299/1 k.o. Rovinj (namjena Z1)*
Prihvaća se. U pravilu provedbe Z1-1 dodaje se stavak 2. u kojem se tekstualno određuje uklanjanje zatečene poljoprivredne zgrade na k.č. 9299/1 k.o. Rovinj (namjena Z1).
7. *Preispitati racionalnost/ispravnost prijedloga dvaju raskrižja na razmaku cca 85 m na Ulici Concetta*
Prihvaća se. Racionalnost prijedloga dvaju raskrižja na razmaku cca 85 m na Ulici Concetta (od kojih je jedno postojeće) raspravljena je sa Županijskom upravom za ceste. Budući da je novoplanirano raskrižje postavljeno na optimalnom mjestu u odnosu na uličnu mrežu budućeg naselja, a postojeći priključak Puta Stjepana Konzula Istranina važan za prilaz na čestice nekoliko postojećih obiteljskih zgrada, ŽUC je odobrio rješenje uz rekonstrukciju radijusa na priključku Puta Stjepana Konzula Istranina.
8. *U točki „3.2.1.1. Cestovni promet“ ucrtati/prikazati planirano parkiralište uz županijsku cestu*
Djelomično se prihvaća. Primjedba stoji, ali se radi redistribucije građevnih čestica planirano parkiralište ukida.

9. *Preispitati okretište (?) između planirane površine namjene Z5 i postojeće građevine k.č. zgr. 4036 k.o. Rovinj Prihvaća se. Ne radi se o okretištu već o pristupu na k.č. zgr. 4036 k.o. Rovinj koji ne mora biti ucrtan te se zbog jasnoće briše.*
10. *Duljina slijepa ulice iznosi cca 118 m te ju je potrebno uskladiti s čl. 79. GUP-a koji određuje da slijepa ulica može biti najviše dužine do 100 m Prihvaća se. Ulica će se skratiti za širinu posljednje čestice, a navedena čestica produljit će se prema istoku kako bi ostvarila bočni pristup s ulice.*
11. *Omogućiti pristup na prometnicu za k.č. zgr. 3766/1, 9298/12 i 3196/1 k.o. Rovinj Prihvaća se.*
12. *Biciklističke i pješačke staze bi trebalo jasno i nedvosmisleno prikazati (grafički razdvojiti) u grafičkom dijelu Plana. Djelomično se prihvaća. Odvojiti će se pješačke i biciklističke staze izvan profila ulica, dok one unutar profila nije moguće razdvojiti jer Pravilnik na predviđa odgovarajuće kodove i svako drugo rješenje proizvodi preveliko grafičko zagušenje kartografskog prikaza i potencijalno otežava provedbu.*
13. *Preispitati odnosno korigirati plansko rješenje u dijelu namjene M3-1 u sjevernom dijelu obuhvata Plana, a koji je planiran unutar zaštitnih zona kanala Campolongo zbog opasnosti od mogućeg plavljenja Djelomično se prihvaća. Najbliže građevne čestice planiraju na udaljenosti većoj od 10 m od kanala. Hrvatske vode, koje su u izradi ovog Plana sudjelovale davanjem prethodnog zahtjeva i mišljenja u javnoj raspravi, nisu imale primjedbi na namjenu površina, kao ni na odredbe koje uređuju zaštitu vodotoka i zaštitu od štetnog djelovanja voda. Temeljem primjedbe navedene se odredbe dodatno pojašnjavaju, odnosno ukida se dio koji se odnosi na bušenje tla (koje nije planirano), te na odgovornost od šteta (jer se isto prema ne regulira prostornim planom).*
14. *Mišljenja smo da nema opravdanog razloga da visina hotela (10,5 m) nadmašuje visinu okolne izgradnje (8,5 m), posebno iz razloga što se područje unutar obuhvata Plana nalazi unutar GUP-om određenog „poteza značajnih za panoramske vrijednosti krajobraza“. Prihvaća se. Ukidanjem planiranog hotela izjednačava se dozvoljena visina izgradnje na cijelom području. Napominjemo, da je u čitavom okolnom području koje se gradi neposrednom provedbom GUP-a, dozvoljena visina i katnost građevina veća nego u obuhvatu UPU Laste.*
15. *U punom profilu prikazati okretište (?) na k.č. 10625 k.o. Rovinj (ista primjedba kao pod 9., op.iz.) Prihvaća se. Ne radi se o okretištu te se korigira kartografski prikaz radi jasnoće.*
16. *U odredbama članaka 4. i 5. navesti najveći dopušteni broj samostalnih uporabnih cjelina odnosno funkcionalnih jedinica (stanova, poslovnih prostora) sukladno Pravilniku. Prihvaća se. Navedeno je već određeno točkom 2. predmetnih članaka zbog veće jasnoće, a temeljem primjedbe uvodi se u novi stavak 2. točka 1.*
17. *U odredbama članaka 4. i 5. navesti najveći dopušteni broj podzemnih etaža, odnosno svih etaža. Prihvaća se.*
18. *U članku 4. Odredbi za provedbu Plana određena je mogućnost da se građevne čestice utvrde i drugačije u odnosu na kartografski prikaz; građevne čestice je potrebno nedvojbeno utvrditi, utvrditi građevni pravac i označiti pristup na građevnu česticu. Djelomično se prihvaća. Briše se mogućnost alternativnog određivanja građevne čestice, osim u slučajevima prilagodbe stanju u naravi, na sljedeći način (uvršteno u opće odredbe u poglavlju 1.4.): „Granica obuhvata, razgraničenje površina po namjeni i iskazane prostorne veličine (površine građevnih čestica i sl.) u skladu su s točnošću koja proizlazi iz mjerila 1:1000. Prilikom formiranja građevnih čestica moguća su manja odstupanja od navedenog, samo ukoliko ista ne idu na štetu javnog prostora i ne utječu negativno na funkcionalnost bilo koje od prostornih cjelina. Pogotovo se to odnosi na ispravljanje neusklađenosti katastarske podloge sa stanjem u naravi (npr. ukoliko je os prometne površine ili granica planiranih građevnih čestica jasno planirana da prati granicu katastarskih čestica, a u provedbi se pokaže da se stvarna granica razlikuje od one korištene u Planu, kao mjerodavna se uzima stvarna granica).“ Pravilnik o prostornim planovima i ePlanovi Editor ne predviđa prikaz građevinskog pravca i pristupa na građevnu česticu (nema odgovarajućeg koda za prikaz) već se isto regulira tekstualno.*

19. U članku 4. stavku 1. točki 2. podtočki b. (isto i u članku 5. stavku 1. točki 2. podtočki b.) navedeno je da se uz glavnu građevinu i pomoćne građevine unutar namjene M3-1 može graditi i prateća građevina druge namjene za smještaj poslovnih sadržaja. Ova odredba nije u skladu s odredbama GUP-a. čl. 10.

Prihvaća se.

U (članku 4.) točki 3. utvrditi udaljenost građevine od ruba građevne čestice sukladno članku 45. Pravilnika (ne manji od $H/2$ i 3 m) te uskladiti gradivi dio u grafičkom dijelu Plana.

Prihvaća se. Temeljem druge primjedbe (v. t. 5.) briše se grafički prikaz građivog dijela čestice.

U (članku 4.) točki 3. korigirati udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije sukladno članku (?) propisanoj udaljenosti min. 7 m. Korigirati i grafički dio Plana.

Ne prihvaća se. Nijedan članak za neposrednu provedbu niti smjernice za planiranje obiteljskih i višeobiteljskih zgrada iz GUP-a ne određuje minimalnu udaljenost više od 5 m.

Pojasniti ili preoblikovati odredbu (članka 4.) točke 7. „Građevina smije imati najviše 3 nadzemne etaže, gdje je zadnja etaža potkrovlje (Po+P+1K+Pk)“.

Prihvaća se. Odredba se preoblikuje na način da glasi „Građevina smije imati najviše 1 podzemnu i 3 nadzemne etaže, gdje je zadnja dozvoljena etaža potkrovlje (Po+P+1K+Pt) ili kat s ravnim krovom (Po+P+2K) uz uvjet da je sa svih slobodnih strana kat uvučen za najmanje 4,50 m od pročelja.“

Pojasniti ili preoblikovati odredbu (članka 4.) točke 9. „Građevine mogu imati kosi (17° – 22°) ili ravni krov (do 5°), osim na etaži potkrovlja gdje je moguć isključivo kosi krov“.

Prihvaća se. Odredba se preoblikuje na način da glasi „Građevina može imati ravni (nagiba do 5°) ili kosi krov (nagiba 17° – 22°), uz mogućnost smještaja krovnih terasa sukladno podtočki g. ovog članka“.

Pojasniti ili preoblikovati odredbu (članka 4.) točke 10. podtočke m. koja dopušta smještaj teniskog igrališta na građevnoj čestici. Tenisko igralište je građevina koju je moguće graditi unutar površine sportsko-rekreacijske namjene, dok se npr. rekreacijska igrališta mogu uređivati unutar građevne čestice glavne građevine što se može smatrati uređenjem okućnice i ne računa se u izgrađenost.

Prihvaća se. Odredba proizlazi iz čl. 17. st. 9. GUP-a (za neposrednu provedbu), koja na građevnoj čestici na području M1-1 dopušta sportsko-rekreacijske građevine: bočalište, teniski teren, bazen, i slično. Sukladno Pravilniku o jednostavnim građevinama i radovima, koji navedene građevine svrstava u pomoćne građevine, odredba se premješta u točku 14. i dopunjuje odredbom za gradnju bazena:

(t. 10.) „Na građevnoj se čestici mogu izvoditi radovi na uređenju i građenju: staza, platoa terasa i stuba oslonjeni cijelom površinom neposredno na tlo s pripadajućim rukohvatima, vrtnog bazena ili ribnjaka najveće tlocrtne površine 12 m^2 i dubine do 1m od razine okolnog tla, otvorenog ognjišta najveće tlocrtne površine do $1,5\text{ m}^2$ i visine do 3 m od razine okolnog tla i stabilnih dječjih igračaka, a koji se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.“

(t. 14.) „Na građevnoj se čestici mogu graditi pomoćne građevine za rekreaciju kao što su jedan ili više bazena za plivanje vodene površine do 100 m^2 , igrališta za tenis, badminton, košarku, bočalište i sl. u razini tla, a koji se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.“

U (članku 4.) točki 10. podtočki e. nije jasno što se mislilo pod: „Minimalna površina prirodne kote terena na čestici je 20%“.

Odredba proizlazi iz smjernica za UPU Laste „minimalna površina prirodnog terena je 20%; minimalna površina zelenila je 30%“ (čl. 132. GUP-a), te pojmovnika GUP-a, pri čemu je ključno da je prirodni teren neizmjenjene kote, u odnosu na zelenilo, koje može imati izmijenjenu kotu.

U (članku 4.) točki 13. podtočki a. trebali bi se navesti uvjeti rekonstrukcije građevina (u ovom slučaju u namjeni M3-1), a ne navoditi „osim ako nije posebno određeno ovim Planom“.

Prihvaća se za pravilo provedbe M3-1 gdje nema postojećih građevina.

U (članku 4.) točki 14. iznimka koja dopušta prenamjenu postojeće pomoćne u stambeni prostor nije moguća jer na jednoj građevnoj čestici ne mogu biti dvije građevine stambene namjene.

Prihvaća se.

U (članku 4.) točki 14. podtočki i. navesti da se radi o ukopanim, otvorenim bazenima te dopuniti maksimalnom površinom bazena.

Prihvaća se. Odredba se dopunjuje i premješta u točku 10.

Na odgovarajući način potrebno je uskladiti cjelokupne odredbe Plana (posebno odredbe članka 5. i 6.).

Prihvaća se.

20. U članku 5. stavku 1. točki 2. podtočki c. navedeno je da „na građevnim česticama s oznakom *P24 i *P26 (k.č.br. 9287/27 i 9287/30 k.o. Rovinj) smiju se smjestiti najviše 3 stambene jedinice“. Uvidom u grafički dio Plana, građevne čestice pod oznakama *P24 i *P26 nisu vidljive te ih treba označiti.

Prihvaća se. Čestice su već označene u atributnoj tablici, a izraditi će se dodatni prikaz s numeracijom čestica.

Isto tako, treba voditi računa da na jednoj građevnoj čestici mogu biti izgrađene ili smještene jedino samostalne građevine (članak 10. GUP-a), te po potrebi ponovno definirati građevine. Slijedom navedenoga, odredbu treba korigirati.

Prihvaća se.

U (članku 5. stavku 1.) točki 3. podtočki a. mišljenja smo da uvlačenje etaže u slučaju nadogradnje nije u skladu s pravilima struke (stepenasti, piramidalni presjek građevine). Isto tako moguće je zloupotreba navedene odredbe.

Prihvaća se i ukida obveza uvlačenja, osim ako se radi o najvišoj dozvoljenoj nadzemnoj etaži za koju vrijede ograničenja u oblikovanju.

21. U članku 8. stavku 1. točki 3. podtočki a. korigirati poziv na podtočku.

Prihvaća se.

U (članku 8. stavku 1.) u točki 4., 5. i 6. izgrađenost i iskoristivost građevne čestice te građevinska bruto površina građevine utvrđuju se Planom (planskom kategorijom) sukladno članku 12. Pravilnika, a ne posebnom odlukom Grada.

Prihvaća se.

Napominjemo da bi Planom, a sukladno članku 80. Zakona, morale biti prikazane/utvrđene sve građevne čestice namijenjene za građenje, odnosno uređene površine javne namjene te propisani uvjeti gradnje.

Prihvaća se, u okvirima koje Zakon i Pravilnik predviđaju.

U (članku 8. stavku 1.) točki 13. nije jasno na koje se građevine odnosi odredba.

Odnosi se na sve građevine koje se grade u navedenom pravilu provedbe.

U (članku 8. stavku 1.) točki 14. kao pomoćne građevine navedeni su paviljoni, vidikovci i nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije te manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi, a koji to nisu već su montažne građevine koje se postavljaju s ciljem uređenja parka.

Prihvaća se.

U članku 9. dana su pravila provedbe za površine označene Z5-1 (zaštitna zelena površina) u kojima se spominje mogućnost gradnje trafostanica. Iz grafičkog dijela Plana, sloja 2.3.2. (IS-3-2) Elektroenergetika, vidljivo je da je unutar površine Z5-1 planirana trafostanica. Istu bi trebalo prikazati u kartografskom prikazu 1. Namjene prostora pod namjenom IS7, te joj definirati građevnu česticu i osigurati pristup s javne prometne površine.

Prihvaća se.

U grafičkom prikazu uz istočnu granicu obuhvata Plana nalazi se županijska cesta i kao takva ucrtana je u Plan. Sukladno Pravilniku Planom je potrebno predmetnu prometnicu označiti kao „glavnu prometnicu“ (Prilog I. Pravilnika: 2. Infrastrukturni sustavi, Prometni sustav, 2.1.1. Cestovni promet, Kod teme: IS-1-1-5021). Slijedom navedenoga, korigirati grafički dio Plana te članak 16. stavak 2. (umjesto „glavna gradska ulica“ treba pisati „glavna prometnica“).

Prihvaća se.

22. Uskladiti odredbe članka 18. Odredbi s grafičkim dijelom Plana:

Profil 2-2 u odredbama je utvrđen u širini š=14 m, dok je u grafici š=16 m

Prihvaća se.

Kod profila 3-3 širina kolnika nije u skladu s grafičkim prikazom

Prihvaća se.

Profil 4-4 u odredbama je utvrđen u širini š=20 m, dok u grafici je 14 m, a širina zelenog pojasa je 8 m, u grafici je drugačije

Prihvaća se.

Profil 5-5 ima dvije vrste profila, od 14 i 16 m

Prihvaća se.

Profil 6-6 nije označen u grafičkom dijelu Plana

Prihvaća se.

Profil 7-7 uskladiti opis profila s navedenim profilom

Prihvaća se.

U profilu 8-8 planirati drvored jer se radi o novoplaniranoj prometnici, a i logičan nastavak prometnice s profilom 2-2

Djelomično se prihvaća. Planira se zelena površina s kišnim vrtom i mogućnošću sadnje drvoreda (ne nužno).

Kod profila 9-9 treba navesti/dodati širinu pješačke staze š=2 m

Prihvaća se.

Profil 9-9 u obrazloženju je širine 12 m, u Odredbama š=8 m. Odvojiti postojeću cestu od sustava novih cesta (postojeća cesta i okretišta). Kod postojeće prometnice korigirati širinu pločnika (u grafičkom dijelu prikazano je da se isti sužava do š=20 cm!)

Djelomično se prihvaća. Na istočnoj strani ulice se zadržavaju postojeće ograde i ne planira se pločnik, kako je i navedeno u tekstualnom dijelu; dio profila varijabilne širine na grafičkom prikazu (od 20 do 150 cm) nije pločnik već rubni trak koji može biti i zelena upojna površina.

Profil 10-10 i 11-11 označiti u grafičkom dijelu Plana.

Djelomično se prihvaća. Profili su označeni u atributnoj tablici, ali ih sustav ne prikazuje na karti.

Uskladiti regulacijske pravce na profilima 4-4 i 5-5

Prihvaća se.

Okretišta uz postojeću prometnicu odvojiti od te prometnice npr. pojasom zelenila

Prihvaća se.

Korigirati naziv Ulice Richarda Schaudina

Prihvaća se.

U grafičkom dijelu Plana prikazati poprečne presjeke prometnica jer su isti označeni u kartografskom prikazu prometa.

Prihvaća se. U materijale grafičkog dijela plana biti će uvršteni i prilog s poprečnim presjecima.

23. *Preispitati širinu radijusa okretišta s obzirom na veličinu interventnih i komunalnih vozila te važećeg Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe.*

Prihvaća se. Radijusi su preispitani i zadovoljavaju odredbe važećih propisa. Vatrogasni pristupi za prometnice duljine do 100 m mogu biti i slijepi, uz mogućnost manevriranja vozilom unatrag, a radijus upisanog kruga u okretištima od 6 m smatra se dostatnim. U takvim naseljima uobičajeno prometuju manja komunalna i vatrogasna vozila, dok se i vozila hitne pomoći te vatrogasna vozila mogu sigurno okrenuti na ovakvim završecima prometnica.

24. *Uskladiti članak 37. Plana s člankom 203.a PPUG-a i člankom 98. GUP-a Rovinja kojima se navodi na je na području Grada Rovinja Campolongo (Kanal Dugo polje) s pritokama evidentirani vodotok.*

Djelomično se prihvaća. Inundacijsko područje kanala Campolongo je u cijelosti izvan obuhvata Plana, ali je navedeno da su mu zaštitni pojasevi unutar obuhvata.

25. *Tablicu 3. „Iskaz urbanističkih uvjeta za planirane čestice“ iz Obrazloženja Plana uskladiti u dijelu „najveće dozvoljene izgrađenosti čestice“ s člankom 70. PPUG-a (izgrađenost ne veća od 270 m² za slobodnostojeće građevine).*

Prihvaća se.

26. *U Obrazloženje Plana priložiti i mišljenje nadležnog konzervatorskog odjela za izvještaj o arheološkom rekognosciranju područja obuhvaćenog UPU-a LASTE, Rovinj (ARHEO TIM, 2025.). Mišljenja smo da bi Program za izradu UPU Laste u Rovinju-Rovigno (Atelier Bruno Juričić d.o.o., listopad 2024.) temeljem kojeg je izrađen Prijedlog Plana trebalo priložiti uz Prijedlog Plana s obzirom na to da se plansko rješenje poziva na navedeni program.*

Prihvaća se. Navedeno će biti uvršteno u priloge uz Obrazloženje Plana.

27. *Napominjemo da digitalni elaborat Plana u .pdf obliku prikazan na ortofoto podlozi, bez prikaza katastarskog plana, nije dovoljno čitljiv i nedovoljno je jasan za provedbu odnosno kao informacija.*

Prihvaća se. U materijale grafičkog dijela plana biti će uvršteni i prilozi s katastarskom podlogom.

Osvrt/komentar koji se ne smatra primjedbom:

Područje Laste nalazi se vrlo blizu središta grada Rovinja, u blizini javnih sadržaja i zona rekreacije kojima se omogućava određeni nivo kvalitete života, u blizini morske obale, u urbanoj sredini u kojoj postoji velika stambena potražnja, a cijene zemljišta za gradnju i stambenog kvadrata su visoke.

Kako bi se zajednica što ravnopravnije razvijala, uz podjednake prilike za odabir mjesta stanovanja kako za one niskog, srednjeg i varijabilnog dohotka, tako i one visokog dohotka, te kako bi se izbjegla u što većoj mjeri prisutnost „praznih“ stanova — što je u priobalnim gradovima čest slučaj — za ovo područje (zapravo, za čitavo područje JLS) trebala bi se provesti jasna stambena politika s planom priuštivog stanovanja, npr. odrediti broj stanova za priuštivo stanovanje, za mlade obitelji, odnosno da se dio stambenih jedinica realizira nekim oblikom javno-privatne suradnje, itd., a sve u cilju stvaranja kvalitetne zajednice i ugodnog (su)života.

Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernog Jadrana	Datum: 10.9.2025.	4
	Klasa: 350-02/25-01/0000387	
Rijeka	Ur.Br.: 374-23-1-25-4	

Mišljenje:

Navode da je Plan izrađen u skladu s njihovim zahtjevima. Potrebno je ispraviti netočan navod da na području nema registriranih vodotoka te u Plan ucrtati sabirni kanal Dugo polje (Campolongo).

Stručno mišljenje izrađivača:

Djelomično se prihvaća

Inundacijsko područje kanala Campolongo je u cijelosti izvan obuhvata Plana, ali je navedeno da su mu zaštitni pojasevi unutar obuhvata.

Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Područna konzervatorska služba Pula	Datum: 10.9.2025.	5
	Klasa: 612-08/25-10/0168	
Pula	Ur.Br.: 532-05-02-10/7-25-04	

Mišljenje:

Iako na području obuhvata Plana nema zaštićenih kulturnih dobara, navode da planirana prometnica, parkiralište i staze neposredno uz crkvu Bezgrešnog začeca BDM mijenjaju tradicionalni karakter prostora, opterećuju ambijent i narušavaju kulturno-povijesnu vrijednost lokaliteta. Smatraju da je trebalo izraditi dodatne analize utjecaja na baštinu i krajobraz te prema njima prilagoditi rješenja u Planu.

Stručno mišljenje izrađivača:

Djelomično se prihvaća

Prije izrade plana provedena je arheološko rekognosciranje terena, koje je u osnovnom obradilo i temu crkve Bezgrešnog začeca BDM te zatečenog kulturnog krajolika. Rekognosciranjem je potvrđeno da planirano zahvaćanje prostora ne ugrožava moguće arheološke ili druge kulturne vrijednosti.

Iako UPU „Laste“ formalno ne zahvaća kulturna dobra u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, tijekom izrade Plana osobita je pažnja posvećena očuvanju krajobraznog i ambijentalnog karaktera prostora uz crkvu. Prometno rješenje je usklađeno s tehničkim uvjetima Županijske uprave za ceste, pri čemu je raskrižje maksimalno udaljeno od crkve, a oko nje je formiran park kao zeleni buffer koji osigurava vizualnu i prostornu odvojenost od novoplanirane izgradnje. Kružno raskrižje je zamijenjeno četverokrakim upravo radi smanjenja prostornog utjecaja na neposredni okoliš crkve, a temeljem prethodnog zahtjeva KO.

Planom su, osim toga, propisani znatno manji koeficijenti izgrađenosti i dozvoljeni gabariti građevina u odnosu na naselje Concetta, koje se nalazi neposredno preko županijske ceste u odnosu na crkvicu. Time se osigurava znatno niža prostorna gustoća i bolja vizualna integracija novog naselja u postojeći ambijent.

Smatramo da je Plan, u okviru nadležnosti određenih važećim propisima, u potpunosti uvažio potrebu zaštite zatečenih ambijentalnih vrijednosti i da nije potrebno dodatno mijenjati prostorno rješenje u odnosu na primjedbu Konzervatorskog odjela. Ipak, otvoreni smo za usklađivanje plana s budućim konzervatorskim podlogama Ministarstva kulture i medija kada one budu službeno donesene.

Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine	Datum: 28.8.2025.	6
	Klasa: 940-01/25-03/333	
Zagreb	Ur.Br.: 531-15-2-4-25-4	

Mišljenje:

Ističe da su tri državne čestice u obuhvatu Plana (k.č. 9285/6, 9285/5 i 9285/1) planirane isključivo kao zaštitna zelena površina (Z5), dok su okolne privatne čestice dobile stambene i druge namjene. Na taj način državna imovina gubi značajnu vrijednost. Ministarstvo predlaže dodatno razmatranje i izmjenu predložene namjene radi osiguranja ravnopravnog tretmana javnog i privatnog vlasništva.

Stručno mišljenje izrađivača:

Ne prihvaća se

Primjedba se odnosi na čestice u vlasništvu Republike Hrvatske (k.č.br. 9285/6, 9285/5 i 9285/1, k.o. Rovinj) koje su prema Prijedlogu UPU-a „Laste“ planirane u namjeni Z5 – Zaštitna zelena površina, dok Ministarstvo predlaže njihovo uključivanje u mješovitu (pretežito stambenu) namjenu, usporedivu s česticama u privatnom vlasništvu u neposrednom okruženju.

Pri određivanju namjena površina Plan se nije vodio kriterijem vlasništva, nego prostornim, funkcionalnim i okolišnim kriterijima. Navedene čestice u vlasništvu Republike Hrvatske nalaze se uz kanal Campolongo, u zoni opasnosti od poplava i u najnižem dijelu obuhvata Plana. Namjena Z5 određena je radi očuvanja prirodnih vodnih i krajobraznih obilježja prostora te osiguranja prostora za sustav zadržavanja i infiltracije oborinskih voda.

Svjescni smo potrebe da se valorizira imovina Republike Hrvatske, ali na navedenim česticama nije moguće planirati mješovitu namjenu. K.č. 9285/5 k.o. Rovinj ima površinu 82 m² i nalazi se neposredno uz inundacijsko područje i ušće kanala Campolongo, a dio k.č. 9285/1 k.o. Rovinj koji leži unutar obuhvata Plana ima površinu 93 m² i nalazi se u koridoru planirane prometnice. K.č. 9285/6 k.o. Rovinj, jedina koja veličinom (1346 m²) načelno zadovoljava standarde, također je smještena uz inundacijsko područje kanala, na najnižem dijelu obuhvata, te je zbog toga predviđena za smještaj kišnih vrtova i retencija u sustavu odvodnje oborinskih voda.

S obzirom na navedeno, planirana namjena Z5 u potpunosti je utemeljena na prostornim, okolišnim i tehničkim kriterijima te usklađena s koncepcijom uređenja UPU-a, koja predviđa smanjenje izgrađenosti u zoni mogućih poplavnih utjecaja i očuvanje prirodnih vrijednosti prostora.

Hrvatska agencija za mrežne djelatnosti	Datum: 8.9.2025.	
	Klasa: 350-05/25-01/431	

Zagreb

Ur.Br.: 376-05-3-25-02

7

Mišljenje:

Pozitivno mišljenje.

Prijedlog Plana usklađen je sa zahtjevima HAKOM-a.

Stručno mišljenje izrađivača:

Mišljenje uzeto na znanje

Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije

Datum: 9.9.2025.

Pula

Klasa: 245-02/25-25/388

Ur.Br.: 511-01-378-25-2. D.K.

8

Mišljenje:

Ocjenjuje da Plan nije usklađen s propisima zaštite od požara. Potrebno je jasno propisati otpornost građevina na požar, sprječavanje širenja požara i dima, evakuacijske puteve, vatrogasne pristupe i okretišta te predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu s dostatnim tlakom i protokom.

Stručno mišljenje izrađivača:

Prihvaća se

Sve navedeno uređeno je posebnim propisima, a njihovo unošenje u Plan ne mijenja obvezu njihove primjene te stoga nije predviđeno Pravilnikom o prostornim planovima, niti može biti razlog za tvrdnju da Plan nije usklađen s navedenim propisima. Unatoč tome, primjedba se prihvaća te se tema zaštite od požara uvrštava u odredbe Plana u odgovarajućem obliku.

SDP Rovinj-Rovigno (M. Blažina, predsjednica)

Datum: 22.8.2025.

Rovinj-Rovigno

9

Primjedbe:

Traži produljenje roka javne rasprave za UPU "Laste" za dodatnih 30 dana (do 10. listopada 2025.), jer se sadašnja rasprava odvija u vrhuncu turističke sezone kada se većina građana ne može aktivno uključiti.

Stručno mišljenje izrađivača:

Ne prihvaća se

Javna rasprava objavljena i provedena u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju, koji u članku 98., stavku 2. određuje da javni uvid u prijedlog Državnog plana prostornog razvoja traje šezdeset (60) dana, a javni uvid u prijedloge ostalih prostornih planova traje trideset (30) dana. Pokretanje rasprave u kolovozu ne predstavlja povredu postupka niti ograničenje za građane, što dokazuje i iznimno velika posjećenost javnog izlaganja.

Primjedba:

Podnosi nekoliko primjedbi na Plan koje se uglavnom odnose na formiranje građevne čestice od nekretnine kojoj je suvlasnik (k.č. 9295/2 k.o. Rovinj) te uvjete gradnje.

Stručno mišljenje izrađivača:

Djelomično se prihvaća

1) Pozicioniranje građevne čestice (1)

Podnositelj upozorava da je njegova nekretnina (k.č. 9295/2 k.o. Rovinj) u Planu podijeljena između više građevnih čestica, čime mu se onemogućuje formiranje samostalne građevne čestice i mogućnost gradnje. Predlaže repositioniranje građevne čestice odnosno smanjenje veličine planiranih čestica na način da se jedna građevna čestica u cijelosti nalazi unutar njegove parcele.

Ne prihvaća se. Katastarska čestica je nepravilnog oblika i položaja te stoga nije pogodna za formiranje cjelovite građevne čestice s vlastitim pristupom na ulicu, osobito u kontekstu potrebe formiranja većeg broja građevnih čestica u istom bloku, jasne i racionalne urbane strukture. U slučajevima gdje su građene čestice planirane od više katastarskih čestica različitih vlasnika, vodilo se računa da balans površina bude takav da se olakša rješavanja vlasničkih odnosa međusobnim zamjenama zemljišta.

2) Pozicioniranje građevne čestice (2)

Plan predviđa da između njegove čestice i javne prometnice ostane privatno zemljište inicijatora, čime mu se uskraćuje neposredan pristup. Traži izmjenu pozicije prometnice radi osiguravanja izravnog pristupa javnoj površini.

Ne prihvaća se. Katastarska čestica je nepravilnog oblika i položaja te stoga nije pogodna za formiranje cjelovite građevne čestice s vlastitim pristupom na ulicu, osobito u kontekstu potrebe formiranja većeg broja građevnih čestica u istom bloku, jasne i racionalne urbane strukture.

3) Pozicioniranje planirane zgrade (objekta) na planiranim građevnim česticama P1–P5

Orijentacija planiranih zgrada nije prema jugu, što odstupa od postojećih građevina u okolici. Predlaže da pročelja budu orijentirana prema jugu.

Ne prihvaća se. Nije točno da su sve okolne građevine orijentirane prema jugu. Naprotiv, sve zgrade u Ulici Richarda Schaudina te gotovo sve zgrade u Ulici Labinske Republike orijentirane su u smjeru istok–zapad, budući da im se glavni ulazi uglavnom nalaze sa zapadne strane. Takva orijentacija proizlazi iz postojeće urbane strukture i prometnog rješenja ovog dijela naselja. Napominjemo da planirana širina građevne čestice od 22 m omogućuje dovoljno prostora da se zgrada arhitektonski organizira prema južnoj orijentaciji, unatoč tome što joj je u ovom slučaju pristup sa istočne strane.

4) Planirani broj i površina građevnih čestica (1)

Odredbe o minimalnoj površini građevnih čestica (500/700 m²) nejasne su i mogu se različito tumačiti. Predlaže jasnije definiranje broja čestica i minimalnih površina.

Prihvaća se primjedba i ukida se mogućnost alternativnog formiranja građevnih čestica u odnosu na grafički prikaz Plana.

5) Planirani broj i površina građevnih čestica (2)

Podnositelj smatra da su minimalne površine građevnih čestica preniske te predlaže povećanje na 600/800 m² (za 3, odnosno 4 stana), uz mogućnost gradnje zgrada s većim brojem stanova (6 stanova) na česticama od 1200 m².

Djelomično se prihvaća. Radi ujednačenije i kvalitetnije slike prostora, te izbjegavanja nejasnoće prilikom formiranja građevnih čestica (vidi Ad 3), određuje se princip da se grafičkim prikazom u potpunosti određuju planirane građevne čestice, pri čemu novoplanirane imaju najviše 4 funkcionalne cjeline, odnosno 4 stana, bez obzira na veličinu.

Klaudija Maružin, Tina-Margo Ljubičić, Sidharta Komadina

Datum: 6.9.2025.

Rovinj-Rovigno

11

Primjedbe:

Podnositelji se protive predloženom rješenju prometa kojim se Ulica Josipa Tankovića pretvara u jednosmjernu ulicu s povezivanjem na Ulicu Braće Brajković. Smatraju da bi takvo rješenje otežalo pristup njihovim parkiralištima i stvorilo opasne situacije pri izlasku na prometnicu. Predlažu da cesta ostane dvosmjerna ili, ako se zadrži jednosmjerni režim, da smjer bude iz Ulice Braće Brajković prema Ulici Josipa Tankovića.

Stručno mišljenje izrađivača:

Nije predmet Plana

Iako se u planu predlaže prometno rješenje šireg područja, Ulica Josipa Tankovića izvan je obuhvata Plana i Plan nema formalnog utjecaja na nju. Uz to, Plan ne određuje konačni prometni režim, već se to određuje posebnim odlukama u skladu sa Zakonom o sigurnosti prometa na cestama i ostalim propisima.

Radenko Ilić

Datum: 8.9.2025.

Klasa: /

Rovinj-Rovigno

Ur.Br.: /

12

Primjedbe:

Podnositelj upozorava da u Planu nije ucrtan postojeći kolni prilaz (ulaz u dvorište) za njegov suvlasnički dio na adresi Ulica Labinske Republike 3, iako u stvarnosti postoji od izgradnje objekta. Traži da se prilikom razrade Plana ucrtta navedeni kolni prilaz.

Stručno mišljenje izrađivača:

Prihvaća se

Mirko Bijelonjić, Koalicija SDP-MOŽEMO!-SU ispred grupe zainteresiranih građana

Datum: 10.9.2025.

Primjedbe:

Podnosi nekoliko primjedbi na Plan, od uvjeta gradnje do općenitijih primjedbi vezanih uz namjenu prostora i prometno rješenje.

Stručno mišljenje izrađivača:

Djelomično se prihvaća

Prijedlog 1

Traži se prenamjena svih građevina iz višestambenih u obiteljske kuće, smanjenje Kig-a s 0,3 na 0,2 i Kis-a s 0,8/0,9 na 0,4/0,6, smanjenje maksimalne građevinske površine s 1200 na 600 m² (400 m² nadzemno) te visina najviše P+1 ili P+Pk.

Djelomično se prihvaća. U obuhvatu Plana nisu planirane višestambene već samo obiteljske i višeobiteljske kuće do 4 stambene jedinice. Izgrađenost i iskoristivost se ograničavaju na način da je maksimalni koeficijent izgrađenosti 30% površine građevne čestice, ali ne više od 270 m² a iskoristivost 800 m² (što neće biti moguće realizirati na svim česticama u naselju obzirom na njihovu veličinu). Ne prihvaća se smanjenje visine, koja je Planom određena za jednu etažu niža u odnosu na okolna područja s neposrednom primjenom GUP-a.

Prijedlog 2

Predlaže se smanjenje poslovnog udjela u stambeno-poslovnim objektima s 49 % na 30 %.

Djelomično se prihvaća, vrijednost se određuje na 35%.

Prijedlog 3

Protive se gradnji hotela od 80 postelja unutar stambene zone. Predlažu prenamjenu čestice za objekte javne namjene (vrtić, ambulanta, društveni dom, knjižnica, kulturni ili rekreacijski centar).

Djelomično se prihvaća. Obzirom na zadana polazišta i ciljeve iz Odluke o izradi Plana i GUP-om određenu namjenu, umjesto hotela planiraju se obiteljske i višeobiteljske građevine kao i na ostalom dijelu obuhvata Plana. Kroz Odluku o izradi Plana nisu bile predviđene javne namjene, budući da se predmetno područje nalazi unutar pretežito stambene zone, a okruženje već sadrži dostupne javne sadržaje unutar razumnog pješačkog doseg. Na ovom lokalitetu nije utvrđen realan interes ni prostorna potreba za izgradnjom novih javnih objekata.

Prijedlog 4

Predlaže se planiranje manjih čestica za gradnju u nizu, po modelu iz Bala, te uvođenje poticane i priuštive stanogradnje dostupne lokalnim obiteljima, uz obvezu cjelogodišnjeg korištenja.

Ne prihvaća se. Iako se načelno podržava ideja socijalne održivosti i priuštivog stanovanja dostupnog lokalnim obiteljima, planiranje takve namjene na ovoj iznimno atraktivnoj lokaciji, bez konkretnih mehanizama provedbe (fond, program, kontrola cijene), bilo bi neprovedivo i otvorilo bi mogućnost ostvarivanja ekstraprofita bez stvarne društvene koristi. Kao prikladnija strategija na ovoj lokaciji ocjenjuje se ekološki visokokvalitetno i tehnološki napredno rješenje koje bi moglo poslužiti kao model ekološke održivosti za slične prostore.

Prijedlog 5

Upozorava se da Plan ne predviđa proširenje kapaciteta komunalne infrastrukture (kanalizacija, otpad, struja, promet). Traži se dodatna studija i obveza proširenja kapaciteta prije gradnje.

Ne prihvaća se. Plan vrlo precizno definira infrastrukturne potrebe i predviđa njihovo usklađenje s postojećim i planiranim sustavima komunalne infrastrukture. S obzirom na izrazito nisku gustoću planiranog stanovanja, očekivana opterećenja na sustave odvodnje, opskrbe električnom energijom, gospodarenja otpadom i prometa razmjerno su mala u odnosu na okolna područja. Stoga nije potrebna izrada dodatne studije niti posebno uvjetovanje proširenja kapaciteta prije gradnje.

Prijedlog 6

Postojeće prometno rješenje dodatno opterećuje mrežu, a parkirališta nisu dostatna. Predlaže se revizija prometnog rješenja uz sudjelovanje građana i povećanje broja parkirališnih mjesta.

Ne prihvaća se. Plan propisuje visoki standard osiguranja parkirališnih mjesta unutar građevnih čestica te dodatno planira nova javna parkirališta. U okviru uličnih profila osigurane su i rezerve prostora koje omogućuju povećanje broja parkirališnih mjesta ukoliko se pokaže potreba u fazi realizacije.

Postojeće prometno rješenje rezultat je stručne analize, usklađeno je s hijerarhijom prometne mreže i tehničkim uvjetima nadležnih tijela te omogućuje sigurno i funkcionalno odvijanje prometa u zoni.

Predlaže se uvođenje jasnih odredbi koje reguliraju gradnju privatnih bazena (ograničenja, ekološke tehnologije).

Prihvaća se, unose se ograničenja vezana uz površinu bazena.

Prijedlog 7

Traži se proširenje zaštitnog koridora uz kanal i pretvaranje površina Z5 u Z1 radi održavanja i korištenja za rekreaciju.

Stručno mišljenje izrađivača:

Ne prihvaća se

Ne prihvaća se. Planom je uz kanal predviđena površina Z5 – zaštitno zelenilo, čija je primarna funkcija očuvanje prirodnih obilježja, biološke raznolikosti i retencijskog kapaciteta prostora uz vodotok te održavanje vodotoka. Ova namjena omogućuje redovito održavanje i nesmetano odvijanje vodnog režima, uz mogućnost uređenja šetnica i zelenih pojaseva bez potrebe za promjenom namjene površine. Pretvaranje zaštitnog zelenila (Z5) u javni park (Z1) značilo bi promjenu karaktera i vlasničkog režima prostora te bi za Grad stvorilo obvezu osiguranja javnog korištenja, održavanja i vjerojatno otkupa zemljišta, što u ovom trenutku nije realno provedivo.

Također, dodatno proširivanje zaštitnog koridora uz kanal, koji je u Planu već određen u rasponu od 10 do 40 metara ovisno o morfologiji vodotoka, ne bi bilo racionalno ni u skladu s postojećim smjernicama Hrvatskih voda, budući da je predloženi koridor dovoljan za redovito održavanje vodotoka, zaštitu od poplava i očuvanje prirodnog pojasa uz vodu. Planirano rješenje Z5 stoga predstavlja optimalan odnos između zaštitne, krajobrazne i rekreacijske funkcije prostora.

Siniša Škaberna

Datum: 9.9.2025.

Klasa: /

Rovinj-Rovigno

Ur.Br.: /

14

Primjedbe:

Predlaže smanjenje broja zgrada na najviše 10 i udaljšavanje zone M3 od kanala Campolongo. Protivi se turističkom objektu T1 i traži izmicanje parkirališta od kanala te formiranje zaštitnih i javnih zelenih površina uz vodotok. Preostale zgrade smjestile bi se u povišeni dio obuhvata za stanovanje mladih obitelji, dok bi se zelene površine, javna namjena i koncept odvodnje („kišni vrtovi“) zadržali.

Stručno mišljenje izrađivača:

Djelomično se prihvaća

Primjedba se djelomično prihvaća. Uvažava se *prijedlog* za ukidanjem turističkog sadržaja (T1) te se umjesto njega planira stanovanje u obiteljskim ili višeobiteljskim kućama do 4 stambene jedinice, u skladu s prostornim karakterom i namjenom ostalog dijela obuhvata Plana.

Ostali dijelovi primjedbe, koji se odnose na dodatno smanjenje broja zgrada i daljnje udaljšavanje zone M3 od kanala Campolongo, nisu prihvaćeni, jer Plan već predviđa vrlo nisku gustoću izgradnje i visok udio zelenih površina u odnosu na okolne gradske zone, uključujući zaštitni pojas uz kanal, park uz crkvicu Concetta i integrirani sustav „kišnih vrtova“. Dodatno smanjenje izgrađenosti značajno bi umanjilo financijsku održivost realizacije Plana te mogućnost uređenja javnih površina i infrastrukture. Planirano rješenje osigurava uravnotežen odnos između zaštite prostora, održivog gospodarenja i izvedivosti provedbe.

Maria Blažina, ispred grupe zainteresiranih građana grada Rovinj-Rovigno

Datum: 10.9.2025.

Rovinj-Rovigno

15

Primjedbe:

Podnositelji dovode u pitanje zakonitost izrade Plana jer je Masterplan naručila obitelj Brajković, a Grad preuzeo bez javne objave potrebnih akata. Upozoravaju na neusklađenost Odluke o izradi i Ugovora o financiranju te traže javnu objavu Pisma namjere. Postoji sumnja u sukob interesa izrađivača i pogodovanje pojedinim vlasnicima. Ističu da obitelj Brajković drži 65 % zemljišta, a da je sav građevinski potencijal Plana koncentriran upravo na njihovim parcelama, dok su gradske čestice uglavnom određene za zelene površine, prometnice i parkirališta. Smatraju da takva raspodjela pogoduje privatnom vlasniku na štetu Grada. Predlažu pravedniju raspodjelu namjena, uključivanje gradskih čestica u gradive zone, raspisivanje javnog natječaja za građane u slučaju obiteljskih kuća te osiguravanje da i ostali vlasnici unutar obuhvata mogu graditi vlastito stanovanje.

Stručno mišljenje izrađivača:

Ne prihvaća se

Navodi o nezakonitosti postupka izrade Plana nisu utemeljeni. Prema člancima 85. i 167. Zakona o prostornom uređenju, inicijativu za izradu prostornog plana može pokrenuti, odnosno snositi svaka zainteresirana osoba, a Gradsko vijeće odlukom o izradi plana odlučuje da li će prihvatiti inicijativu i na koji će se način financirati, te kao polazište za izradu plana razmatra rješenja ponuđena kroz izrađene stručne podloge (poput idejnog rješenja ili masterplana). Sukladno članku 81. Zakona o prostornom uređenju, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata Grada Rovinja-Rovigno je nositelj izrade Plana, te osigurava stručni nadzor i transparentnost postupka.

Program za izradu Plana, koji je sastavni dio Odluke o izradi, a kojemu je masterplan prethodio kao formalno neobvezujući dokument, rezultat je stručne izrade i međuresorne koordinacije, a ne isključivo vlasničkih zahtjeva. Nije točno da je sav građevinski potencijal koncentriran isključivo na česticama obitelji Brajković – dio gradivih zona nalazi se i na zemljištu u vlasništvu Grada te drugih vlasnika.

Planom su nastojali biti uravnoteženi prostorni, krajobrazni i infrastrukturni kriteriji, a ne vlasnička struktura. Ipak, uvažava se potreba za preciznijim preispitivanjem odnosa građevnih i javnih površina među pojedinim vlasnicima u daljnjoj doradi Plana, ali isključivo u okviru stručnih i zakonskih kriterija, a ne temeljem navoda o navodnoj nezakonitosti.

Sonja Majher Bissi

Datum: 10.9.2025.

Rovinj-Rovigno

16

Primjedbe:

Protivi se gradnji hotela i traži da se čestica namijenjena turizmu prenamijeni za stambene i javne potrebe stanovnika (POS stanovi, kadrovski stanovi, zdravstveni sadržaji). Predlaže povećanje obveze broja parkirnih mjesta, definiranje tradicionalnog mediteranskog izgleda krovova, zabranu gradnje bazena te očuvanje postojećih stabala. Također traži obrazloženje odustajanja od kružnog toka na ulazu u zonu.

Stručno mišljenje izrađivača:

Djelomično se prihvaća

Prihvaća se prenamjena čestice turističke namjene (T1) u stambenu zonu, čime se osigurava mogućnost stanovanja i pratećih javnih sadržaja u skladu s prostornim kontekstom i potrebama lokalnog stanovništva.

Ne prihvaća se povećanje propisanog standarda parkirališnih mjesta, budući da je važeći pokazatelj (1,5 parkirnih mjesta na svakih započelih 100 m² neto stambene površine) u skladu s praksom i urbanističkim normama te osigurava dovoljan kapacitet. **Ne prihvaća se** zabrana gradnje bazena, jer se njima, uz poštovanje krajobraznih i okolišnih uvjeta, ne narušavaju prostorne i vizualne vrijednosti područja. Obveza očuvanja postojeće vegetacije već je ugrađena u Plan, sukladno smjernicama Prostornog plana uređenja. **Ne prihvaća se** obveza izrade kosih krovova, već se izbor njihovog oblikovanja ustavlja arhitektu u okvirima koje omogućuju PPUG i GUP Rovinja.

Tijekom izrade Plana na stručnom kolegiju Grada razmatrane su dvije varijante prometnog rješenja ulaza u zonu – kružno i klasično četverokrako raskrižje. U konačnici je, iz dva razloga, za prijedlog Plana odabrano klasično raskrižje. Prvi razlog odnosi se na prostorna ograničenja – zbog položaja magistralnog cjevovoda i crpne stanice odvodnje, kružno raskrižje nije bilo moguće izvesti u skladu sa svim pravilima struke, na što je upozorila Županijska uprava za ceste. Drugi razlog proizlazi iz stava Konzervatorskog odjela u Puli, prema kojem bi kružno raskrižje, svojom veličinom, karakterom i blizinom, vizualno i prostorno opteretilo ambijent crkvice Bezgrešnog začeca BDM (Concetta). Oba su razloga navedena u obrazloženju Plana.

Istarski demokratski sabor - Dieta democratica Istriana,
Gradska podružnica Rovinj-Rovigno

Datum: 10.9.2025.

Rovinj-Rovigno

17

Primjedbe:

Gradska podružnica IDS-a Rovinj predlaže uklanjanje hotela (T1-1) i planiranog parkirališta (Pp-1) te parcelaciju tog prostora u šest novih građevnih čestica za obiteljske kuće (M3-1). Traži smanjenje maksimalne izgrađenosti sa 30 % na 20 % i ograničenje građevina na najviše tri stambene jedinice.

Stručno mišljenje izrađivača:

Djelomično se prihvaća

Prihvaća se ukidanje namjene T1 i javnog parkirališta u središnjem dijelu zone te prenamjena u građevne 4 građevne čestice za obiteljske i višeobiteljske kuće do 4 stambene jedinice.

Izgrađenost i iskoristivost se ograničavaju na način da je maksimalni koeficijent izgrađenosti 30% površine građevne čestice, ali ne više od 270 m², a iskoristivost 800 m² (što neće biti moguće realizirati na svim česticama u naselju obzirom na njihovu veličinu). Ne prihvaća se smanjenje broja stambenih jedinica, jer postojeće rješenje ima gustoću stanovanja bitno nižu od okolnih stambenih zona s neposrednom primjenom GUP-a.

Maria Blažina, Socijaldemokratska partija Hrvatske
Rovinj-Rovigno

Datum: 10.9.2025.

18

Primjedbe:

Ističe se da Prijedlog UPU-a "Laste" nije usklađen s nizom strateških dokumenata (Provedbeni program Grada Rovinja-Rovigno 2021.-2025., Strateški plan razvoja turizma Grada Rovinja-Rovigno za razdoblje 2022.-2030., Studija i strategija razvoja zelene infrastrukture, GUP, Zakon o turizmu). Navodi da brojni UPU-i doneseni u posljednjih 18 godina nisu realizirani, a neki nisu ni ušli u realizaciju te smatra da se otvaranjem još jednog UPU-a dodatno ugrožava i materijalno oštećuje građane čiji interesi leže u navedenim UPU-ima. Plan predviđa isključivo višeobiteljske objekte i hotel, bez obiteljskih kuća i javnih sadržaja, čime se narušava javni interes. Dovodi se u pitanje način financiranja i izrade Plana jer ga je financirao privatni vlasnik zemljišta, što se smatra pogodovanjem. Nadalje, dio gradskih čestica planiran je za privatne sadržaje umjesto za javnu namjenu. Zbog brojnih neusklađenosti i povrede javnog interesa, podnositelj predlaže poništenje Odluke o izradi UPU-a "Laste" i pokretanje nove procedure.

Stručno mišljenje izrađivača:

Ne prihvaća se

Primjedba se odnosi na niz navoda koji se ne tiču samog sadržaja Prijedloga UPU-a „Laste“, već na šira pitanja zakonitosti i strateških odluka o pokretanju izrade plana. Takvi navodi nisu predmet postupka javne rasprave o provedbenom planu. S obzirom na sadržaj i karakter navoda, primjedba se ne prihvaća.

Postupak izrade Plana proveden je sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 67/23), temeljem Odluke o izradi koju je Gradsko vijeće Grada Rovinja jednoglasno donijelo u prethodnom sazivu te ostalih zakonskih obveza temeljem kojih je Grad nositelj izrade Plana i obavlja stručne poslove u vezi izrade Plana.

UPU „Laste“ je provedbeni plan koji razrađuje i operacionalizira odredbe važećih dokumenata prostornog uređenja šireg područja (PPUG i GUP Grada Rovinja). U njegovoj izradi nije moguće niti dopušteno mijenjati strateške odluke, razvojne prioritete ili vlasničke odnose koji su određeni tim dokumentima. Svi prostorni pokazatelji, namjene i kapaciteti utvrđeni su u skladu s planovima šireg područja i usklađeni kroz mišljenja nadležnih javnopravnih tijela i tijela državne uprave.

Planom se, uz to, ostvaruje izrazito visoka razina javnih i zelenih površina, znatno iznad prosjeka drugih stambenih zona u Rovinju. UPU „Laste“ predviđa najnižu gustoću izgradnje među novijim urbanističkim planovima grada, uključujući i okolne izgrađene zone, te uspostavlja suvremeni model održivog uređenja prostora temeljen na NBS (Nature-Based Solutions) rješenjima – uključujući sustav zadržavanja i infiltracije oborinskih voda („kišni vrtovi“), zeleni buffer uz kanal Campolongo i integrirane pješačko-biciklističke koridore.

Insinuacije o pogodovanju pojedinim vlasnicima ili sukobu interesa izrađivača odbijaju se kao neosnovane, jer je Plan izrađen prema važećim propisima, kroz javno dostupnu i višefaznu proceduru uz sudjelovanje stručnih službi Grada i nadležnih tijela.

Corinna Pellizzer Lanča

Datum: 10.9.2025.

Primjedbe:

Podnositeljica smatra da Plan u predloženom obliku nije prihvatljiv jer predviđa nove stambene jedinice koje će se uglavnom koristiti turistički, dok potrebe građana za dostupnim stanovima i javnim sadržajima ostaju neriješene. Ističe da Plan povećava infrastrukturne troškove bez koristi za lokalno stanovništvo te predlaže njegovu potpunu reviziju nakon izmjene GUP-a, kako bi se zone planirale prema potrebama građana.

Stručno mišljenje izrađivača:

Ne prihvaća se

Planom se predviđa stanovanje u skladu s prostornim pokazateljima i razvojnim smjernicama utvrđenima u važećem GUP-u Grada Rovinja, koji na ovoj lokaciji već od 1993. godine određuje stambenu namjenu. Program za izradu UPU-a „Laste“ detaljno je razrađen i usvojen od strane gradonačelnika, te Gradskog vijeća kroz Odluku o izradi Plana donesenu 2024. godine.

Niti jedno prostorno rješenje na području Rovinja, osobito u atraktivnim zonama, ne može biti u potpunosti imuno na turističko korištenje, no cilj Plana nije poticanje turistifikacije već stvaranje uvjeta za održivo korištenje prostora kroz nisku gustoću izgradnje, visok udio zelenih površina i mogućnost gradnje obiteljskih i višeobiteljskih kuća namijenjenih stalnom boravku. Plan ne povećava infrastrukturne troškove u odnosu na postojeće i planirane sustave, već osigurava njihovu racionalnu nadogradnju u skladu s kapacitetima i planovima komunalnih sustava Grada Rovinja.

Ana Gržinić Stepanov

Datum: 9.9.2025.

Rovinj-Rovigno

20

Primjedbe:

Podnositeljica ukazuje na više elemenata koje smatra neusuglašenima s GUP-om i Prostornim planom uređenja Grada Rovinja-Rovigno te predlaže odgovarajuće izmjene i dopune Plana.

Stručno mišljenje izrađivača:

Djelomično se prihvaća

1. *Prometna infrastruktura: Smatra da Plan nije u potpunosti usklađen s GUP-om te da predviđena privremena prometna rješenja nisu prihvatljiva. Predlaže da se cjelokupna prometna mreža izgradi u punom profilu prije izdavanja građevinskih dozvola. Traži da se ulaz u zonu osigura isključivo preko Ulice Concetta, dok Ulica Labinske Republike ne bude prometno opterećena i ostane slijepa. Predlaže uvođenje mjere provedbe kojom se izdavanje dozvola uvjetuje prethodnom izgradnjom prometne mreže.*

Prihvaća se primjedba vezana uz privremeni priključak na prometnu mrežu. Dio primjedbe koji se odnosi na Ulicu Labinske Republike ne prihvaća se. Ulica Labinske Republike ne bi trebala biti slijepa, budući da njezina duljina premašuje 100 m, što je najveća dopuštena duljina za slijepu ulicu prema odredbama GUP-a. Također, važno je osigurati prometnu povezanost svih dijelova naselja kako bi se omogućilo normalno funkcioniranje i pristup svim sadržajima. Planiranje Ulice Labinske Republike kao slijepo dovelo bi do dodatnog prometnog opterećenja postojećeg naselja. Pritom valja napomenuti da je planirano naselje znatno manje gustoće od susjednog naselja uz Ulicu Labinske Republike.

Sukladno važećoj zakonskoj regulativi, preduvjet za izdavanje građevinskih dozvola građevina je izdana građevinska dozvola za cestu, a ne izgradnja prometnice u punom profilu.

2. *Turistički objekt (hotel T1): Protivi se planiranju hotela kapaciteta 80 ležajeva u zoni obiteljskih kuća jer, prema njezinu mišljenju, nije dokazan javni interes ni kompatibilnost s pretežito stambenom namjenom. Predlaže brisanje hotela iz Plana ili njegovo izmještanje iz stambenog okruženja.*
Prihvaća se ukidanje namjene T1; predmetna čestica bit će planirana za stambenu namjenu u skladu s okruženjem.
3. *Parkirališna mjesta: Ukazuje na neusklađenost Plana s člankom 185. Prostornog plana uređenja Grada Rovinja-Rovigno, jer nije obuhvaćen cjelovit raspon namjena (poslovna, ugostiteljska, turistička). Smatra da je broj parkirališnih mjesta za hotel pogrešno određen te da ugostiteljski sadržaji nisu adekvatno regulirani. Predlaže usklađenje s prostornim standardima.*
Prihvaća se primjedba vezana uz nepostojanje odredbi za parkirališna mjesta poslovne namjene. Odredba će se dopuniti sukladno prostornim standardima. Primjedba vezana uz parkiralište hotela više nije relevantna jer se hotel ne planira.
4. *Dimenzioniranje građevnih čestica: Smatra da su planirane građevne čestice prevelike, što povećava trošak gradnje i čini obiteljsko stanovanje nedostupnim većini lokalnog stanovništva. Predlaže smanjenje površina građevnih čestica, povećanje njihova broja te propisivanje obveznih uvjeta (parkiranje na vlastitoj čestici, minimalni udio zelenila, usklađeni gabariti i visine).*
Ne prihvaća se primjedba koja traži smanjenje površina građevnih čestica, jer takva mjera ne jamči stvarnu priuštivost stanovanja, koja je ionako prvenstveno povezana s mogućnošću ostvarenja potrebne kvadrature u višestambenim zgradama. Uz to, povećanje broja čestica dovelo bi do većeg pritiska na prostor i infrastrukturu. Svi uvjeti za gradnju na čestici – uključujući obvezu osiguranja parkirališnih mjesta, gabarite i minimalni udio zelenih površina – detaljno su propisani Planom.
5. *Namjena površina (M1-1 / M3): Navodi da proširenje i promjena namjene iz „pretežito stambene“ (M1-1) u „mješovitu“ (M3) nije u skladu s GUP-om ni s pravilima prostornog planiranja te da može dovesti do snižavanja standarda stambene zone. Traži obrazloženje pravne osnove takve promjene ili povrat na izvornu namjenu.*
Pojašnjenje: namjena M3, definirana novim Pravilnikom o prostornim planovima, svojim sadržajem najpribližnije odgovara namjeni M1 definiranom GUP-om, s dozvoljenom gradnjom stambenih i stambeno-poslovnih građevina. Ujedno je M3 i jedina mješovita namjena koju Pravilnik predviđa za razinu UPU-a. Iako je definicijom nešto šira od M1, stvarni sadržaj namjene M3 ograničava se i regulira kroz odredbe o namjeni građevina na česticama (točka 2. u člancima 4., 5. i dalje).
6. *Obuhvat Plana: Ističe da je Planom obuhvaćen prostor izvan granice predviđene GUP-om te traži pojašnjenje kriterija uključivanja tih površina, odnosno vraćanje obuhvata na područje definirano GUP-om.*
Obuhvat plana određuje se, sukladno članku 89. stavak 1. točka 3. Zakona o prostornom uređenju, odlukom o izradi plana, koja se može razlikovati od onog propisanog GUP-om, gdje su obuhvati načelno određeni. Obuhvat Plana proširen je u postupku pripreme Odluke o izradi Plana, sukladno uobičajenom principu uključivanja kontaktnih dijelova prometnica od značaja za planirano područje te, u ovom slučaju, i radi preciznog definiranja granice uz kanal Campolongo.
7. *Ostale planske i tehničke primjedbe: Predlaže usklađenje s GUP-om u dijelu tipologije gradnje (slobodno stojeće građevine), pomoćnih objekata i tlocrtnih površina, brisanje odredbe o bazenima na neprohodnim terasama te preciznije definiranje pojma pratećih/sekundarnih namjena radi sprječavanja prekomjerne komercijalizacije zone.*
Obveza gradnje slobodnostojećih građevina proizlazi iz propisanih udaljenosti od svih granica građevne čestice, čime je onemogućena gradnja poluugrađenih ili ugrađenih građevina. Ne prihvaća se prijedlog o zabrani gradnje bazena na krovovima, jer činjenica da takvi primjeri trenutačno nisu prisutni u praksi ne predstavlja razlog da ih se planski isključi – riječ je o rješenju koje može pridonijeti arhitektonskoj raznolikosti i suvremenosti izgradnje. Prihvaća se brisanje odredbe o mogućnosti prenamjene pomoćnih građevina u stambene. Dodatno, udio poslovne namjene unutar čestica smanjuje se na 35 %, čime se dodatno ograničava mogućnost komercijalizacije zone.

Ljubo Marčeta

Datum: 8.8.2025.

Primjedbe:

Podnositelj predlaže redefiniciju Plana kako bi se zona Laste razvila u mješovitu urbanističku zonu s naglaskom na priuštivo stanovanje i javne sadržaje. Traži uklanjanje hotela, uvođenje vrtića, ambulante i društvenog centra te očuvanje i proširenje zelenih površina uz sanaciju kanala Campolongo. Predlaže model priuštivih stanova (45–65 m², dugoročni najam s opcijom otkupa, subvencije za niže prihode). Traži uvođenje ekoloških standarda (zelene krovove, solarne panele, sustave za kišnicu, ograničenje privatnih bazena). Za promet predlaže zonu smanjenog prometa s prioritetom za pješake i bicikliste, parkirališta na rubu zone te uvođenje javnog prijevoza.

Stručno mišljenje izrađivača:

Ne prihvaća se

Planom se dosljedno provodi prostorna koncepcija utvrđena GUP-om Grada Rovinja, prema kojoj je predmetno područje namijenjeno pretežito stambenoj izgradnji višeg urbanog standarda u zelenom, krajobrazno osjetljivom okruženju.

Prijedlog da se zona transformira u mješovitu zonu s naglaskom na priuštivo stanovanje nije moguće prihvatiti iz više razloga:

- koncept priuštivog stanovanja nije bio polazište ni cilj izrade Plana, niti je u prostorno-planskoj hijerarhiji utvrđen kao obveza za ovu lokaciju;
- dosadašnja praksa pokazuje da deklarativno planiranje priuštivog stanovanja bez mehanizama kontrole cijena ili obveze javnog investitora ne rezultira stvarno priuštivim stanovima, već otvara prostor za tržišnu špekulaciju i ekstraprofite;
- smanjenje površina građevnih čestica i planiranje manjih stanova ne jamči veću dostupnost stanovanja, dok bi istodobno značajno povećalo gustoću izgrađenosti i pritisak na prometnu, komunalnu i okolišnu infrastrukturu, suprotno ciljevima očuvanja prostorne kvalitete i ambijentalnih vrijednosti ovog područja.

Prijedlog za uvođenje dodatnih javnih sadržaja ne prihvaća se, budući da za njih nije iskazana stvarna potreba prema demografskim i funkcionalnim pokazateljima, niti su predviđeni Odlukom o izradi Plana i strateškim dokumentima Grada. Javne funkcije odgovarajuće su pokrivena u susjednim dijelovima naselja, unutar dostupnog pješačkog dosega, a unutar samog obuhvata Plana osigurane su prostrane javne zelene površine i parkovno oblikovani prostori koji omogućuju boravak, rekreaciju i svakodnevno korištenje stanovnika, čime je postignuta primjerena razina javnog standarda u okviru stambene zone.

Što se tiče predloženih ekoloških standarda (zelene krovove, solarne panele, sustave za kišnicu i ograničenje bazena), oni su već integrirani u Plan putem interpolacije odredbi PPUG-a Grada Rovinja, koji je preuzeo smjernice Studije i strategije razvoja zelene infrastrukture. Navedene smjernice primijenjene su u odredbama za uređenje javnih površina i privatnih čestica, čime je osigurano provođenje suvremenih principa održivog i energetske učinkovitog planiranja.

Zaključno, Plan već predviđa uravnotežen model niske izgrađenosti, velik udio zelenih površina i NBS rješenja (prirodno zadržavanje i infiltraciju oborinskih voda kroz sustav "kišnih vrtova"), čime se ostvaruje visoka razina ekološke održivosti prostora i primjeren standard stanovanja.

Slavko Grbin

Datum: 10.9.2025.

Pula

Primjedbe:

Upozorava na tehničke pogreške u Planu (netočno prikazano parkiralište i krivi podatak o vlasništvu čestice 9280/3). Traži uvid u sporazum Grada i investitora jer smatra da je Plan izrađen u korist privatnog investitora, kojem je omogućena gradnja na većini obuhvata (86 % svih objekata). Smatra da takvo rješenje pogoduje investitoru na štetu Grada te upozorava na velika infrastrukturna ulaganja koja bi pala na teret lokalne zajednice.

Stručno mišljenje izrađivača:

Djelomično se prihvaća

Prihvaća se ispravak uočenih tehničkih pogrešaka u kartografskom i tekstualnom dijelu Plana (netočno prikazano parkiralište i podatak o vlasništvu čestice k.č. 9280/3). Navedene pogreške bit će korigirane u konačnoj verziji Plana.

Navodi o pogodovanju investitoru nisu osnovani. Plan je izrađen sukladno zakonskoj proceduri, na temelju Odluke o izradi koju je jednoglasno donijelo Gradsko vijeće, uz stručni nadzor i mišljenja svih nadležnih tijela. Unatoč tome, uvažava se potreba za preciznijim preispitivanjem prostorne raspodjele građevnih čestica među pojedinim vlasnicima u okviru daljnje dorade Plana, s ciljem postizanja što uravnoteženijeg odnosa javnih i privatnih površina, uz zadržavanje zakonitosti i prostorno-funkcionalne logike rješenja.

Franko Brajković
Rovinj-Rovigno

Datum: 10.9.2025.

23

Primjedbe:

Podnositelj traži da vlasnici parcela budu službeno obavještavani o javnim raspravama. Upozorava da se zelene površine u najvećoj mjeri planiraju na parcelama manjih suvlasnika, dok je investitoru ostavljen gotovo sav građevinski potencijal. Predlaže povećanje katnosti (P+2+Pk) kako bi se smanjio broj planiranih građevina sa 19 na 13, čime bi se oslobodilo više zelenih površina, smanjila potreba za cestama, omogućio bolji pogled i veća privatnost. Smatra da bi ugostiteljski sadržaji i hotel trebali biti smješteni na parcelama P1 i P2, bliže šetnici i plaži, uz veću dostupnost parkirališta.

Stručno mišljenje izrađivača:

Ne prihvaća se

Ne prihvaća se zahtjev da vlasnici parcela budu pojedinačno obavještavani o javnim raspravama. Sukladno Zakonu o prostornom uređenju, postupak javne rasprave provodi se putem javne objave na mrežnim stranicama i oglasnim pločama nadležnog tijela te u sredstvima javnog priopćavanja, bez mogućnosti pojedinačnog obavještavanja vlasnika.

Navodi o pogodovanju investitoru nisu osnovani. Plan je izrađen u skladu sa zakonskom procedurom, temeljem Odluke o izradi koju je jednoglasno donijelo Gradsko vijeće, uz stručni nadzor i usklađenja sa svim nadležnim tijelima. Ipak, uvažava se potreba za preciznijim preispitivanjem prostorne raspodjele građevnih čestica među vlasnicima u okviru daljnje dorade Plana, kako bi se postigao uravnotežen odnos javnih i privatnih površina, uz očuvanje zakonitosti i prostorno-funkcionalne logike rješenja.

Ne prihvaća se prijedlog o smanjivanju broja građevnih čestica u korist povećanja katnosti. Prema GUP-u Grada Rovinja, predmetno područje je određeno kao zona niske izgradnje s ciljem očuvanja prostorne prozračnosti i zaštite vizura prema moru i povijesnoj jezgri. Smanjenje broja čestica ne bi značajno utjecalo na potrebu za infrastrukturom, dok bi povećanje visine građevina bilo u suprotnosti s GUP-om i prostornim karakterom područja.

Temeljem drugih prihvaćenih primjedbi, planirani hotel se ukida te se predmetna površina prenamjenjuje u stambenu zonu s obiteljskim i višeobiteljskim kućama, čime se dodatno smanjuje prostorni pritisak i povećava udio zelenih površina.

Iveta Volčić

Datum: 10.9.2025.

Rovinj-Rovigno

Primjedbe:

Predlaže da Plan predvidi javne sadržaje: centar za mlade, centar za inkluziju, vrtić, dom za starije, zdravstvenu ustanovu, poštu i market.

Stručno mišljenje izrađivača:

Ne prihvaća se

Prijedlog za uvođenje dodatnih javnih sadržaja ne prihvaća se, budući da za njih nije iskazana stvarna potreba prema demografskim i funkcionalnim pokazateljima, niti su predviđeni Odlukom o izradi Plana i strateškim dokumentima Grada. Javne funkcije odgovarajuće su pokrivena u susjednim dijelovima naselja, unutar dostupnog pješačkog dosega, a unutar samog obuhvata Plana osigurane su prostrane javne zelene površine i parkovno oblikovani prostori koji omogućuju boravak, rekreaciju i svakodnevno korištenje stanovnika, čime je postignuta primjerena razina javnog standarda u okviru stambene zone.

Nada Petrović Stepanov

Datum: 10.9.2025.

Rovinj-Rovigno

Primjedbe:

Podnositeljica smatra da bi Plan dodatno prometno opteretio Ulicu Labinske Republike, koja je već uska i prenapučena. Predlaže da ta ulica bude slijepa za automobile, s prolazom samo za pješake i bicikliste, a da jedini kolni ulaz u zonu bude iz Ulice Concetta. Također ističe da je broj planiranih parkirališnih mjesta prenizak u odnosu na veličinu stanova i realne potrebe obitelji te traži povećanje standarda. Protivi se gradnji hotela između obiteljskih kuća jer nije obrazložena njegova kompatibilnost sa stambenom zonom i traži njegovo brisanje iz Plana.

Stručno mišljenje izrađivača:

Djelomično se prihvaća

Dio primjedbe koji se odnosi na Ulicu Labinske Republike ne prihvaća se. Ulica Labinske Republike ne bi trebala biti slijepa, budući da njezina duljina premašuje 100 m, što je najveća dopuštena duljina za slijepa ulice prema odredbama GUP-a. Također, važno je osigurati prometnu povezanost svih dijelova naselja kako bi se omogućilo normalno funkcioniranje i pristup svim sadržajima. Planiranje Ulice Labinske Republike kao slijepa dovelo bi do dodatnog prometnog opterećenja postojećeg naselja. Pritom valja napomenuti da je planirano naselje znatno manje gustoće od susjednog naselja uz Ulicu Labinske Republike.

Primjedba o nedostatnom broju parkirališnih mjesta ne prihvaća se, budući da propisani standard – 1,5 parkirališnih mjesta na svakih započelih 100 m² neto stambene površine – predstavlja višu razinu od uobičajenih urbanističkih normi i omogućuje zadovoljenje stvarnih potreba stanara, uz dodatne mogućnosti parkiranja na javnom parkiralištu, te ukoliko u budućnosti bude potrebno, i u profilu ulica. Primjerice, kuća s 4 stana ima obvezu osiguranja 6 PGM, a ukoliko su ti stanovi veći od 100 m², obveza je 12 PGM.

Prihvaća se prijedlog o ukidanju planiranog hotela, a predmetna površina bit će prenamijenjena u stambenu zonu s obiteljskim i višeobiteljskim kućama, u skladu s karakterom okolnog područja.

Comunità degli Italiani

Datum: 9.9.2025.

Primjedbe:

Protive se gradnji novih stanova i hotela. Plan zahvaća koridor kanala Campolongo i ne predviđa javne sadržaje. Traže da se Plan ne usvoji, već da se prvo izmijeni GUP pa izradi novi plan.

Stručno mišljenje izrađivača:

Djelomično se prihvaća

Plan predviđa stambenu izgradnju u skladu s važećim GUP-om Grada Rovinja, koji na ovom području već više od trideset godina određuje stambenu namjenu. U skladu s time, planirani stanovi predstavljaju provedbu postojećih strateških odluka, a ne njihovu izmjenu.

Prihvaća se prijedlog za ukidanje hotela, budući da je ocijenjeno da takav sadržaj nije nužan u okviru pretežito stambene zone.

Primjedba o nedostatku javnih sadržaja ne prihvaća se, jer oni nisu bili predviđeni Odlukom o izradi Plana, a analiza prostorne dostupnosti pokazuje da su postojeći javni sadržaji (obrazovni, društveni, rekreacijski) već osigurani u neposrednom okruženju te nije iskazana stvarna potreba za dodatnima.

Zahtjev za poništavanje postupka i izmjenu GUP-a prije donošenja Plana nije moguće prihvatiti, budući da bi takav postupak značio ponavljanje cijelog procesa i odgađanje rješavanja uređenja područja bez stvarne prostorne potrebe ili pravne osnove za izmjenu.

Borivoj Sapundžić

Datum: 9.9.2025.

Rovinj-Rovigno

27

Primjedbe:

Podnositelj se protivi donošenju Plana koji predviđa rezidencijalno naselje i apartmanizaciju na području Laste jer to ne donosi korist građanima i zaklanja pogled prema akvatoriju i gradu. Predlaže da Grad otkupi privatne čestice i cijelo područje prenamijeni u park-šumu s javnim sadržajima. Kao dodatnu mogućnost predlaže podzemnu javnu garažu visoke klase ispod park-šume, dok bi površina ostala isključivo za parkovne i rekreacijske namjene.

Stručno mišljenje izrađivača:

Ne prihvaća se

Prijedlog nije u skladu s važećim GUP-om Grada Rovinja, kojim je predmetno područje određeno kao stambena zona još od 1993. godine. Plan se izrađuje kao provedbeni dokument koji razrađuje postojeću prostornu namjenu i ne može mijenjati osnovne odredbe višeg plana.

Predložena prenamjena u park-šumu s javnim sadržajima zahtijevala bi izmjenu GUP-a i značajna financijska ulaganja u otkup zemljišta, za što trenutno ne postoje planirani izvori sredstava niti iskazana javna potreba.

Također, prijedlog za izgradnju podzemne javne garaže nije u skladu s ciljevima Odluke o izradi Plana ni s urbanističkim karakterom područja, koje je planirano kao mirna stambena zona niske gustoće izgradnje s visokim udjelom zelenila.

Planom se, naprotiv, predviđa uravnoteženo stambeno uređenje uz očuvanje krajobraznih vrijednosti, zadržavanje vizura i provedbu mjera zelene infrastrukture, čime se osigurava održivo korištenje prostora u skladu s važećim prostorno-planskim dokumentima.

Knjiga primjedbi
Anna Delia Quarantotto
Rovinj – Rovigno

Datum: 28.08.2025.

28

Primjedbe:

Primjedba nije čitko napisana

Stručno mišljenje izrađivača:

Ne razmatra se

Knjiga primjedbi
Miranda Pivac
Rovinj – Rovigno

Datum: nema.

29

Primjedbe:

Nekoliko općenitih primjedbi vezanih uz proceduru izrade, zaštitu od štetnog djelovanja voda i općenito potrebe za izgradnjom u Gradu Rovinju-Rovigno.

Stručno mišljenje izrađivača:

Ne prihvaća se

Primjedba 1

Smatra da privatni vlasnik zemljišta ne bi trebao izrađivati „svoj“ urbanistički plan.

Ne prihvaća se. Prema člancima 85. i 167. Zakona o prostornom uređenju, inicijativu (odnosno troškove) za izradu prostornog plana može pokrenuti, odnosno snositi zainteresirana osoba, a Gradsko vijeće odlukom o izradi plana odlučuje da li će se prihvatiti inicijativu i na koji će se način financirati, te kao polazište za izradu plana razmatra rješenja ponuđena kroz izrađene stručne podloge (poput idejnog rješenja ili masterplana), uz uvjet da u cijelosti preuzme upravljanje postupkom. Sukladno članku 81. Zakona o prostornom uređenju, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata Grada Rovinja-Rovigno je nositelj izrade Plana, te osigurava stručni nadzor i transparentnost postupka.

Primjedba 2

Upozorava da se radi o oranicama koje služe kao prirodno slivno područje Campolonga i često su podložne poplavama, zbog čega nisu primjerene za planiranu gradnju.

Ne prihvaća se. Tema poplavnih rizika i zaštite prirodnih vodnih tokova detaljno je obrađena u sklopu Plana, temeljem podloga i mišljenja nadležnih tijela iz područja vodnog gospodarstva. Planom je osiguran odgovarajući odmak građevinskih područja od kanala Campolongo, a rubni dio obuhvata uz vodotok namijenjen je zaštitnom zelenilu i sustavu prirodnog zadržavanja i infiltracije oborinskih voda, čime se osigurava stabilnost i sigurnost prostora te zaštita vodnog režima.

Primjedbe 3-4

Protivi se izgradnji novih apartmana u gradu Rovinju te smatra da Plan treba usmjeriti na rješavanje stambenih potreba stanovnika, a ne na apartmanizaciju. Sjeća se da je prema nekoj studiji Rovinj preizgrađen u odnosu na broj stanovnika.

Pitanje ukupne izgrađenosti i odnosa stanovanja i turizma u Rovinju nije prostorno-plansko, nego šire društveno i gospodarsko pitanje koje se ne može rješavati u okviru pojedinog provedbenog plana. Lokacija Laste već je GUP-om određena za stambenu izgradnju više od 30 godina, pa se Plan izrađuje u zadanim okvirima, uz nastojanje da se postigne uravnoteženo i prostorno održivo rješenje u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom.

Knjiga primjedbi
Milan Medak
Rovinj – Rovigno

Datum: 10.09.2025.

30

Primjedbe:

Primjedba nije čitko napisana

Stručno mišljenje izrađivača:

Ne razmatra se

2. Zaključak gradonačelnika o utvrđivanju prijedloga plana za javnu raspravu



REPUBLIKA HRVATSKA
Istarska županija
Grad Rovinj - Rovigno
Gradonačelnik

Na temelju članka 95. i članka 96. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), te članka 68. Statuta Grada Rovinja-Rovigno („Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno br. 3/18, 5/18,2/21, 4/25 i 5/25 pročišćeni tekst), u daljnjem tekstu: Zakon, Gradonačelnik po službenoj dužnosti donosi

ZAKLJUČAK

o utvrđivanju Prijedloga Urbanističkog plana uređenja "Laste" (za javnu raspravu)

I.

Na temelju Nacrta prijedloga Urbanističkog plana uređenja "Laste" (za javnu raspravu) koji je Nositelj izrade zaprimio pod KLASA: 350-03/24-09/1, URBROJ: 2163-8-05-01/1-25-31 od 07.08.2025. **utvrđuje se Prijedlog Urbanističkog plana uređenja "Laste" (za javnu raspravu)** u daljnjem tekstu: Prijedlog Plana (za javnu raspravu).

II.

Sastavni je dio ovog zaključka je Elaborat Prijedloga Plana (za javnu raspravu), te Sažetak za javnost prijedloga prostornog plana (za javnu raspravu).

Elaborat Prijedloga Plana (za javnu raspravu) sadrži:

- *tekstualni dio prostornog plana – Odredbe za provedbu (za javnu raspravu)*
- *grafički dio prostornog plana (za javnu raspravu) – kartografske prikaze:*
 - 1.1. *Namjena prostora*
 - 1.2. *Građevinska područja*
 - 1.3. *Provedba prostornog plana*
 - 2.1. *Prometni sustav*
 - 2.2. *Komunikacijski sustav*
 - 2.3. *Energetski sustav*
 - 2.4. *Vodnogospodarski sustav*
 - 3.1. *Posebne vrijednosti*
 - 3.2. *Posebna ograničenja i posebni načini korištenja*
- *Obrazloženje prostornog plana (za javnu raspravu)*

III.

O Prijedlogu Plana iz točke I. ovog Zaključka, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata kao Nositelj izrade plana, provest će postupak javne rasprave u skladu sa Zakonom. Javna rasprava traje od 12.08.2025., do zaključno s danom 10.09.2025.

Početak javnog uvida u Prijedlog Plana je 12.08.2025., a završetak 10.09.2025. Javni uvid u Prijedlog Plana moguć je na lokaciji: Gradska uprava, Ulazni hol, Trg Matteotti 2, od 8.30 do 15.00 svaki radni dan.

Javno izlaganje o Prijedlogu Plana održat će se dana 26.08.2025. na lokaciji: Velika sala Doma kulture, Trg maršala Tita 12, Rovinj, 16.00.

Pisana očitovanja, prijedlozi i primjedbe na Plan mogu se dostavljati. **do 10. rujna 2025.g.**

- Na adresu: Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata Grada Rovinja, Trg Matteotti 2, 52210 Rovinj ili
- na e-mail: urbanizam@rovinj-rovigno.hr ili
- upisati u Knjigu primjedbi u ulaznom holu zgrade Gradske uprave

IV.

Financijska sredstva osigurava Investitor putem Proračuna Grada Rovinja-Rovigno za 2025.godinu i projekcije proračuna za 2026. i 2027. godinu.

V.

Ovaj zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: ___-___/___-___/___

URBROJ: ___-___-___

Rovinj - Rovigno, _____.



3. Objava javne rasprave



REPUBLIKA HRVATSKA

Istarska županija

Grad Rovinj-Rovigno

Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu
okoliša i izdavanje akata

KLASA: 350-03/24-09/1

URBROJ: 2163-8-05/1-25-35

Rovinj - Rovigno, 07.08.2025.

Na temelju članka 96. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) nadležno tijelo: Istarska županija, Grad Rovinj-Rovigno, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata, u daljnjem tekstu: Nositelj izrade objavljuje

JAVNU RASPRAVU o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja "Laste"

1. Objavljuje se javna rasprava o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja "Laste", u daljnjem tekstu: Prijedlog Plana, sukladno *Zaključku o utvrđivanju Prijedloga Urbanističkog plana uređenja "Laste" (za javnu raspravu)*, KLASA: 350-03/24-09/01, URBROJ: 2163-8-2/1-25-45 od 07.08.2025.
2. Javna rasprava traje od 12.08.2025., do zaključno s danom 10.09.2025.
3. Početak javnog uvida u Prijedlog Plana je 12.08.2025., a završetak 10.09.2025. Javni uvid u Prijedlog Plana moguć je na lokaciji: Gradska uprava, Ulazni hol, Trg Matteotti 2, od 8.30 do 15.00 svaki radni dan.
4. Javno izlaganje o Prijedlogu Plana održat će se dana 26.08.2025. na lokaciji: Velika sala Doma kulture, Trg maršala Tita 12, Rovinj, 16.00.
5. Prijedlog Plana objavljen je na web stranici Nositelja izrade: <https://www.rovinj-rovigno.hr/>, te Informacijskom sustavu prostornoga uređenja: <https://ispu.mgipu.hr/>
6. Prijedlozi i primjedbe na Prijedlog Plana mogu se za vrijeme trajanja javne rasprave:
 - upisati u Knjigu primjedbi tijekom javnog uvida
 - upisati u Zapisnik s javnog izlaganja za vrijeme trajanja javnog izlaganja
 - uputiti u pisanom obliku zaključno s danom 10.09.2025. na adresu:
Istarska županija, Grad Rovinj-Rovigno, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata
Rovinj - Rovigno, Matteottijev trg - Piazza Matteotti 2
HR-52210 Rovinj - Rovigno
 - uputiti putem e-pisarnice: pisarnica@rovinj-rovigno.hr zaključno s danom 10.09.2025.
7. Nadležna tijela dostavljaju pisano očitovanje na Prijedlog Plana na gore navedenu adresu zaključno s danom 10.09.2025. Ukoliko do određenog roka ne dostave pisana očitovanja, smatrat će se da nemaju primjedbi.

KLASA: 350-03/24-09/1, URBROJ: 2163-8-05/1-25-35

Stranica 1 od 2

ID: 900

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

8. Prijedlozi i primjedbe koji nisu dostavljeni u utvrđenom roku i nisu čitko napisani s imenom i prezimenom te adresom pošiljatelja neće se uzeti u obzir u pripremi Izvješća o javnoj raspravi.

PROČELNICA
Samanta Barić, univ.mag.oec.

KLASA: 350-03/24-09/1, URBROJ: 2163-8-05/1-25-35 **Stranica 2 od 2** **ID: 900**
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



KLASA: 350-03/24-09/1, URBROJ: 2163-8-05-01/1-25-42 **Stranica 32 od 144** **ID: 900**
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

4. Posebna obavijest o javnoj raspravi



REPUBLIKA HRVATSKA
Istarska županija
Grad Rovinj-Rovigno
Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu
okoliša i izdavanje akata
KLASA: 350-03/24-09/1
URBROJ: 2163-8-05/1-25-40
Rovinj - Rovigno, 07.08.2025.

PREMA DOSTAVNOJ LISTI

PREDMET: Postupak izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja "Laste"
- posebna obavijest o javnoj raspravi, dostavlja se

Temeljem odredbe članka 97. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), u daljnjem tekstu: Zakon obavještavamo vas da nositelj izrade: Istarska županija, Grad Rovinj-Rovigno, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata, u daljnjem tekstu: Nositelj izrade provodi

JAVNU RASPRAVU

o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja "Laste", u razdoblju:

od 12.08.2025. do zaključno s danom 10.09.2025.

Javni uvid u Prijedlog Urbanističkog plana uređenja "Laste" omogućen je u vremenu održavanja javne rasprave, odnosno svaki radni dan u razdoblju od 12.08.2025. do zaključno s danom 10.09.2025., na lokaciji: Gradska uprava, Ulazni hol, Trg Matteotti 2, od 8.30 do 15.00 svaki radni dan.

Na javnom uvidu bit će izložen elaborat Prijedloga Urbanističkog plana uređenja "Laste" koji sadrži Odredbe za provedbu, Grafički dio, Obrazloženje i Sažetak za javnost.

Za vrijeme trajanja javne rasprave elaborat Prijedloga Urbanističkog plana uređenja "Laste", bit će dostupan na mrežnim stranicama Nositelja izrade: <https://www.rovinj-rovigno.hr/>.

U okviru javne rasprave održat će se jedno javno izlaganje o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja "Laste" dana 26.08.2025., na lokaciji: Velika sala Doma kulture, Trg maršala Tita 12, Rovinj, 16.00.

Tekst Objave javne rasprave objavit će prije početka javne rasprave:

- u dnevnom tisku
- na mrežnim stranicama ministarstva nadležnog za prostorno uređenje
- na mrežnim stranicama jedinice lokalne samouprave, tj. Nositelja izrade: <https://www.rovinj-rovigno.hr/>.

U skladu s člankom 101. Zakona, javnopravno tijelo koje je dalo, odnosno trebalo dati zahtjeve za izradu prostornog plana u javnoj raspravi sudjeluje davanjem mišljenja o prihvaćanju tih zahtjeva, odnosno mišljenja o primjeni posebnog propisa i/ili dokumenta koji je od utjecaja na prostorni plan, u daljnjem tekstu: Mišljenje javnopravnog tijela.

KLASA: 350-03/24-09/1, URBROJ: 2163-8-05/1-25-40

Stranica 1 od 3

ID: 900

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

Mišljenje javnopravnog tijela dostavlja se na adresu Nositelja izrade:

Istarska županija, Grad Rovinj-Rovigno, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata

Rovinj - Rovigno, Matteottijev trg - Piazza Matteotti 2

HR-52210 Rovinj - Rovigno

i na adresu elektroničke pošte putem e-pisarnice: pisarnica@rovinj-rovigno.hr.

Mišljenje javnopravnog tijela, pozvani ovom posebnom obavijesti mogu dostaviti u vrijeme trajanja javne rasprave do zaključno s danom 10.09.2025.

Ukoliko Mišljenje javnopravnog tijela nije dostavljeno za vrijeme trajanja javne rasprave u roku navedenom u Objavi, smatra se da je mišljenje dano i da je u skladu s danim zahtjevima, odnosno s posebnim propisima iz njihove nadležnosti.

U Mišljenju javnopravnog tijela ne mogu se postavljati novi ili drukčiji uvjeti od onih koji su dani u zahtjevima za izradu nacrtu prostornog plana.

Mišljenje javnopravnog tijela prema kojemu određeni dio prijedloga prostornog plana nije u skladu sa zahtjevima javnopravnog tijela mora biti obrazloženo. U suprotnom Nositelj izrade nije dužan takvo mišljenje razmatrati.

Ako Mišljenje javnopravnog tijela nije dostavljeno u roku, smatra se da je mišljenje dano i da je prijedlog prostornog plana izrađen u skladu s danim zahtjevima, odnosno s posebnim propisom i/ili dokumentom koji je od utjecaja na prostorni plan.

Mišljenja, suglasnosti, odobrenja i drugi akti javnopravnih tijela koji se prema posebnim propisima moraju pribaviti u postupku izrade i donošenja prostornog plana smatraju Mišljenjem javnopravnog tijela propisanog člankom 101. stavka 1. Zakona.

PROČELNICA

Samanta Barić, univ.mag.oec.

DOSTAVITI:

1. Prema dostavnoj listi

DOSTAVNA LISTA:

1. ODVODNJA ROVINJ-ROVIGNO d.o.o. (DEPURAZIONE ACQUE ROVINJ-ROVIGNO s.r.l.), HR-52210 Rovinj, Novigradska ulica 1
2. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, HR-52100 Pula, Ulica Grada Graza 2
3. Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba sanitarne inspekcije, HR-51000 Rijeka, Riva 10
4. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, HR-52100 Pula, Trg Republike 1
5. Županijska uprava za ceste Istarske županije, HR-52000 Pazin, M.B.Rašana 2/4
6. Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3
7. Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Podružnica Buzet, HR-52420 Buzet, Naselje Goričica 2
8. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
9. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6
10. ISTARSKI VODOVOD d.o.o. Buzet, HR-52420 Buzet, Sv. Ivan 8
11. PLINARA d.o.o., HR-52100 Pula, Industrijska ulica 17
12. Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša, HR-52100 Pula, Flanatička 29
13. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za prostorno uređenje i dozvole državnog značaja, HR-10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 14
14. JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE ISTARSKJE ŽUPANIJE, HR-52100 Pula, Riva - Riva 8
15. GRAD ROVINJ-ROVIGNO, UO ZA KOMUNALNO GOSPODARSTVO I IZGRADNJU, HR-52210 Rovinj - Rovigno, Matteottijev trg - Piazza Matteotti 2
16. KOMUNALNI SERVIS d.o.o. ROVINJ, HR-52210 Rovinj - Rovigno, Trg na lokvi - Piazzale del Iaco 3
17. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, RAVNATELJSTVO CIVILNE ZAŠTITE, SLUŽBE CIVILNE ZAŠTITE PAZIN, HR-52000 Pazin, Matka Brajše Rašana 7
18. Mjesni odbori odnosno gradske četvrti u području obuhvata urbanističkog plana uređenja

KLASA: 350-03/24-09/1, URBROJ: 2163-8-05/1-25-40

Stranica 3 od 3

ID: 900

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



KLASA: 350-03/24-09/1, URBROJ: 2163-8-05-01/1-25-42

Stranica 35 od 144

ID: 900

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

5. Objava javne rasprave na internetskim stranicama Grada i Ministarstva te u javnom glasilu

100% PRIKLJUČENI ALLACCIATI CONNECTED

Oglasna ploča | Javna nabava i natječaji | Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću | Službeni glasnik

MISIJA I VIZIJA | NOVOSTI

NATJEČAJI

22.08.2025
Javni poziv za obavljanje poslova pomoćnika u nastavi za učenike s teškoćama u razvoju

07.08.2025
JAVNI POZIV za predlaganje članova Kulturnog vijeća Grada Rovinja-Rovigno

01.08.2025
Odluka o obustavi postupka javnog natječaja (referent komunalni redar i stručni suradnik Ureda Gradskog vijeća i gradonačelnika)

17.07.2025
Javni natječaj za prijam u službu referenta komunalnog redara i stručnog suradnika Ureda Gradskog vijeća i gradonačelnika

03.07.2025
Odluka o dodjeli sredstva za financiranje projekata udruga u agraru – Rovinjski festival vina 2025. od dana 03.07.2025.

03.07.2025
Odluka o dodjeli sredstva za financiranje projekata udruga u agraru – Rovinjski festivali supe 2025. od dana 03.07.2025.

OGLASNA PLOČA

08.08.2025
Javna rasprava o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja "Laste"

04.08.2025
Odluke o pravi na nastavu i visini naknade troškova izborne promidžbe

Eufemia Festival

28.08.2025
Psihomodo Pop i Magazin zabavljati će Rovinjke i Rovinjce u sklopu Eufemia Festivala 5. i 6. rujna

Atmosfera će zagrijavati Groovers, Le Cronache i Febra. Opširnije

Održano javno izlaganje o Urbanističkom planu uređenja „Laste“

Važno za istaknuti je da je područje Laste obuhvaćeno GUP-om još iz 1993.godine, dakle više od 30 godina, a Zakonom i GUP-om propisana je obveza izrade UPU-a kao plana nižeg reda, za neuređene dijelove građevinskog područja. Opširnije

25.08.2025
Objavljen Javni poziv za obavljanje poslova pomoćnika u nastavi za 2025/2026 godinu

Cilj projekta je unapređenje kvalitete inkluzivnog obrazovanja. Opširnije

24.08.2025
Marine Benković 'Homecoming'

LIVE Sjednice Vijeća

Dječja ljetna kolonija 2025

Dječja ljetna kolonija 2025. obavijest
Prijavnica

Financira Europska unija NextGenerationEU

Rekonstrukcija i dogradnja Osnovne škole Jurja Dobriše, Rovinj – Rovigno

Nadogradnja i rekonstrukcija zgrade područnog odjeljenja Mondelco DV-a Neven Rovinj-Rovigno

Pilot projekt razvoja zelene infrastrukture i/ili kružnog gospodarstva pristojnom i zgradama „H2O Rovinj – Rovigno



Informacije o javnim raspravama

Ispiši stranicu
Podijeli na Facebooku
Podijeli na Twitteru

12.08.2025. - Informacija o javnoj raspravi o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja područja "Mali Šruk" u Križovcu, Grad Mursko Središće

12.08.2025. | pdf (271kb)

08.08.2025. - Informacija o javnoj raspravi o Prijedlogu Prostornog plana uređenja Općine Legrad

08.08.2025. | pdf (257kb)

08.08.2025. - Informacija o javnoj raspravi o Prijedlogu izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Veliki Bukovec

08.08.2025. | pdf (410kb)

08.08.2025. - Informacija o javnoj raspravi o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja "Laste", Grad Rovinj-Rovigno

08.08.2025. | pdf (251kb)

07.08.2025. - Informacija o I. ponovnoj javnoj raspravi o Prijedlogu izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Tuhelj

07.08.2025. | pdf (269kb)

06.08.2025. - Informacija o ponovnoj javnoj raspravi o Prijedlogu Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle i Strateške studije o utjecaju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Konavle na okoliš

06.08.2025. | pdf (720kb)



OFFERTA DI LAVORO

Azienda italiana con sede a Udine (Italia), n. 1 unità con patente F / CQZ cod. 99 ADM per i rapporti internazionali con clienti.
Offerta rivolta a candidati, livello di laurea dal laurea al master.
Richiesta esperienza alla guida, conoscenza di inglese e tedesco.

Per contatti: Massimo Marotti +39 0432 520772

Azioni della legge sull'assetto territoriale ("sacchetti ufficiali", n. 153/71, 65/72, 71/74, 31/74, 66/74, 67/72) e della commissione del Sindaco della Città di Roverigo, piazza Matteotti 2, a Roverigo dal 12 agosto 2025 al 10 settembre 2025, ogni giorno dalle ore 8:30 alle 15:30 presso la sede...

DIBATTITO PUBBLICO

IN MERITO ALLA PROPOSTA DI PIANO DI ASSETTO URBANISTICO "LASTE"

La proposta di Piano di assetto urbanistico "laste" (di seguito nel testo: Piano) a Roverigo, verrà esposta a visione pubblica presso l'Ufficio del Palazzo municipale, piazza Matteotti 2, a Roverigo dal 12 agosto 2025 al 10 settembre 2025, ogni giorno dalle ore 8:30 alle 15:30 presso la sede...

Esposizione pubblica della proposta di Piano di assetto urbanistico "laste" a Roverigo, piazza Matteotti 2, a Roverigo, dal 12 agosto 2025 alle ore 8:30 presso la sala grande dell'Università popolare della Città di Roverigo, piazza Matteotti 2, a Roverigo.

Si invitano tutte le parti interessate a partecipare al dibattito pubblico e a presentare per iscritto le proprie opinioni, proposte ed osservazioni in merito alla proposta di Piano di assetto urbanistico "laste".

Le dichiarazioni scritte, le proposte e le osservazioni al Piano possono essere raccolte entro il 10 settembre 2025.

- All'indirizzo: Settore amministrativo per la pianificazione territoriale, la tutela dell'ambiente e il bilancio degli atti della Città di Roverigo, piazza Matteotti 2, 32170 Roverigo, UDINE
- Indirizzo e-mail: urbanistica@comune.roverigo.ud.it oppure
- Indirizzo: Ufficio delle costruzioni di via di Sordani dell'Ufficio del Palazzo municipale.

La proposta e le osservazioni che non verranno presentate entro il termine stabilito e che non saranno scritte in modo leggibile e firmate con il nome e il cognome del richiedente nonché con il suo indirizzo, non saranno prese in considerazione al fine della redazione del verbale sul dibattito pubblico.

Settore amministrativo per la pianificazione territoriale, la tutela dell'ambiente e il bilancio degli atti della Città di Roverigo

UNIONE ITALIANA
Via della Vittoria - Udine 33100
Tel. +39 0432 520770
Fax +39 0432 520776
E-mail: info@unione-italiana.it
www.unione-italiana.it

BANDO DI CONCORSO UNICO

PER L'ASSEGNAZIONE DI BORSE DI STUDIO PER LA REGOLARE FREQUENZA DI CORSI DI LAUREA DI PRIMO LIVELLO E/O CORSI DI LAUREA DI SECONDO LIVELLO (SPECIALISTICA/MAGISTRALE) PER GLI STUDENTI DI NAZIONALITÀ ITALIANA E DI CITTADINANZA CROATA/SLOVENA

L'Unione Italiana (UI) e l'Università Popolare di Udine (UPU) indicano il presente Bando di concorso per l'assegnazione di 20 borse di studio, destinate a studenti di nazionalità italiana e di cittadinanza croata e slovena. Le borse sono finalizzate a sostenere la regolare frequenza di corsi di laurea di primo livello e/o di secondo livello (laurea specialistica/magistrale), presso Università o istituzioni di studio e istituzioni formative come quelle offerte dalle Università, dal Nuovo Accademico 2025/2026. Ai fini del presente Bando, il candidato ammesso esclusivamente le Università e le istituzioni pubbliche con sede nella Repubblica di Croazia, Slovenia e Italia.

La domanda per la Borsa di Studio deve essere presentata entro il termine perentorio del 21 settembre 2025, pena la non ammissibilità della domanda.

Al seguente collegamento il Bando integrale e i listati allegati: https://unione-italiana.it/chele-e-bandi/

Quarnero
Muore centauro
Donna annega

GORNJE TRENUTE/ARRABAZIA | Un grave incidente stradale si è verificato ieri attorno alle 17.30 sulla strada statale D-3, nei pressi di Gornje Trenzute, all'altezza del bivio per Cravenca, nel quale sono rimasti coinvolti un'automobile e una motocicletta. Secondo quanto riferito dalla polizia, l'incidente tra i due veicoli è stato fatale per la motocicletta, che è decollata sul posto. A causa dell'incidente, il traffico sulla strada D-3 è stato interrotto tra Gornje Trenzute e Riboviza. Sempre ieri, in zona Sluina ad Arrabazia, una donna di 66 anni, colpita slivata dalla Pirla del Quarnero, è morta per annegamento durante gli esercizi di nuoto negli altri bagnanti presentati in quel momento nel posto. All'arrivo dei soccorsi per la donna non c'è stato purtroppo più nulla da fare. Una giunta nel capoluogo libanico nel corso di una già feroce giornata di durata di un giorno e sarebbe dovuta tornare a casa in giornata.

Fiume. Il Centro di cultura tecnica organizza corsi gratuiti
Laboratori divertenti e istruttivi in agosto

Fiume | Il Centro per la cultura tecnica di Scoglio, in collaborazione con la Biblioteca civica e l'Associazione nazionale dei modellisti navali, organizza, come sempre, nel mese di agosto una serie di laboratori STEM gratuiti per bambini e giovani. I corsi fanno parte del progetto STEMA(JMCO), cofinanziato dal Fondo sociale europeo "Fis" e supportato finanziariamente dalla Repubblica di Croazia. L'obiettivo è avvicinare i giovani generazionali alla scienza, alla tecnologia, all'ingegneria e all'arte in modo interdisciplinare e pratico. I bambini dai 7 ai 10 anni possono partecipare al laboratorio "Tigrijanci" (Coding) dove impareranno a programmare il movimento di un personaggio animato e conosceranno il mondo della codifica. Per la stessa fascia di età è disponibile anche il laboratorio "Carretto e Robot", dove i bambini disegneranno robot e svilupperanno il pensiero logico. La creatività viene messa in ruolo nel laboratorio "Autodisegno" (Artidrawing), dove si creeranno astrazioni personalizzate con il programma Scratch. Il laboratorio "Pitagorici" (Matematics) presenta un'istruzione interattiva di un pacchetto personalizzato di bambini di esplorare come la tecnologia può aiutare a risolvere i problemi. I piccoli ingegneri possono anche partecipare al laboratorio Grand Prix di modellismo navale, dove costruiranno navi con materiali riciclati ed otterranno il proprio titolo di "Stesso Uomo". Per i nati di laboratorio Giochi Pirata, in cui i partecipanti esplorano la formazione di rovine e consiglio, prepareranno le buste della misteriosa e della geometria. I bambini dagli 11 ai 13 anni possono partecipare al laboratorio "Programmi (gino)" (Programmation), in cui faranno conoscenza con i robot Muzamen. Nel laboratorio "Pianta intelligente" si realizzerà un mini sistema di irrigazione automatica, mentre il laboratorio "Coding (gino)"

(Disegnando) si introdurrà nel mondo dell'intelligenza artificiale attraverso la logica matematica. Per i bambini dagli 11 ai 14 anni sono disponibili laboratori che sviluppano ulteriormente le loro abilità tecniche e creative, precisamente i laboratori "Coding (gino)" (Coding), "3,2,1 - Action" che si svolgono ad Arrabazia. I partecipanti più grandi possono anche prendere parte al laboratorio "Piccolo cantiere navale", in cui realizzeranno, collezionano e attrezzano navi da lei prototipate, che poi porteranno a casa come loro creazioni artigianali. Tutti i laboratori sono gratuiti e sono pensati per offrire ai bambini e ai giovani un'esperienza pratica e coinvolgente e sviluppare ulteriormente l'interesse per le STEM. Tutte le informazioni ed i moduli per accedere alla partecipazione ad una o più attività sono disponibili sul sito ufficiale del Centro per la cultura tecnica di Fiume. (vc)

laVoce
Quotidiano di Fiume e del Quarnero
In edicola lunedì escluso
Caporedattore: Ivana Vuković
Vicecaporedattore: Ivana Prusović
REDAZIONE DI FUMME: Zvezdana Vuković
Redazione: +385 51 623 719
Segreteria: +385 51 623 707
Crusaca politica: Dario Seltzer
Crusaca italiana: Ivana Prusović
Crusaca francese: Ivana Prusović

Rubrica culturale: Barbara Blagović
Rubrica esteri: Veselka Čičić
Rubrica sport: Zvezdana Vuković
LITTELE IN REDAZIONE: Miroslav Čičić
CRUSACA POLITICA: Dario Seltzer
CRUSACA ITALIANA: Ivana Prusović
CRUSACA FRANCESE: Ivana Prusović

EDIT
Ente giornalistico editoriale, Fiume
Direttore: Christiana Rabić
Consiglio di amministrazione: Zvezdana Vuković, Veselka Čičić, Miroslav Čičić, Dario Seltzer, Ivana Prusović, Ivana Vuković

Redazione grafica: Veselka Čičić
Redazione fotografica: Veselka Čičić
Edizione on-line: Veselka Čičić
Marketing: Ivana Vuković
Servizi e servizi: Veselka Čičić
Abbonamenti e distribuzioni: Veselka Čičić

Abbonamenti - Crusaca: 200,00
Abbonamenti - on-line: 150,00
Abbonamenti - digitale: 100,00
Abbonamenti - mobile: 100,00
Abbonamenti - stampa: 100,00
Abbonamenti - carta: 100,00

6. Zapisnik s javne rasprave

ZAPISNIK s javnog izlaganja 1. javne rasprave o prijedlogu Urbanističkog plana uređenja „Laste“

Javno izlaganje održano je 26.08.2025. u zgradi Grada Rovinja - Rovinj na lokaciji Velika dvorana Doma Kulture, Trg Maršala Tita 12, s početkom u 16:00 sati.

I.

Pročelnica **Samanta Barić** pozdravlja prisutne, navodi da je područje Laste obuhvaćeno GUP-om još iz 1993. godine te za njega vrijedi obveza izrade UPU radi ostvarenja preduvjeta za početak realizacije gradnje. Navodi kronologiju postupka izrade Plana (Programska studija, Odluka o izradi Plana, odabir izrađivača postupkom jednostavne nabave, utvrđivanje prijedloga Plana). Navodi da se izlaganje snima te daje uputu na koji način sudionici mogu sudjelovati u javnoj raspravi i na javnom izlaganju. Najavljuje daljnji postupak nakon javne rasprave (izvješće o javnoj raspravi, nacrt konačnog prijedloga Plana, mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije, suglasnost Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, usvajanje na predstavničkom tijelu Grada Rovinja -Rovigno). Posebno ističe i moli da rasprava protekne u duhu međusobnog poštovanja i uvažavanja; poziva da se prilika iskoristi konstruktivno i predstavlja predstavnika stručnog izrađivača i odgovornog voditelja izrade Plana, kojem predaje riječ.

Filip Šrajer, voditelj izrade nacrta prijedloga Plana iz tvrtke Ekomena d.o.o., uz prezentaciju sa slajdovima ukratko obrazlaže razloge i proceduru za izradu Plana, pojašnjava razloge i ciljeve izrade UPU Laste, navodi da je osnovni razlog, kao i kod većine UPU-a, ostvarenje preduvjeta za početak realizacije gradnje na neizgrađenom dijelu naselja Laste, a slijedom obveze iz Zakona i GUP-a Grada Rovinja-Rovigno. Plan je izrađen u sustavu ePlanovi kao prostorni plan nove generacije u novom sustavu u RH, i kao drugi takav plan u Istarskoj županiji koji je na raspravi. Nadalje, ukratko obrazlaže obuhvat Plana, planiranu namjenu te planirane detaljne uvjete izgradnje u obuhvatu Plana na temelju obveze iz Zakona i GUP-a. Objašnjen je način na koji zainteresirani mogu tijekom javne rasprave pregledavati Plan na web stranicama Grada Rovinja i Geoportalu ISPU te još jednom ponovljeni rokovi i način davanja primjedbi i prijedloga. Nakon prezentacije, otvara se rasprava.

III.

Na pitanja su odgovarali Samanta Barić, Filip Šrajer i **Bruno Juričić**, autor Programa za izradu Plana i član planerskog tima.

U nastavku su ključna pitanja i primjedbe građana te odgovori na njih organizirani po temama.

1. Transparentnost procedure, financiranja i dokumentacije koja je prethodila Planu

- **Marija Blažina** u više je navrata ukazala na pitanje dostupnosti dokumenta Masterplan.

- Odgovoreno je da je sva relevantna dokumentacija u cijelosti objavljena, da je Masterplan u svim bitnim dijelovima prenesen u Program za izradu Plana te da će biti javno objavljen.
- **Marija Blažina** ukazuje na sličnost Programa za izradu Plana i samog Plana, odnosno njegovog obrazloženja.
 - Odgovoreno je da Plan i Program za izradu UPU Laste nisu identični dokumenti, obzirom da su u Planu utvrđeni detaljni prostorno-planski uvjeti, da je planirana i prikazana cjelokupna infrastruktura planirana za tu zonu.
- **Marija Blažina**, smatra spornim privatno financiranje Programa Plana, obzirom da je Grad objavio da se trošak izrade plaća iz proračuna; **Slavko Grbin** je zatražio dostavu ugovora o javno-privatnom partnerstvu između Grada Rovinja i Massima Brajkovića te navodi da u nekim drugim slučajevima Grad nije prihvatio privatnu inicijativu ni financiranje dokumenta prostornog uređenja već je sam Grad financirao planove. Traži da se korigira prikaz vlasništva u obrazloženju Plana;
 - Odgovoreno je da je u proračunu je predviđena odgovarajuća stavka, a Plan je financiran od strane privatne osobe sukladno članku 167. Zakonu o prostornom uređenju. Ugovor se nalazi na web stranicama Grada Rovinja-Rovigno i objavljen je u službenim novinama; isti će sukladno traženju biti dostavljen, a karta vlasništva provjerena i po potrebi korigirana.
- **Marčelo Mohorović** postavlja pitanje da li je Plan izrađen u skladu sa Zakonom te predlaže da se sve planirano realizira u što kraćem roku.
 - Odgovoreno je da je Plan izrađen u skladu sa Zakonom.

2. Planski koncept i namjena prostora (M1/M3; T1/hotel)

- **Marija Blažina** pita zašto je u Planu namjena „M3“ tvrdeći da je Odluka o izradi usvojena temeljem informacije da se radi o pretežito stambenoj „M1“ zoni, dok u nekim drugim sredinama „M3“ namjena predstavlja turističko poslovnu zonu,
 - Odgovoreno je da u novom Pravilniku o prostornim planovima „M3“ predstavlja mješovitu pretežito stambenu namjenu, približni ekvivalent namjeni „M1“ iz GUP-a, ujedno i jedinu „M“ namjenu koju Pravilnik o predviđa za razinu UPU te da je sve obrazloženo u Programu za izradu i Obrazloženju samog Plana
- Više sudionika (**M. Blažina, A. Blažina, Petrović Stepanov, Kalčić, Grbin, Jukić, Marić, Škaberna, Majher Bissi, Japundžić, Marčeta, Gržinić Stepanov i dr.**) na različite je načine izrazilo sumnju u opravdanost odnosno javni interes izrade UPU Laste, te pojedinih aspekata planskih rješenja: planiranja hotela u okviru pretežito stambene zone, priuštivost budućih nekretnina obzirom na veliku površinu čestica („kupovat će ih samo stranci“ – prijedlog M. Blažina 500 m²), te potrebu da plansko rješenje donese društvenu korist u vidu dodatnih društvenih (vrtić, škola, dom za mlade) ili

rekreacijskih sadržaja, smještaja za deficitarne kadrove odnosno POS stanova. Izražava se sumnja da predmetna zona zbog svega navedenog *de facto* predstavlja turističko naselje. **Siniša Škaberna** smatra da bi trebalo smanjiti obuhvat Plana na cijelom dijelu sjeverno od crkvice Concetta, a **Alfred Blažina** predlaže da se na nekretninama u vlasništvu Grada Rovinja planira „Z“ namjena.

- Odgovoreno je da je područje Laste planirano kao zona mješovite pretežito stambene namjene prije više od 30 godina, a UPU je u potpunosti planiran sukladno Odluci o izradi i Programu za izradu Plana, koji je detaljno analizirao područje i sadržavao prijedlog parcelacije i koje je Gradsko vijeće Grada Rovinja-Rovigno krajem 2024. godine usvojilo jednoglasno, bez rasprave. T1 hotel planiran na posebnoj čestici u većinskom vlasništvu Grada temeljem odredbi GUP-a koja dopušta planiranje hotela do 80 ležajeva u stambenim zonama, i Odluke o izradi Plana. Primjedba o veličini čestica uzeta je na znanje. Priuštivo stanovanje Grad planira na drugom mjestu. Ukoliko bi se smanjivala veličina građevnih čestica dovelo bi se do veće gustoće, a u UPU Laste je naglasak na zelena rješenja te je postotak zelenila u obuhvatu Plana veći nego u bilo kojem UPU stambenih zona u zadnjih 6 godina.
- **Ljubo Marčeta** prigovara da postoji dikrepanca između tabelarnog prikaza i teksta obrazloženja UPU-a Laste, gdje se govori o pretežito stambenoj zoni ali iz tabličnog prikaza govori o gustoći naselja i broja postelja, što sugerira da se radi o resortu
 - Odgovoreno je da su sukladno zakonskim obavezama i stručnim standardima iskazane brojke korisnika – stanovnika (za stambenu namjenu) te broj ležajeva za hotel. Neusklađenosti u tablici ne bi trebalo biti ali provjerit će se.
- **Ana Gržinić Stepanov** pita zašto je za hotel ostavljena mogućnost da se veličina i oblik građevne čestice određuje naknadno, a da može doći do povećanja od 10%
 - Odgovoreno je predmetno planirano iz tehničkih razloga (vlasnički odnosi, eventualno izdvajanje zasebne trafostanice odnosno detaljno razgraničenje s površinom parka i parkinga).
- **Ante Kožljan** konstatira da je Plan usklađen s Pravilnikom, te postavlja pitanje da li osim stanova, lokalna zajednica dobiva i novu infrastrukturu, biciklističke staze, šetnice, sigurniji promet.
 - Odgovoreno je da su planom predviđene i druge namjene, a najviše zelenih površina te infrastruktura kao javno dobro u općoj uporabi.
- **(nejasno)** pita da hoće li biti mogućnost izgradnje heliodroma na T1, obzirom da je tako navedeno u planu
 - Odgovoreno je da neće; u članku 1. sustav ePlanovi sam povlači sve načelno dozvoljene sadržaje, ali je mogućnost izgradnje helidroma isključena ostalim odredbama,

3. Parcelacija, financiranje, vlasnički odnosi

- **Marija Blažina** konstatira kako je Grad Rovinj u obvezi riješiti imovinskopravne odnose i određene vlasnike izvlastiti, a što će platiti građani Grada Rovinja. Grad Rovinj je odlučio uložiti proračunski novac u novo naselje, iako postoje naselja Grada Rovinja koje je potrebno održavati.
 - Odgovoreno je da su prihodi Grada komunalni doprinos koji se naplaćuje kod izdavanja građevinske dozvole i komunalna naknada koji je namjenski prihod i služi održavanju postojećih građevina i infrastrukture. Trenutno se za ovo područje ne mogu izdati akti za zahvat u prostoru, iako je GUP-om predmetno područje određeno kao građevinsko područje. S namjenskim prihodima planirana je izgradnja nove i održavanje postojeće infrastrukture.
- **Ljubo Marčeta** postavlja pitanje tko snosi troškove izgradnje temeljne infrastrukture (voda, struja, kanalizacija)
 - Odgovoreno je da je komunalno opremanje trošak Grada i javnih službi, no postoji mogućnost financiranja gradnje komunalne infrastrukture po Zakonu o prostornom uređenju kako bi se osigurala sredstva za izgradnju.
- **Davor Brajnović** postavlja pitanje o postupku buduće parcelacije ako je ulica planirana na privatnom vlasništvu
 - Odgovoreno je da se parcelacija zemljišta ne odvija u postupku donošenja ovog plana, iako parcelacija mora biti u skladu s UPU-om Laste; Grad Rovinj će na odgovarajući način (otkupom ili zamjenom) morati osigurati zemljište planirano za prometnice.
- **Slavko Grbin** problematizira pravednost raspodjele građevinskih čestica među suvlasnicima područja i tvrdi da je neproporcionalno velik broj budućih građevnih čestica planiran na zemljištu u vlasništvu financijera izrade Plana.

4. Promet i parkiranje

- Primjedbe i pitanja (**M. Blažina, Rajlić, Grbin, Gržinić Stepanov, Maružin, Kalčić, Jukić, Poropat, Marčeta**) su se odnosile na spoj planirane mreže naselja na postojeću uličnu mrežu, uključujući planirani režim jednosmjernih/dvosmjernih ulica, zatim okretišta na kraju ulica, kapacitet Ulice Richarda Schaudina, te broj parkirnih mjesta (posebno za hotel, te poslovnu namjenu na građevnim česticama) i njihovu naplatu. **Slavko Grbin** ukazao je da istočno parkiralište na raskrižju s Ulicom Concetta nije označeno u karti prometa.

Odgovori:

- prometna rješenja su stručno utemeljena i više puta dorađivana, planirani su glavni i sekundarni ulazi,
- broj parkirališnih mjesta za hotel reguliran Pravilnikom o kategorizaciji, kako je i određeno člankom 81. GUP-a,

- režim jednosmjernih i dvosmjernih ulica Planom je samo okvirno predložen, a definira se naknadno,
- novoplanirana ulica profil 8-8 neće biti spojena s ulicom Put Stjepana Konzula Istranina, jer je na tom mjestu denivalacija od 1-2 m
- dinamika asfaltiranja postojećih ulica i režim naplate nije predmet Plana
- **Sonja Majher Bissi** je potrebno povećati broj parkirnih mjesta na privatnim česticama,
 - Odgovoreno je da je planirano 1,5 parkirno mjesto na svakih započelih 100 m² neto površine stambenog prostora, što nije nizak standard te da je isti propisan u jednoj od posljednjih izmjena PPUG,
- **Nikola Jukić** pita hoće li naselje biti opterećenje za okolni prostor ili će biti rasterećenje ili će na kraju biti neutralno u odnosu na parkirališnu problematiku? Da li će parkirališna mjesta planirana planom biti besplatna?
 - Odgovoreno je da se u ovom planu posebno vodilo računa o tom segmentu upravo iz razloga da ne dolazi do prelijevanja prometa u okolno područje, iz kojeg razloga su planirana dva javna parkirališta. Režim naplate javnih parkirališta nije predmet Plana.
- **Ana Gržinić Stepanov** upozorava da nije određen broj parkirališnih mjesta za poslovnu namjenu te pita mora li se isto osigurati prilikom prenamjeneost da se veličina i oblik građevne čestice određuje naknadno, a da može doći do povećanja od 10%, te je pitanje koji su razlozi da ta mogućnost ostane propisana?
 - Odgovoreno je da se uzima se na znanje potreba određivanja parkirnih mjesta za poslovne namjene na građevnim česticama, te da je promjena namjene uređuje u postupku propisanom zakonom i prostornoplanskim uvjetima,
- **Ana Gržinić Stepanov** pita zašto u UPU nije određeno, kao u drugim UPU-ima, da je će se za realizaciju novih građevnih čestica izraditi idejni projekt za sabirne ulice, kolne prilaze i dr.
 - Odgovoreno je da se prema zakonskoj regulativi realizacija građevinskih čestica podrazumijeva postojenje, odnosno izvedbu planiranih ulica, što je stroži uvjet koji podrazumijeva prethodno postojanje idejnog odnosno glavnog projekta

5. Oblikovanje građevina i uvjeti gradnje

- **Sonja Majher Bissi** smatra da na tom području ne bi trebalo dozvoliti mogućnost gradnje bazena i ravnih krovova
- **Nikola Jukić** postavlja pitanje jesu li planom dozvoljeni ravni krovovi i da li se pri određivanju visine objekata vodilo računa o pogledu s mora i iz već izgrađenih objekata?
 - Odgovoreno je da su ravni krovovi mogući, osim ako se želi graditi maksimalni broj nadzemnih etaža s potkrovljem, koja mora imati kosi krov. Planirane su najveće visine pročelja 8,5 m (stambeno-poslovne građevine) odnosno 10,5 m (hotel), što odgovara

visini drveća i ne ističe se u pogledu s mora. Iz istog razloga planirane su isključivo slobodnostojeće zgrade (ne dvojne ili nizovi).

6. Uređenje okoliša, zelene površine i kišni vrtovi

- **Nikola Jukić** postavlja pitanje šta se očekuje od sadržaja i implementacije okoliša crkvice Concetta i gradnje na parkovnim površinama i da li su predviđeni neki sadržaji za to područje, odnosno ako nisu predviđeni sadržaji da li postoji ikakav prijedlog?
 - Odgovoreno je da su konzervatori u svojim uvjetima uvjetovali da nikakvih intervencija ne smije biti, eventualno prilazni put koji ne smije biti asfaltiran ni popločen, nego se cijela lokacija crkvice planira kao jedan uređeni park. Parkovi. Površine namjene „Z1“ i „Z5“ mogu se uređivati urbanom opremom.
- **Nikola Jukić** moli definiciju pojma kišni vrt te podatak da li je kišni vrt planiran unutar građevne čestice ili na području koje je javne namjene? Glede postojećeg zelenila, kad su planirani dijelovi koji će biti izgrađeni i koji neće biti izgrađeni, da li je kod planiranja uzeto u obzir vlasništvo područja na kojima se planirala takva namjena, te ujedno da li je planirana sadnja novog zelenila ili će se valorizirati stara vegetacija?
 - Odgovoreno je da su kišni vrtovi javne zelene površine u koridoru prometnica koje omogućuju infiltraciju oborina bez da se moraju graditi cijevi oborinske kanalizacije. Građevne čestice također moraju osigurati 30% zelenila gdje rješavaju svoje oborinske vode.
 - Mogu se uklanjati samo stabla koja su premašila fiziološku starosnu granicu kao i ona vegetacija koja se ne može presaditi već je potrebno uklanjanje uz uvjet zamjenske sadnje.
- **Kristian Pilat** pita da li planeri misle da će velika površina zelenila doprinijeti da se smanje klimatske promjene?
 - Odgovoreno da je donijeta nacionalna Strategija zelene infrastrukture na nivou Republike Hrvatske, JLS je izradila strategiju zelene urbane obnove, ujedno postoji Zeleni plan i drugi obvezujući dokumenti čiji su ciljevi, mjerila i kriteriji implementirani i prilikom izrade UPU-a Laste, a da li će ovakvi potezi polučiti rezultate na globalnoj razini pokazat će vrijeme.

IV.

Samanta Barić zatvorila je javno izlaganje te pozvala prisutne da dostave svoje primjedbe i prijedloge.

Javno izlaganje završilo je u 21:15 sati.

Zapisnik sastavio: Filip Šrajer

POPIS UČESNIKA JAVNOG IZLAGANJA PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „LASTE“

U sklopu javne rasprave o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja „Laste“ i održanog javnog izlaganja dana 26. kolovoza 2025. godine u 16,00 sati u u Velikoj sali Doma kulture, Trg maršala Tita 12 u Rovinju.

IME I PREZIME	POTPIS
1. GALENA GROHOVAČ	
2. OLGA BRANA TESAR	
3. MARICH MONICA	
4. Terković Antas	
5. TATJANA BURIC	
6. SAMANTA BARDI	
7. FILIP ŠRAJER	
8. BRUNO JURIĆ	
9. DAVOR BROJNOVIĆ	
10. ANTONIO NAGEL	
11. RICCARDO BOSAZZI	
12. MARIJA BUBIĆ	
13. MARIJA MILOŠEVIĆ	
14. MARIO RAJKIĆ 3. BRIGADA	
15. DAMIR GAJPIĆ	
16. PINKA ŠKABERNA	
17. Luka Prčić	
18. FRANKO BARIKOVII	
19. SLAVKO GRBIV	

1

IME I PREZIME

POTPIS

- | IME I PREZIME | POTPIS |
|-----------------------------|--------|
| 20. ESMERALDA KRESINA | |
| 21. MARIJO TRONDA | |
| 22. ROBERTO MAVRIĆ | |
| 23. Nada Petrović Herceg | |
| 24. Goran Stepanov | |
| 25. Ačor Radolija | |
| 26. FUSO KRŠINA | |
| 27. MAURIZIO KRESINA | |
| 28. MARICA VEGGIAN | |
| 29. Ives Venier | |
| 30. Vetta Volovic | |
| 31. Eda Kalčić | |
| 32. Nada Knežević | |
| 33. Klaudija Maružin | |
| 34. Sredana Pulić | |
| 35. TATJANA MUSKARDIN | |
| 36. Pedruka Primožič Mouric | |
| 37. Mija Murić Kolkač | |
| 38. Milan Mihovilović | |
| 39. VESNA MINAN | |
| 40. MASSIMO FERRARA | |
| 41. KRISTINA MATIKA FERRARA | |

IME I PREZIME

POTPIS

42. TETA KRASIĆ

43. SONJA MAJHER BISSI

44. VANDA POROPA

45. Giuseppe Lorenas DU GGERO LORIANI

46. PANDIN FRANCESCO

47. DAVID HODRUŠAN

48. MARČELO KOHORUIC?

49. Anđelka Bijelonjic

50. Mirko Bijelonjic

51. Marija Palaziol

52. Juba Marceta
juba.marceta@gmail.com

53. MLADEN MAURIC

54. NIKOLA JUKIC

55. IVANA MATIJEVIC HORVAT

56. Igor MAREKANOVIC

57. ALOLO POKRAJAC

58. ANDREA BRAJNOVIC





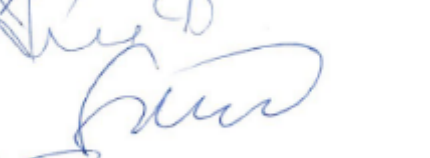






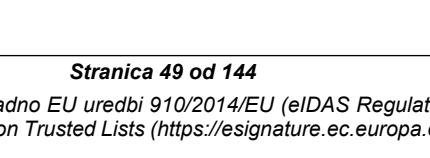

59. ROMANA MAREGA

60. DEAN JAKCA

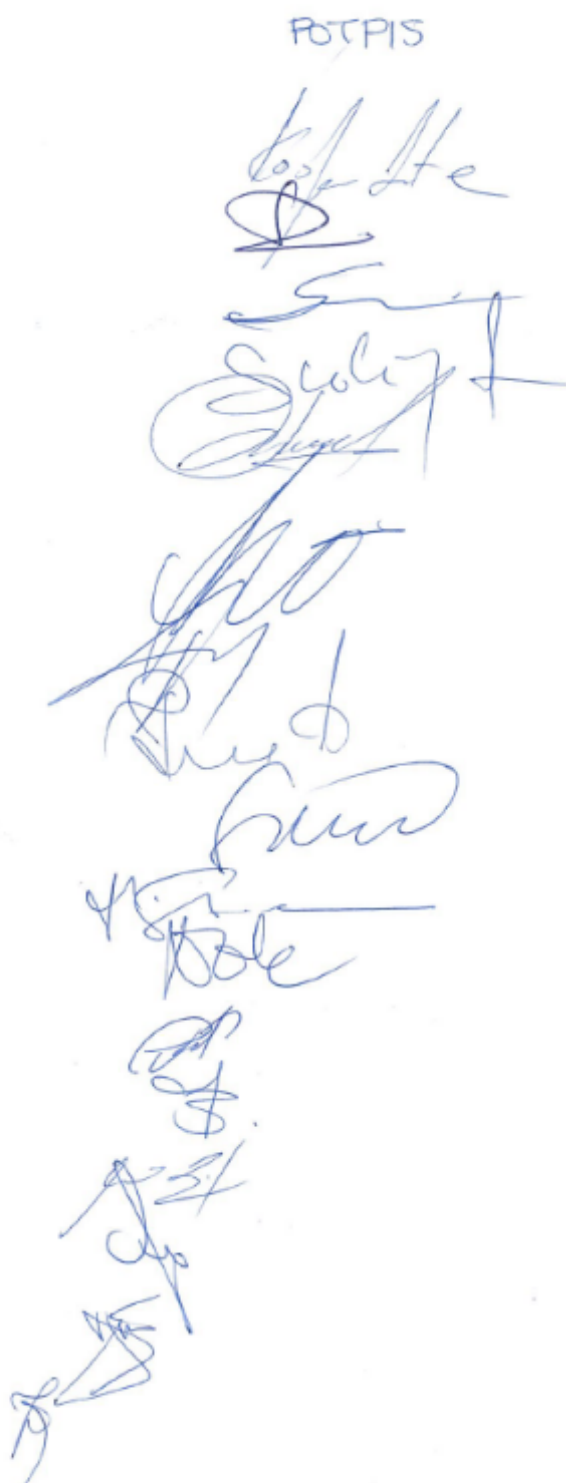
61. KRISTIAN PILAT

62. GLIŠIC ERVIN

5

IME I PREZIME	POTPIS
63. ANTE KOŽYAN	
64. RAZA KUSKARNIN	
65. GORDAN JURIĆ	
66. ŠULIĆ ALEXANDEO	
67. ANDRIY PORPLYTSYA	
68. ANDRIY PORPLYTSYA	
69. ALFRED BLAZINA	
70. VIKTOR ŽANUČKA	
71. ABEDIN RAMADŽIĆ	
72. GRŽINIĆ STJEPANOVKA ANA	
73. VLATKA STJEPANOV	
74. NIVA ORLAND RADIĆ	
75. NATASA ŽERDAP PAKIAGA	
76. TEA BATEL	
77. ENIL PINČUČIĆ	
78. GIANFRANCO SURAN	
79. DINO SOŠIĆ	
80. MIKOLINA ŽBENIĆ	
81.	
82.	

POTPIS



7. Mišljenja, primjedbe i prijedlozi



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA
RAVNATELJSTVO CIVILNE ZAŠTITE
PODRUČNI URED CIVILNE ZAŠTITE RIJEKA
SLUŽBA CIVILNE ZAŠTITE PAZIN

KLASA: 350-02/25-01/1
URBROJ: 511-01-378-25-21
Pazin, 18. kolovoza 2025.



REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBLICA DI CROAZIA
ŽUPANIJA ISTARSKA - REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ - ROVIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Primljeno: Perseputo:	19-08-2025
Klasifikacijska oznaka: Sigla di classificazione:	350-02/25-01/1
Org. jedinica: Unità org.:	05
Uredbeni broj: n. di protocollo:	20
Prilogi: Allegati:	
Vrednovano: Valore:	

GRAD ROVINJ - ROVIGNO
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
PLANIRANJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I IZDAVANJE AKATA
Trg Mateotti 2
52 210 ROVINJ

PREDMET: Izrada Urbanističkog plana uređenja „Laste“
- mišljenje, dostavlja se.-

Veza: Vaša KLASA:350-03/24-09/1, URBROJ: 2163-8-05/1-25-40,
od 07. kolovoza 2025.g.

Temeljem Vašeg dopisa, broj i datum iz veze, kao i odredbi Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), te čl. 3. st. 1. točka 34. Zakona o sustavu civilne zaštite (NN br. 82/15, 118/18, 31/20, 20/21 i 114/22), a u svezi javne rasprave o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja „Laste“, Služba civilne zaštite Pazin daje slijedeće

mišljenje

Nakon uvida u navedeni plan, utvrđeno je da niste obradili naše zahtjeve sukladno dopisu broj KLASA:350-02/25-01/20, URBROJ:511-01-378-25-10, od 25. ožujka 2025.g. Sukladno navedenom, tražimo da u poglavlju „Zaštita od prirodnih i drugih nesreća“, obradite zahtjeve kako slijedi:

ZAŠTITA OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

1. Prijetnje i rizik od nastanka potresa

Budući da područje obuhvata plana spada u zonu intenziteta potresa od 7° MCS, istu treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina.

Potrebno je regulirati širinu putova (evakuacijske - protupožarne) radi nesmetanog pristupa svih ekipa žurne pomoći. Projektnom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja.

2. Prijetnje i rizici od ekstremnih vremenskih pojava (ekstremne temperature, olujno nevrijeme)

a) ekstremno visoke temperature (suša, toplinski val)

Kod razvoja javne vodovodne mreže (vodovodnih ogranaka) nastaviti sa započetom praksom izgradnje hidrantske mreže. Obvezati investitore da prilikom gradnje objekata vode računa o obaveznom priključenju objekata na sustav javne vodovodne mreže.

Prilikom gradnje objekata u kojima će boraviti ranjive skupine ili veći broj ljudi voditi računa o izboru građevnog i drugog materijala, te planirati izradu odgovarajućih sjenila u cilju zaštite od izravnog utjecaja sunčeva zračenja i štetnog djelovanja toplinskog vala.

b) ekstremno niske temperature (poledica, snježne oborine)

Kod gradnje nezaštićenih vanjskih objekata, te naročito šetnica voditi računa o izboru protukliznih materijala (razni tlakovci, kubete, grubo klesani kamen) kako bi se spriječilo klizanje. Kod sanacije starih i izgradnji novih prometnica svih razina voditi računa o njihovom nagibu i zaštitnim ogradama.

c) olujno nevrijeme (pijavica, olujni vjetar, neverini i sl.).

Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovista i nadstrešnica treba prilagoditi jačini vjetra, te je kod izrade projektne dokumentacije potrebno poštivati odredbe Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji. Kod hortikulturnog uređenja prostora i objekata treba birati autohtono bilje dubljeg korijena i otpornog na jak vjetar.

3. Instalacija sustava unutarnjeg uzbunjivanja i obavješćivanja

Temeljem Zakona o sustavu civilne zaštite (N.N.broj:82/15, 118/18, 31/20, 20/21 i 114/22) i Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (N.N. broj 69/16), obvezati vlasnike i korisnike objekata u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi te odgojne, obrazovne, zdravstvene i druge ustanove, prometni terminali, sportske dvorane, stadioni, trgovački centri, hoteli, auto kampovi, proizvodni prostori i slično, u kojima se zbog buke ili akustičke izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje te da preko istog osiguraju provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

4. Sklanjanje stanovništva

Sklanjanje stanovništva u slučaju potrebe osigurati izgradnjom zaklona, te prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva.

5. Evakuacija stanovništva

Potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti te održavanju evakuacijskih puteva, a kako bi se u slučaju potrebe evakuacija stanovništva mogla neometano i učinkovito provoditi.

S poštovanjem,

VODITELJ SLUŽBE

Mladen Kiković



DOSTAVITI:

- naslovu -poštom ✓
- pismohrani, ovdje



ISTARSKI VODOVOD d.o.o.

ZA PROIZVODNJU I DISTRIBUCIJU VODE, BUZET, SV. IVAN 8

Društvo je upisano kod Trgovinskog suda u Pazinu pod MBS 04004424. Transakcijski račun IBAN: HR9624020061160092708 otvoren kod Erste & Steiermärkische Bank d.d. Rijeka. Temeljni kapital spon i uplaćen u cjelosti u iznosu od 379.000.000 kn. OIB: 1328596388

Uprava Društva: Mladen Nešić: cipling

REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA
ISTARSKA ŽUPANIJA - GIULIENEA
GRAD ROVINJ - ROVINIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVINIGNO

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD ROVINJ
Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu
okoliša i izdavanje akata

Trg Matteotti 2
52210 Rovinj

Primjena Paravizija	27-08-2025
Klasifikacija	
Signatura	350-03/24-09/1
Unos u N. protokolu	05
	21

Broj: 93-31/14-2-2025

Datum 21. 8. 2025.

Predmet: Postupak izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja „Laste“, posebna obavijest o javnoj raspravi, mišljenje

Sukladno članku 101. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), a glede vašeg zahtjeva KLASA: 350-03/24-09/1, URBROJ: 2163-8-05/1-25-40 od 7. 8. 2025. godine,

- dostavlja se,

Poštovani,

- U tekstualnom dijelu Plana potrebno je obrisati ili preformulirati stavak (4) članka 34 odjeljka 2.4. Vodnogospodarski sustav odnosno rečenicu „Vodoopskrbnu mrežu treba formirati prstenasto radi izjednačavanja tlaka u mreži i opskrbe vodom iz dva smjera“. Navedeno ograničava kasniju fleksibilnost projektiranja. Mišljenja smo da prostorni plan ne bi trebao određivati način izvedbe infrastrukture u tehničkom smislu, odnosno zadirati u konkretna inženjerska rješenja koja se određuju temeljem hidrauličkih uvjeta i potreba za vodom.

- Potrebno je ispraviti grafički dio Plana 2.4. Vodnogospodarski sustav, jer prikazana vodovodna mreža ne odgovara vodovodnoj mreži Istarskog vodovoda d.o.o.

Vodoopskrbnu mrežu na području obuhvata plana možete vizualizirati putem WFS servisa koji Vam je poslan uz opće uvjete korištenja istoga dana 4. 5. 2021. na mail adresu: gradonacelnik@rovinj.hr, a koji sadrži slojeve postojećih i planiranih cjevovoda. WFS servisu pristupate putem softvera poput Autocad Map-a, QGIS-a, ArcMap-a itd. Pritom koristite link koji je sadržan u dopisu. Vodoopskrbna mreža orijentacijske je točnosti. U slučaju problema prilikom dohvaćanja slojeva WFS servisa, molim da kontaktirate službu GIS-a Istarskog vodovoda d.o.o.

SIJEDIŠTE DRUŠTVA: BUZET, Sveti Ivan 8, Tel: 602 200, Fax: 602 201, e-mail: istarski_vodovod@nb.hr; http://www.nb.hr



POSLOVNE JEDINICE: BLUE-BLUE Vodovodna 20, Tel: 602 403, Fax: 772 339; BUZET-PINQUENTE, Sv. Ivan 8, Tel: 602 309, Fax: 602 305; PRAZIN-PISANO Posloprilutna Skala 6, Tel: 602 340, Fax: 624 307; POREČ-PARENZO Tiva Uševića 32, Tel: 602 450, Fax: 431-442; ROVINJ-ROVINIGNO Ulica Sprave 4, Tel: 602 371, Fax: 615 221; RADNE JEDINICE: CORZANJANE, Sv. Ivan 8, Tel: 602 210, Fax: 602 305; PROIZVODNJA: POSTROJENJE SV. IVAN Tel: 602 270, Fax: 602 201; POSTROJENJE GRADOLE Tel: 602 590, Fax: 455 259; POSTROJENJE BUTONIGA Tel: 602 600, Fax: 602 612

S poštovanjem,

Istarski vodovod d.o.o. Buzet, Tehnički odjel

Inženjer za suglasnosti:

Sandra Fabris, dipl.ing.grad.

Rukovoditelj Tehničkog odjela:

Sean Cotić, dipl.ing.proiz.

"ISTARSKI VODOVOD" d.o.o.,
za proizvodnju i distribuciju vode
Buzet, Sv. Ivan 8 1

Destaviti:

1. Naslovijeniku
2. "Istarski vodovod" - P.J. Rovinj
3. "Istarski vodovod" - arhiva





Javna ustanova
Zavod za prostorno uređenje Istarske županije
Ente per l'assetto territoriale della Regione Istriana

KLASA: 350-02/25-01/00015
URBROJ: 2163-20/2-25-5
Pula, 10. rujna 2025.

REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA
ŽUPANIJA ISTARSKA - REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ - ROVIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Primljeno: Pervenuto:	10-09-2025
Klasifikacijska oznaka: Sigla di classificazione:	05
Urudžbeni broj: N. protocollo:	-22
Org. jedinica: Unità org.:	
Priloga Allegati:	
Vrijednost Valore:	

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD ROVINJ
Upravni odjel za prostorno
planiranje, zaštitu okoliša i
izdavanje akata
Matteottijev trg 2
52210 Rovinj

PREDMET: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „LASTE“ U ROVINJU-ROVIGNO
- mišljenje, daje se

VEZA: Vaš broj - KLASA: 350-03/24-09/1, URBROJ: 2163-8-05/1-25-40 od 07.08.
2025.

Sukladno članku 101. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19,
98/19 i 67/23), nadalje: Zakon, dostavljamo

MIŠLJENJE

o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja „Laste“ za javnu raspravu – nadalje: Plan, kojeg je
izradila tvrtka EKOMENA d.o.o. iz Zagreba. Nakon uvida u Plan utvrđene su neusklađenosti te,
kao osnovno i najvažnije, izdvajamo:

- Važećim GUP-om Grada Rovinja, uz zapadnu granicu obuhvata Plana planirana je prometnica – glavna gradska ulica-sekundarna te bi je, sukladno članku 61. Zakona, trebalo planirati i ovim Planom.
- Uvidom u grafički dio Plana te u važeći GUP Rovinja vidljivo je da namjena „M3“ iz kartografskog prikaza Plana 1.1. „Namjena prostora“ obuhvaća dio namjene „P-parkiralište“ definirane važećim GUP-om te bi isto trebalo korigirati sukladno članku 61. Zakona.
- Površina namjene IS7 – trafostanica ne obuhvaća u cijelosti katastarsku česticu k.č.zgr. 3887 K.O. Rovinj na kojoj se nalazi postojeća trafostanica. Navedeno bi trebalo uskladiti.
- Planirati kolni pristup ili barem pješački iz naselja do površine namjene D8 na kojoj se nalazi crkva.

Riva 8, 52100 Pula - Pola
Tel: 00385 52 351 465
Fax: 00385 52 351 466
prostorno@zpuiz.hr
www.zpuiz.hr

OIB: 46917415846 / IBAN: HR4523400091110730899 Privredna banka Zagreb d.d.

1/1

- S obzirom na to da su u dijelu Pravila provedbe zahvata 1.3.1. KN-3-1 prikazane granice građevnih čestica potrebno je prikazati i građevni pravac, regulacijski pravac, označiti pristup na građevnu česticu sukladno članku 80. Zakona te pravilima struke.
- Uvidom u grafički prikaz Plana, odnosno ortofoto i katastarsku kartu vidljivo je da se na k.č. 9299/1 K.O. Rovinj, nalazi građevina - (zatečena) zgrada, za koju je u Obrazloženju Plana navedeno da se radi o poljoprivrednoj građevini (uz plastenik). Planski se nalazi unutar namjene Z1. Planom je potrebno definirati hoće li se zatečena građevina zadržati ili se planira rušiti sukladno članku 8. Pravilnika.
- Iz grafičkog dijela Plana vidljivo je da su planirana dva pristupa u naselje sa županijske ceste, a razmak između raskrižja iznosi cca 85 m. Raspored raskrižja u nekom području u izravnoj je vezi s prostorno – prometnim prilikama i s funkcionalnim značajkama cestovne mreže, a učestalo postavljanje raskrižja umanjuje kvalitetu odvijanja prometnih tokova na glavnom pravcu kretanja. Prilikom planiranja raskrižja treba voditi računa o sigurnosti prometa, kvaliteti odvijanja prometa, utjecaju raskrižja na okoliš te ekonomičnosti rješenja, a sve u skladu sa Zakonom o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13., 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23, 133/23) te pravilima struke. Slijedom navedenoga potrebno je preispitati racionalnost/ispravnost prijedloga.
- U sloju „2.1.1. Cestovni promet“ ucrtati/prikazati planirano parkiralište uz županijsku cestu.
- Nije jasno okretište(?) unutar postojeće prometnice koja se „nastavlja“ dalje u naselje, u južnom dijelu obuhvata Plana, smješteno između planirane površine namjene Z5 i postojeće građevine k.č. zgr. 4036 K.O.Rovinj. Preispitati opravdanost istoga.
- Sukladno članku 79. važećeg GUP-a Grada Rovinja „slijepa ulica može biti najviše dužine do 100 m, uz uvjet da na kraju ima obvezno okretište za komunalna i druga vozila.“ Duljina slijepa ulice planirane najvećim dijelom na k.č. 9298/7 K.O. Rovinj iznosi cca 118 m te je istu potrebno planirati u skladu s prethodno navedenom odredbom.
- Planiranjem zaštitne zelene površine Z5-1 u južnom dijelu obuhvata Plana onemogućen je neposredan pristup do k.č. zgr. 3766/1 K.O. Rovinj te susjednih čestica k.č. 9298/12 i k.č. zgr. 3196/1, obje K.O. Rovinj. Slijedom navedenog, sukladno članku 30. GUP-a, potrebno je korigirati plansko rješenje.
- U grafičkom dijelu Plana, na kartografskom prikazu 1.1. „Namjena prostora“ odnosno 2.1. „Prometni sustav“, nisu jasno razgraničene biciklističke staze od onih pješačkih, i isto tako u tumaču planskog znakovlja (legendi) nije jasno navedeno da su planirane pješačke i biciklističke staze, već je navedeno samo „staze“. U Odredbama Plana, članku 18., planirani su profili stambenih ulica i pješačko-biciklističkih putova te je navedeno: „bicikl 2x1 m“ i „pješač x m“, a prikladnije bi bilo navesti: biciklistička staza, pločnik ili pješačka staza. Slijedom navedenoga, biciklističke i pješačke staze bi trebalo jasno i nedvojbeno prikazati u grafičkom dijelu Plana.
- U grafičkom dijelu GUP-a utvrđeno je „područje ugroženo od plavljenja“, u grafičkom dijelu Plana - sloj 2.4.3. „Uređenje vodotoka i voda“ utvrđena je „regulacijska i zaštitna vodna građevina s pripadajućim građevinama i uređajima“, a u sloju 3.2.2. Vode i more utvrđeno je „područje opasnosti od poplava“. Slijedom prethodno navedenoga treba preispitati odnosno korigirati plansko rješenje u dijelu namjene M3-1 u sjevernom dijelu obuhvata Plana, a koja je planirana unutar navedenih zaštitnih zona zbog opasnosti od mogućeg plavljenja.

U članku 41. Odredbi Plana navedeno je da „za građenje u označenim područjima ugroženim plavljenjem uslijed štetnog djelovanja voda sav rizik i sve štete od plavljenja snosi investitor odnosno vlasnik građevine“, a što ne treba navoditi u Planu već prilikom planiranja treba navedeno imati na umu.

- Odredbe članka 1. uskladiti s odredbama ostalih članaka Odredbi Plana, posebno onih iz poglavlja 1.3. Provedba prostornog plana (u članku 4., 5., 6.,.....).
- Iz Odredbi Plana razvidno je da max. visina hotela iznosi $h=10.5$ m dok visina okolne izgradnje je planirana $h=8.5$ m. Mišljenja smo da nema opravdanog razloga da visina hotela nadmašuje visinu okolne izgradnje posebno iz razloga što se područje unutar obuhvata Plana nalazi unutar „poteza značajnih za panoramske vrijednosti krajobraza“ sukladno kartografskom prikazu 4.1. „Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera zaštite“ te članku 138. Odredbi GUP-a.
- Na sloju 2.1.1. Cestovni promet Plana, okretište (?) u južnom dijelu područja obuhvata, na k.č. 10625 K.O. Rovinj, nije prikazano u cijelosti. Isto bi trebalo prikazati u punom profilu zbog jasnijeg prometnog rješenja i kasnije provedbe.
- U Odredbama Plana, u člancima 4. i 5. navesti max broj samostalnih uporabnih cjelina odnosno funkcionalnih jedinica (stanova, poslovnih prostora) sukladno članku 8. Pravilnika te odredbama članka 51. GUP-a.
- U Odredbama Plana, u člancima 4., 5. i 6. navesti max broj podzemnih etaža, odnosno ukupni broj svih etaža koje građevina može imati sukladno članku 8. i 13. Pravilnika.
- U članku 4. Odredbi za provedbu Plana utvrđeno je da su „Oblik i veličina građevne čestice određeni grafičkim prikazom, a moguće ih je odrediti i drugačije, pod uvjetom da površina građevne čestice iznosi najmanje 500 m^2 “. Sukladno članku 80. Zakona te sukladno Pravilniku o prostornim planovima građevne čestice je potrebno nedvojbeno utvrditi. S obzirom na to da je unutar građevne čestice utvrđen građivi dio, potrebno je utvrditi i građevni pravac (definiran u odredbama Plana) i označiti pristup na građevnu česticu sukladno odredbama GUP-a.
- U članku 4. stavku 1. točki 2. podtočki b. (isto i u članku 5. stavku 1. točki 2. podtočki b.) navedeno je da se uz glavnu građevinu i pomoćne građevine unutar namjene M3-1 može graditi i prateća građevina druge namjene za smještaj poslovnih sadržaja. Ova odredba nije u skladu s odredbama GUP-a. Prema članku 10. GUP-a prateću namjenu, odnosno sekundarnu, moguće je graditi u sklopu stambene građevine, a ne kao zaseban objekt na istoj građevnoj čestici.
U istom članku točki 3. utvrditi udaljenost građevine od ruba građevne čestice sukladno članku 45. Pravilnika (ne manji od $H/2 + 3$ m). Uskladiti građivi dio u Grafičkom dijelu Plana.
U točki 3. korigirati udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog jer je GUP-om u članku propisana udaljenost min. 7 m. Korigirati i grafički dio Plana.
U točki 7. nije jasno što se mislilo pod: „Građevina smije imati najviše 3 nadzemne etaže, gdje je zadnja etaža potkrovlje (Po+P+1K+Pk).“ Pojasniti i/ili preoblikovati odredbu.
U točki 9. nije jasno što se mislilo pod: „Građevine mogu imati kosi (17° - 22°) ili ravni krov (do 5°), osim na etaži potkrovlja gdje je moguć isključivo kosi krov.“
U točki 10. podtočki m. navedeno je da se „na građevnoj čestici mogu izvoditi radovi na uređenju i građenju:...tenisko igralište.... Tenisko igralište je građevina koju je moguće graditi unutar površine sportsko-rekreacijske namjene dok se npr. rekreacijska igrališta

moгу uređivati unutar građevne čestice glavne građevine što se može smatrati uređenjem okućnice i ne računa se u izgrađenost.

U točki 10. podtočki e. nije jasno što se mislilo pod: „Minimalna površina prirodne kote terena na čestici je 20%.“

U točki 13. podtočki a. trebali bi se navesti uvjeti rekonstrukcije građevina (u ovom slučaju u namjeni M3-1), a ne navoditi „osim ako nije posebno određeno ovim Planom“.

U točki 14. – Pravila provedbe za pomoćne građevine utvrđeno je da ukoliko se postojeća pomoćna zgrada nalazi u gradivom dijelu građevne čestice i zadovoljava načine gradnje i korištenja za osnovnu zgradu, iznimno je moguća prenamjena u stambeni prostor. Navedeno nije moguće jer na jednoj građevnoj čestici ne mogu biti dvije građevine stambene namjene.

U točki 14. podtočki i. navesti da se radi o ukopanim, otvorenim bazenima te dopuniti maksimalnom površinom bazena.

Slijedom navedenih primjedbi potrebno je uskladiti cjelokupne Odredbe Plana (posebno odredbe članka 5. i 6.).

- U članku 5. stavku 1. točki 2. podtočki c. navedeno je da „na građevnim česticama s oznakom *P24 i *P26 (k.č.br. 9287/27 i 9287/30 k.o. Rovinj) smiju se smjestiti najviše 3 stambene jedinice“. Uvidom u grafički dio Plana građevne čestice pod oznakama *P24 i *P26 nisu vidljive te ih treba označiti. Isto tako, treba voditi računa da na jednoj građevnoj čestici moguće je izgraditi/smjestiti jednu osnovnu građevinu (članak 10. GUP-a) te po potrebi pomoćne građevine. Slijedom navedenoga odredbu treba korigirati.
U istom članku i stavku točki 3. podtočki a. mišljenja smo da uvlačenje etaže u slučaju nadogradnje nije u skladu s pravilima struke (stepenasti, piramidalan presjek građevine). Isto tako moguća je zloupotreba navedene odredbe.
- U članku 8. stavku 1. točki 3. podtočki a. korigirati poziv na podtočku.
U istom članku i stavku u točki 4., 5. i 6. izgrađenost i iskoristivost građevne čestice te građevinska bruto površina građevine utvrđuju se Planom (planska kategorija) sukladno članku 12. Pravilnika, a ne posebnom odlukom Grada.
Napominjemo da bi Planom, a sukladno članku 80. Zakona, morale biti prikazane/utvrđene sve građevne čestice namijenjene za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene te propisani uvjeti gradnje.
U istom članku i stavku u točki 13. nije jasno na koje se građevine odnosi odredba.
U istom članku i stavku u točki 14. kao pomoćne građevine navedeni su paviljoni, vidikovci i nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije te manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi, a koji to nisu već su montažne građevine koje se postavljaju s ciljem uređenja parka.
- U članku 9. Odredbi dana su pravila provedbe za površine označene Z5-1 (zaštitna zelena površina) u kojima se spominje mogućnost gradnje trafostanica. Iz grafičkog dijela Plana, sloja 2.3.2. (IS-3-2) Elektroenergetika, vidljivo je da je unutar površine Z5-1 planirana trafostanica. Istu bi trebalo prikazati u kartografskom prikazu 1. Namjene površina pod namjenom IS7, te joj definirati građevnu česticu i osigurati pristup s javne prometne površine.
- U grafičkom prikazu uz istočnu granicu obuhvata Plana nalazi se županijska cesta i kao takva ucrtana je u Plan. Sukladno Pravilniku Planom je potrebno predmetnu prometnicu označiti kao „glavnu prometnicu“ (Prilog I. Pravilnika: 2. Infrastrukturni sustavi, Prometni sustav, 2.1.1. Cestovni promet, Kod teme: IS-1-1-5021).
Slijedom navedenoga, korigirati grafički dio Plana te članak 16. stavak 2. (umjesto „glavna gradska ulica“ treba pisati „glavna prometnica“.

- Uskladiti odredbe članka 18. Odredbi s grafičkim dijelom Plana:
 - Profil 2-2 u odredbama je utvrđen u širini š=14 m, dok je u grafici š=16 m
 - Kod profila 3-3 širina kolnika nije u skladu s grafičkim prikazom,
 - Profil 4-4 u odredbama je utvrđen u širini š=20 m dok u grafici je 14 m, a širina zelenog pojasa je 8 m, u grafici je drugačije
 - Profil 5-5, ima dvije vrste profila od 14 i 16 m,
 - Profil 6-6 nije označen u grafičkom dijelu Plana
 - Profil 7-7, uskladiti opis profila s nacrtanim profilom
 - U profilu 8-8 planirati drvored jer se radi o novoplaniranoj prometnici, a i logičan nastavak prometnice s profilom 2-2
 - Kod profila 9-9 treba navesti/dodati širinu pješačke staze š=2 m. Profil 9-9 u obrazloženju je širine 12 m, u Odredbama š=8 m. Odvojiti postojeću cestu od sustava novih cesta (postojeća cesta i okretišta). Kod postojeće prometnice korigirati širinu pločnika (u grafičkom dijelu prikazano je da se isti sužava do š=20 cm!)
 - Profil 10-10 i 11-11 označiti u grafičkom dijelu Plana.
 - Uskladiti regulacijske pravce na profilima 4-4 i 5-5.
 - Okretišta uz postojeću prometnicu odvojiti od te prometnice npr. pojansom zelenila.
 - Korigirati naziv Ulice Richarda Schaudina.
 - U grafičkom dijelu Plana prikazati poprečne presjeka prometnica jer su isti označeni u kartografskom prikazu prometa.
- Preispitati širinu radijusa okretišta s obzirom na veličinu interventnih i komunalnih vozila te važećeg Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe.
- Uskladiti članak 37. Plana s člankom 203.a PPUG-a i člankom 98. GUP-a Rovinja kojima se navodi na je na području Grada Rovinja Campolongo (Kanal Dugo polje) s pritokama evidentirani vodotok.
- Tablicu 3. „Iskaz urbanističkih uvjeta za planirane čestice“ iz Obrazloženja Plana uskladiti u dijelu „najveće dozvoljene izgrađenosti čestice“ s člankom 70. PPUG-a (izgrađenost ne veća od 270 m² za slobodnostojeće građevine).
- U Obrazloženje Plana priložiti i mišljenje nadležnog konzervatorskog odjela za Izvještaj o arheološkom rekognosciranju područja obuhvaćenog UPU-a LASTE, Rovinj (ARHEO TIM, 2025.). Mišljenja smo da bi Program za izradu UPU Laste u Rovinju-Rovigno (Atelier Bruno Juričić d.o.o., listopad 2024.) temeljem kojeg je izrađen Prijedlog Plana trebalo priložiti uz Prijedlog Plana s obzirom na to da se plansko rješenje poziva na navedeni program.
- Napominjemo da digitalni elaborat Plana u .pdf obliku prikazan na ortofoto podlozi, bez prikaza katastarskog plana nije dovoljno čitljiv i nedovoljno je jasan za provedbu odnosno kao informacija.

Osvrt/komentar koji se ne smatra primjedbom:

Područje Laste nalazi se vrlo blizu središta grada Rovinja, u blizini javnih sadržaja i zona rekreacije kojima se omogućava određeni nivo kvalitete života, u blizini morske obale, u urbanoj sredini u kojoj postoji velika stambena potražnja, a cijene zemljišta za gradnju i stambenog kvadrata je visoka.

Kako bi se zajednica što ravnopravnije razvijala, uz podjednake prilike za odabir mjesta stanovanja kako za one niskog, srednjeg i varijabilnog dohotka, tako i one visokog dohotka te kako bi se izbjegla u što većoj mjeri prisutnost „praznih“ stanova što je u priobalnim gradovima čest slučaj za ovo područje (zapravo, za čitavo područje JLS) trebala bi se provesti jasna stambena politika s planom priuštivog stanovanja, npr. odrediti broj stanova za priuštivo stanovanje, za mlade obitelji odnosno da se dio stambenih jedinica realizira nekim

oblikom javno-privatne suradnje, itd., a sve u cilju stvaranja kvalitetne zajednice i ugodnog (su)života.

Plan je potrebno izmijeniti, dopuniti i uskladiti u svim dijelovima (i grafičkom i tekstualnom dijelu – Odredbe za provedbu i Obrazloženje Plana) prema navedenim primjedbama, a sve sukladno odredbama Zakona i posebnim propisima iz domene prostornog planiranja, kao i pravilima struke.

S poštovanjem,

Ravnateljica:
Vedrana Perić, dipl.ing.arh.

U.z.
Stručna savjetnica za prostorno uređenje
Vedrana Glavaš-Ramić, dipl.ing.arh.



HRVATSKE VODE
VODNOGOSPODARSKI ODJEL
ZA SLIVOVE SJEVERNOG
JADRANA
51000 Rijeka, Đure Šporera 3



1000519922

KLASA: 350-02/25-01/0000387
URBROJ: 374-23-1-25-4
Rijeka, 10.09.2025.

Istarska županija
GRAD ROVINJ – ROVINJNO
Upravni odjel za prostorno planiranje,
zaštitu okoliša i izdavanje akata
Rovinj
Matteottijev trg 2

PREDMET : Prijedlog Urbanističkog plana uređenja "Laste", javna rasprava

Dana 11. kolovoza 2025. primili smo vaš dopis KLASA: 350-03/24-09/1 URBROJ: 2163-8-5/1-25-40 od 7.08.2025. kojim nas obavještavate o održavanju javne rasprave o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja "Laste".

Javna rasprava traje u periodu od 12.08.2025 do 10.09.2025.

Prijedlog Plana nalazi se na internetskim stranicama Grada Rovinja.

Uvidom u Prijedlog Plana utvrđeno je da je izrađen u skladu sa zahtjevima Hrvatskih voda. Jedino pod točkom 2.4.2. *Otpadne i oborinske vode*, (članak 37. točka 1.) se navodi kako na području nema registriranih vodotoka: „ *Područje obuhvata Plana nalazi se izvan zona sanitarne zaštite izvorišta i na njemu nema registriranih vodotoka.*“ te je to potrebno promijeniti i navesti kako se tamo nalazi vodotok – sabirni kanal Dugo polje (Campolongo).

Dokument pripremila:


dr.sc. Danila Lozzi-Kožar, dipl.ing.građ.



v.d. Direktor:


Goran Gasparović, dipl.ing.građ.

Dostaviti:

1. Naslovu
2. pisarnica@rovinj-rovigno.hr
3. Arhiva, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA

MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE
PODRUČNA KONZERVATORSKA SLUŽBA PULA
KLASA: 612-08/25-10/0168
URBROJ: 532-05-02-10/7-25-04
Pula, 10. rujna 2025.

REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA
ŽUPANIJA ISTARSKA - REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ - ROVIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Primljeno:	10-09-2025
Pervenuto:	
Klasifikacijska oznaka: Sigla di classificazione:	Org. jedinica: Unità org.:
35003/2400/1	05
Uredbeni broj: N. protocollo:	Piloga Allegati
	Vrijednost: Valore
	-24

GRAD ROVINJ
Trg – Piazza Matteotti 2
Rovinj

PREDMET: GRAD ROVINJ – Postupak izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja „Laste“ – javna rasprava - mišljenje

VEZA VAŠ BROJ: KLASA: 350-03/24-09/1; URBROJ: 2163-8-5-1-25-40 od 7.08.2025.

Temeljem poziva Grada Rovinja, Trg-Piazza Matteotti 2, Rovinj, u postupku javne rasprave za potrebe izrade **Urbanističkog plana uređenja „Laste“**, Konzervatorski odjel u Puli donosi sljedeće mišljenje:

1. Na području obuhvata UPU „Laste“ nema zaštićenih kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara koji podliježu odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 145/24). Ipak, obzirom da je zona obuhvata UPU-a Laste neposredna kontaktna zona kulturno povijesne cjeline upisane u Registar kulturnih dobara, na čijem se području nalazi evidentirana crkva Bezgrešnog začeća BDM koja se kao romanička građevina uvrštava među najstarije sakralne građevine na području Grada Rovinja, donosimo mišljenje u nastavku.
2. S aspekta zaštite i očuvanja kulturnih dobara smatramo da planom nije ispunjeno osnovno polazište istog „očuvanje harmonije prostora pažljivim tretmanom zatečenih povijesnih i ambijentalnih vrijednosti“. Neposredni prostor uz crkvu Bezgrešnog začeća BDM opterećen je prometnim zahvatima koji ugrožavaju ambijentalnu vrijednost prostora i povijesnu prepoznatljivost crkve. Novoplanirana prometnica i prometna rješenja, pješačko-biciklističke staze i parkiralište smješteni su u neposrednoj blizini crkve te bitno mijenjaju tradicionalni karakter prostora: umjesto zelenog, ambijentalnog okruženja izvorno poljske crkve stvara se novo prometno čvorište koje u potpunosti mijenja kulturno-povijesni identitet lokaliteta. Formiranje glavnog prometnog čvorišta i prilaza novom naselju (s parkiralištem) dovest će do vizualnog i prometnog opterećenja koje će u potpunosti izmijeniti povijesne vizure, ambijentalnost, doživljaj crkve te degradirati vrijednost cjelokupnog prostora. Iako crkva nije upisana u Registar kulturnih dobara, ona posjeduje jasne arhitektonske, povijesne, ambijentalne i identitetske vrijednosti koje bi kao dio kulturnog naslijeđa i identiteta grada bilo potrebno očuvati. Stoga smatramo da je u postupku bilo nužno izraditi dodatne analize utjecaja na baštinu i krajobraz te sukladno njima izraditi idejno rješenje.
3. U sklopu programa Ministarstva kulture u tijeku je izrada Konzervatorske podloge za kulturno povijesnu cjelinu Rovinj i za njezine kontaktne zone. Zona obuhvata UPU „Laste“ neposredna je kontaktna zona kulturno povijesne cjeline

te će za istu biti donesene mjere zaštite koje će sukladno uputama Ministarstva kulture trebati unijeti u prostorne planove.

**VODITELJICA PODRUČNE SLUŽBE
ZA KONZERVATORSKE POSLOVE**



Lorella Limoncin Toth,
op. povjesničar umjetnosti

Lorella Limoncin Toth

Dostaviti:

1. Grad Rovinj
Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata
Rovinj
2. Arhiva – ovdje

Uputa za otpremu:

Pod 1. – običnom poštom



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 940-01/25-03/333
URBROJ: 531-15-2-4-25-4
Zagreb, 28.08.2025.

③

REPUBLIKA HRVATSKA, PREDSTAVNIKA DI DI ROVINJ
ZUPANIJA IZARSKA, GRAD ROVINJ
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

P/10676996

Priloga:	11-09-2025	Org. jedinica:	
Pervenuto:		Unità org.:	
Klasifikacijska oznaka:			
Stipa di classificazione:			
35003/2409/1		os	
Uradbeni broj:		Priloga	Vrijednost
N. protocollo:	-26	Allegati	Valore

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD ROVINJ -
ROVIGNO, UPRAVNI ODJEL ZA
PROSTORNO PLANIRANJE, ZAŠTITU
OKOLIŠA I IZDAVANJE AKATA
TRG PIAZZA MATTEOTTI 2,
52210 Rovinj
pisarnica@rovinj-rovigno.hr

PREDMET: Postupak izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja "Laste",
- mišljenje na Prijedlog Plana za javnu raspravu, daje se

Veza: Vaš dopis KLASA:350-03/24-09/1, URBROJ:2163-8-05/1-25-40 od
07.08.2025. godine

Poštovani,

Uvidom u elaborat Prijedloga Urbanističkog plana uređenja „Laste“ (nadalje u tekstu: Plan) objavljenog na mrežnim stranicama Nositelja izrade, Grada Rovinja utvrđeno je slijedeće.

U obuhvatu Plana nalaze se u cijelosti odnosno djelomično tri nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske – k.č.br. 9285/6, 9285/5 i 9285/1 sve k.o. Rovinj u ukupnoj površini od 1521 m². Predviđena namjena za sve tri nekretnine prema Planu je Z5 – Zaštitna zelena površina a prema trenutno važećem GUP-u grada Rovinja uglavnom se nalaze u namjeni M1-1- Pretežito stambena (posebni programi), odnosno prema PPUG Rovinj u neizgrađenom građevinskom području naselja.

Iz Plana se može vidjeti kako su, osim zaštitne zelene površine, predviđene površine mješovite, ugostiteljsko-turističke te površine javne namjene. Također je na česticama u privatnom vlasništvu, koje su u istom položaju u odnosu na planirani zahvat u prostoru (infrastrukturne namjene vodno-gospodarskog sustava (vode i vodotoci)) kao i nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, planirana mješovita namjena (pretežito stambena – obiteljske i višeobiteljske kuće do 4 stambene jedinice).

Gledajući prema strukturi vlasništva u odnosu na predviđenu namjenu Planom, vidljivo je da je za nekretnine pojedinog vlasnika predviđeno više namjena predviđenih Planom dok su nekretnine u vlasništvu RH isključivo u namjeni Z5 koja bi prema tržišnoj procjeni nekretnina po m² vjerojatno imala najmanju vrijednost u odnosu na namjenu.

S obzirom na predloženi Plan odnosno predviđenu namjenu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske može se zaključiti kako bi rezultat iste bio smanjenje tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina što se ne može tvrditi za ostale nekretnine u obuhvatu Plana. Naime, čini se da su upravo nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske odabrane za određenu prostornu namjenu kako bi se ispunile formalne odredbe Plana.

Ujedno ovakvim planiranjem prostornih namjena nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske postaju okućnice, zelena oaza, perivoj... susjednim nekretninama u privatnom vlasništvu i vlasništvu Grada Rovinja.

Slijedom navedenog napominjemo kako je odredbom članka 9. stavka 20. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 155/23 – nadalje u tekstu Zakon) propisano da upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske obuhvaća sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Ministarstvo u ime Republike Hrvatske racionalno, transparentno i javno upravlja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i s njima povezanim obvezama, u ime i za račun građana radi održivog razvitka Republike Hrvatske. Ujedno je člankom 4. Zakona propisano da se nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske upravlja učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, učinkovitosti i predvidljivosti.

Zaključno, imajući u vidu sve navedeno smatramo kako bi nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske trebale biti u namjeni, predviđenoj Urbanističkim planom uređenja "Laste, kojom se ne umanjuje tržišna vrijednost istih ili barem ne na način da je umanjena vrijednost najveća u odnosu na ostale nekretnine koje su u obuhvatu Plana.

Stoga predlažemo dodatno razmatranje i pojašnjenje predložene prostorne namjene nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske kako bi se osigurala transparentnost i izbjegla potencijalna nejednakost u tretmanu javnog i privatnog vlasništva.

S poštovanjem,



Dostaviti:
1. Naslovu
2. Pismohrana, ovdje

Na znanje:
1. Uprava za prostorno uređenje, sualasnosti.prostorni.planovi@mpgi.hr



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA
ZA MREŽNE DJELATNOSTI

KLASA: 350-05/25-01/431
URBROJ: 376-05-3-25-02
Zagreb, 8. rujna 2025.

REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI GROAZIA
ŽUPANIJA ISTARSKA - REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ - ROVIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Prijeto:	12-09-2025	Opć. bilješka:	
Permisija:		Unita. g:	
Klasifikacijska oznaka:			
Broj i klasifikacija:	350-03/24-09/1		05
Uredbeni broj:		Priloga:	
N. protokola:	27	Stranica:	
		Uredništvo:	
		Valore:	

Republika Hrvatska
Istarska županija
Grad Rovinj
Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata
Odsjek za izdavanje akata
Trg Matteotti 2
52210 Rovinj

Predmet: Grad Rovinj
Urbanistički plan uređenja "Laste"
-mišljenje o usklađenosti konačnog prijedloga plana s utvrđenim zahtjevima iz članka 90. ZOPU

Veza: Vaš dopis KLASA: 350-03/24-09/1, URBROJ: 2163-8-05/1-25-40, od 7. kolovoza 2025.

Poštovani,

vašim dopisom od ove Agencije zatražili ste da vam na osnovu čl. 101. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) i čl. 59. st. (3) Zakona o elektroničkim komunikacijama (NN br. 76/22 i 14/24) izda mišljenje na konačni prijedlog *Urbanistički plan uređenja "Laste"*.

Uvidom u dostavljeni konačni prijedlog *Urbanistički plan uređenja "Laste"* potvrđujemo da je isti usklađen s našim zahtjevima.

S poštovanjem,

RAVNATELJ
mr.sc. Miran Gosta
(elektronički potpisala ovlaštena osoba)

Dostaviti:
1. Naslovu preporučeno



Ulica Roberta Frangeša-Mihanovića 9
10110 Zagreb
OIB: 87950783661
www.hakom.hr





REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA
 RAVNATELJSTVO CIVILNE ZAŠTITE
 PODRUČNI URED CIVILNE ZAŠTITE RIJEKA
 SLUŽBA CIVILNE ZAŠTITE PAZIN
 ODJEL INSPEKCIJE

KLASA: 245-02/25-25/388
 URBROJ: 511-01-378-25-2. D.K.
 Pula, 9. rujna 2025.



REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA
 ŽUPANIJA ISTARSKA - REGIONE ISTRIANA
 GRAD ROVINJ - ROVIGNO
 CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Primjena: Preuzimanje:	12-09-2025	Org. jedinica: Jedinični broj:	
Uredništvo/odjel: Broj i datum prijave:	350-03/24-09/1	Org. jedinica: Jedinični broj:	05
Uredništvo/odjel: N. protokola:	28	Uloga: Legat:	
		Vrsta: Vrijeme:	

GRAD ROVINJ-ROVIGNO
 Upravni odjel za prostorno planiranje,
 zaštitu okoliša i izdavanje akata

PREDMET: Izrada i donošenje Urbanističkog plana uređenja „Laste“
 - mišljenje, daje se. –

VEZA: Vaš dopis KLASA: 350-03/24-09/1, URBROJ: 2163-8-05/1-25-40 od
 07.08.2025. godine

Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije u postupku donošenja dokumenata prostornog uređenja te utvrđivanja usklađenosti sa zakonima i propisima kojima se uređuje područje zaštite od požara daje mišljenje da Urbanistički plana uređenja „Laste“ nije u skladu s propisima kojima se uređuje zaštita od požara iz razloga što u predmetnom aktu nisu navedeni bitni zahtjevi zaštite od požara koji propisuju projektiranje građevine, planiranje odgovarajućih vatrogasnih pristupa, prilaza i površina za operativni rad vatrogasnih vozila te odgovarajuću hidrantsku mrežu.

Naime, u aktu je potrebno navesti kako će se građevine projektirati na način da se osigura njihova propisana otpornost na požar, spriječi širenje požara na susjedne građevine, spriječi širenje vatre i dima unutar građevine, omogući da osobe mogu neozlijeđene napustiti građevinu odnosno da se osigura njihovo spašavanje i zaštita spašavatelja. Nadalje, potrebno je planirati odgovarajuće vatrogasne pristupe, vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasnih vozila radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama ili otvorenom prostoru, a slijepo vatrogasne pristupe duže od 100 metara planirati tako da na svom kraju imaju okretišta koja omogućavaju sigurno okretanje vozila. Također, u aktu je potrebno navesti da se prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora predvidjeti vanjska hidrantska mreža za gašenje požara sa nadzemnim hidrantima te da je u hidrantskoj mreži za gašenje požara, ovisno o broju stanovnika i računskom broju istovremenih požara, potrebno planirati potrebne protočne količine vode za gašenje požara uz najmanji potrebni tlak na izlazu iz hidranta vanjske hidrantske mreže.

Ovo mišljenje se izdaje u skladu s člankom 23. Zakona o zaštiti od požara („Narodne novine“, br. 92/10 i 114/22) i člankom 101. Zakona o prostornom uređenju („Narodne

novine", 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), a po uvidu u Urbanistički plan uređenja „Laste“, izvršenom po obavijesti dostavljenoj od strane Istarske županije, Grada Rovinja-Rovigno, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata KLASA: 350-03/24-09/1; URBROJ: 2163-8-05/1-25-40 od 07.08.2025. godine.

S poštovanjem,

VODITELJ ODJELA
Moreno Kanciani



Galena Grohovac

From:
Sent:
To:
Cc:
Subject:

Poštovana/e,

na službenim stranicama Grada objavljen je poziv na JAVNU RASPRAVU o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja "Laste" (<https://www.rovinj-rovigno.hr/novosti/javna-rasprava-o-prijedlogu-urbanisticog-plana-uredenja-laste/>). Rasprava je otvorena do 10. 09. 2025. godine. Uvidom u dokumentaciju došli smo do zaključka da se radi o kompleksnom projektu te samim time i značajnom za razvoj grada i interesantnom za širu javnost. S obzirom na trenutno stanje vrhunca turističke sezone, te činjenicu da većina građana ima intenzivne radne obveze tijekom kolovoza i početkom rujna, mišljenja smo da će se malo tko moći uključiti u javnu raspravu. Stoga molimo da se produži rok javne rasprave, a samim time i rok za dostavu primjedaba i prijedloga, do 10. listopada 2025. godine, odnosno za dodatnih 30 dana.

Srdačan pozdrav,

SDP Rovinj-Rovigno
(M. Blažina, predsjednica)

ZORAN VUKIĆ partner
SAŠA JELUŠIĆ partner
VLADIMIR SULINA partner
HRVOJE VUKIĆ partner
dr. GORDAN STANKOVIĆ partner
INGRID JURČAN LAKIČEVIĆ partner
ZDENKO JABUKA partner
TOMISLAV BRGULJAN partner
MAŠA DOJLIĆ partner
IVA SUNKO
ANDREA ŠTALEKAR PAP
MARKO CAREVIĆ
ANA MIHOVIĆEVIĆ
MIA VUJIĆ LAMZA
LINA SERDAR
SANDRO LUKIĆ
ESTER FILIPAS
EMA VUKIĆ, LL.M.
LANA KRČMER BRAJKOVIĆ
LUKA VUKIĆ
BOJAN ADŽIĆ
IVONA RAVIĆ
LEA ŽUPIĆ
PATRIK BOŽIČEVIĆ
VALENTINA ŠOŠIĆ
KRISTINA SIROTIĆ
ANTONIA SOLIĆ
ANDREJ ŠHAHINI

ODVJETNIČKO DRUŠTVO/LAW FIRM
VUKIĆ & PARTNERI

REPUBLIKA HRVATSKA / REPUBLICA CROAZIA
ŽUPANIJA ISTARSKA - REGIONE ISTRIANNA
51000 Rijeka, Hrvatska / 51000 Rijeka, Croatia
P: +385 051 336 884

GRAD ROVINJ - ROVIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Primjeno: Pervenuto:	09-09-2025	
Klasifikacijska oznaka: Signs of classification:	Org. jedinica: Unit org.: www.vukic-lawfirm.hr	
35002/250767	03 E: info@vukic-lawfirm.hr	
Unudbeni broj: N. protocollo:	Piloga Allegati	Vrijednost: Valore
-1		

GRAD ROVINJ

Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata
Rovinj
Matteottijev trg 2

veza

KLASA: 350-03/24-09/1
URBROJ: 2163-8-05/1-25-35

STRANKA: Saša Muškardin

PRIMJEDBE

na Prijedlog urbanističkog plana uređenja "Laste"

- punomoć

Stranka je suvlasnik k.č.br. 9295/2 z.k.ul.br. 854 k.o. Rovinj (dalje: nekretnina stranke).

Nekretnina stranke je u području zahvata Prijedloga urbanističkog plana

Upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci: HRB 04070469. OIB: 01394705394. Širo račun: HRB/234200381010018. Privredna banka Zagreb d.d.
Temeljni kapital: 350.000,00 kn, uplaćen u cijelosti. članovi uprave: Z. Vukić, S. Jelusić, V. Sulina, H. Vukić, G. Stanković, I. Jurčan-Lakičević, Z. Jabuka, M. Bezić, T. Brguljan

uređenja "Laste"

Stranka ovim podneskom iznosi primjedbe i prijedloge na Prijedlog urbanističkog plana uređenja "Laste" (dalje. prijedlog plana) sukladno objavi javne rasprave od dana 07.08.2025. godine

primjedbe stranke

pozicioniranje građevne čestice (1)

nekretnina stranke se nalazi u zoni M3-1

nekretnina stranke ima površinu od 1351 m²

prijedlogom plana je predviđeno pozicioniranje građevnih čestica (P1-P5) na način da **na nekretnini stranke nije predviđena** nijedna cijela građevna čestica

kako je vidljivo iz prijedloga plana, nekretnina stranke se dijeli između čak tri predviđene građevne čestice što znači da stranka nema **nikakvu** mogućnost samostalno formirati građevnu česticu iako ima u vlasništvu nekretninu koja površinom ima dvaput minimalno određenu površinu građevne čestice

stranka smatra da je takvo pozicioniranje građevne čestice napravljeno u korist susjednih nekretnina od kojih je i potekla inicijativa (i financiranje) prijedloga plana te se takvim prijedlogom plana pogoduje tim budućim investitorima

naime, ako stranka ne može samostalno formirati građevnu česticu (iako je površina nekretnine stranke više nego dovoljna za formiranje građevne čestice), ako stranka ni u jednoj predviđenoj građevnoj čestici nema većinski udio (a nema) tada tako pozicioniranje građevnih čestica predstavlja neobrazloživo i neobrazloženo negiranje prava stranke i zapravo nekretninu stranke čini neupotrebljivom

ovo stoga jer **ne postoji** obveza vlasnika susjednih nekretnina (koji mogu **samostalno** formirati građevne čestice na većini svojih nekretnina) da naprave bilo kakvu zamjenu nekretnina sa strankom

prijedlogom plana, jednostavno, stranka nema nikakvu mogućnost iskoristiti svoju nekretninu kao građevnu česticu bez suglasnosti i uvjetovanja osoba na čiju inicijativu se radi plan, a ne postoji nikakva obveza inicijatora prijedloga plana da pristane ili dogovori bilo kakvu zamjenu nekretnina sa strankom

stranka ovdje ističe kako prema grubim izračunima inicijator prijedloga plana ima 40-tak posto vlasništva nekretnina u zahvatu prijedloga plana, a preko 70 posto predviđenih objekata se nalazi na vlasništvu inicijatora plana, a što je očit nesratmjer

stoga je primjedba stranke na prijedlog plana ta da se ovakvim prijedlogom stranka onemogućuje u bilo kakvoj izgradnji bio čega na nekretnini stranke koja ima 1351 m²

stranka predlaže da se primjedba uvaži na način da se

ili promijeni prijedlog plana na način da se repositionira jedna građevna čestica tako da je u cijelosti na nekretnini stranke

ili smanje površine planiranih građevnih čestica i time postigne to da pozicija ovako planiranih građevnih čestica bude takva da se jedna cijela građevna čestica nalazi na nekretnini stranke

pozicioniranje građevne čestice (2)

prijedlogom plana je predviđeno da između planiranih građevnih čestica (P1-P5) i planirane javne prometnice **postoji** dio koji ostaje u vlasništvu inicijatora prijedloga plana (privatno vlasništvo)

dakle, prijedlogom plana je predviđeno da **NE POSTOJI** izravni pristup sa planiranih građevnih čestica na planiranu javnu prometnicu

to, jednostavno, nema nikakvog smisla jer je plan, po definiciji, sredstvo da se omogućiti i pojednostavi buduća izgradnja na tome posotruj

takvim pozicioniranje građevnih čestica se zapravo onemogućuje bilo kakva izgradnja bilo koje građevne čestice **izuzev** onih koje su u vlasništvu inicijatora prijedloga plana (jer zapravo samo on ima pristup do javne prometnice sa svoje nekretnine obzirom da je vlasnik i te nekretnina koja se nalazi između planirane javne prometnice i građevnih čestica)

jednostavnije rečeno, nekretnina stranke je okružena privatnim vlasništvom i nema neposredni pristup planiranoj javnoj prometnici

takvim prijedlogom plana se pogoduje inicijatoru promjene plana koji jedini ima neposredni pristup planiranom javnoj prometnici, a nekretnina stranke ostaje izolirana i bez pristupa javnoj prometnici

primjedba i prijedlog stranke je da se repositionira planirana javna

prometnica na način da ista neposredno graniči na nekretninom stranke

pozicioniranje planirane zgrade (objekta) na planiranim građevnim česticama P1-P5

prijedlogom plana je pozicija budućih zgrada na građevnim česticama P1-P5 predviđena tako da zgrade imaju pravokutni oblik u kojem pročelje zgrade koje gleda prema južnoj strani (moru) predstavlja višestruko manju površinu od ostalih dijelova fasade zgrade

jednostavnije rečeno, planirani položaj budućih zgrada na građevnim česticama P1-P5 je takav da te zgrade **ne gledaju** na jug

to je potpuno drugačije od **SVIH zgrada** koje se već nalaze izgrađene na tom području

naime, sve izgrađene zgrade na tome području imaju južnu orijentaciju odnosno veći (širi) dio pročelja zgrada gleda prema jugu

to je jasno vidljivo iz ortofoto snimke prostora koji je u prijedlogu plana - sve zgrade imaju južnu orijentaciju

stoga je primjedba na prijedlog plana ta da se **promijeni** orijentacija planiranih zgrada na građevnim česticama P1-P5 na način da zgrade dobiju **južnu orijentaciju** odnosno da širi (ili barem jednaki) dio pročelja zgrada bude usmjeren prema jugu

takvo rješenje je logično jer je to najbolji pogled na staru jezgru Rovinja, a i u skladu je sa postojećim zgradama i tradicijom na tome području (stara željeznička stanica, stambene zgrade u susjedstvu - sve imaju južnu orijentaciju)

planirani broj i površina građevnih čestica (1)

odredbama za provedbu prostornog plana točka 4.1. je određeno sljedeće:

"oblik i veličina građevne čestice određeni su grafičkim prikazom, a **moguće ih je odrediti i drugačije**, pod uvjetom da površina građevne čestice iznosi najmanje 500 m² za obiteljske građevine do 3 stambene jedinice ili 700 m² za višeoiteljske građevine od 4 stambene jedinice

ova odredba je nejasna i predstavlja prostor za različita tumačenja

naime, nije jasno da li ova odredba omogućuje da se **promijeni** broj planiranih

građevnih čestica (a time i zgrada) obzirom na to da je definirana samo minimalna površina građevne čestice, ali ne i njihov maksimalni broj

stoga je primjedba da se ova odredba prepravi na način da se jasno definira kako ukupan broj građevnih čestica mora ostati isti ili da se točno definira broj građevinskih čestica

planirani broj i površina građevnih čestica (2)

prijedlogom prostornog plana je predviđeno da najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m² za tri stambene jedinice, a 700 m² za četiri stambene jedinice

stranka podržava ideju da se izbjegne preizgrađenost ovog područja

no, to područje je zapravo zadnji dio Rovinja koji pruža mogućnost izgradnje vrhunskih objekata na prvoklasnoj lokaciji

stranka od nekretnine koja ima površinu od 1351 m² dobiva mogućnost iskoristiti maksimalno 700 m²

dakle, ono što se planom predviđa je da se veliki dio građevinskog područja bude zapravo neizgrađen

primjedba i prijedlog stranke je sljedeći:

da se omogući izgradnja većeg broja stambenih zgrada, ali sa većom potrebnom površinom građevne čestice i to na način da minimalna površina građevne čestice za zgradu do tri stana iznosi 600 m², a za zgradu do 4 stana 800 m² - time se dolazi do bolje iskoristivosti toga građevinskog područja i mogućnosti izgradnje više zgrada, ali uz veću površinu građevne čestice

ako je, pak, cilj da bude ograničen broj zgrada stranka smatra da bi bilo potrebno povećati površinu minimalne građevne čestice na način da za zgradu do 3 stana bude 600 m², za zgradu do 4 stana bude 800 m², a ako će se raditi zgrada sa 6 stanova da to bude 1200 m² - dakle, da se predvidi i izgradnja zgrade sa 6 stanova

time se zadržava isti standard - odnos površine i stana, a građevinsko područje i zemljište (koje je tako rijetko u Rovinju) biva kvalitetno iskorišteno

stranka napominje kako veliki broj višestambenih zgrada u Rovinju i imaju po 6 stanova tako da to nije nešto novo

zaključak

stranka smatra da prijedlog plana u ovome obliku i sadržaju nije prihvatljiv i nije dobar

prijedlog plana je sačinjen tako da se preferiraju interesi inicijatora plana koji dobiva nesrazmjerni odnos planiranih zgrada i stvarnog vlasništva postojećih nekretnina

prijedlog plana stranci onemogućuje pristup planiranoj javnoj prometnici, onemogućuje izgradnju bilo kakvog objekta bez prethodnog (ničim zagaraniranog i ničim osiguranog) dogovora (koji može, ali i ne mora postojati) sa inicijatorom prijedloga plana

prijedlog plana nekretninu stranke koja ima 1351 m² čini potpuno samostalno neupotrebljivom i neizgradivom,

prijedlogom plana se stranka dovodi u nepovoljniji položaj nego što je sada (naime, sada se ne može ništa graditi, a prijedlogom plana neće ništa moći graditi bez suglasnosti i dogovora sa inicijatorom plana)

stoga stranka predlaže se ovakav prijedlog plana ne prihvatiti

VUKIĆ, JELUŠIĆ	ODVIJETNICI
ŠULINA, STANKOVIĆ	stranka p.p.
JURČAN, JABURA	
ODVIJETNIČKO DRUŠTVO	
S OGRANIČENOM	
ODGOVORNOSTI	
N. Tesle 9/ V.VI	
51000 RIJEKA	

Klaudija Maružin

REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA
ŽUPANIJA ISTARSKA - REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ - ROVIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Primjeno: Pervenuto: 08-09-2025		
Klasifikacijska oznaka: Sigla di classificazione:	Org. jedinica: Unità org.:	
35002/2025/06	05	
Unutrbeni broj: N. protocollo:	Priloga Allegati:	Vrijednosni Valore:
- 1		

ISTARSKA ŽUPANIJA - GRAD ROVINJ-ROVIGNO

Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata

Matteottijev trg 2, Rovinj

n/r gđa. Samanta Barić

Predmet: Urbanistički plan uređenja zone LASTE Rovinj, prigovor

Poštovani,

Ovim putem podnosimo prigovor o rješenju odnosno izmjeni koja se odnosi na cestovni promet urbanističkog plana za uređenje LASTE.

Po odluci i rješenju predmeta predviđa se o jednosmjernom prometu ceste Josipa Tankovića sa poveznicom ceste Ulica Braće Brajković.

Naime, nama bi promjena u jednosmjernu ulicu uveliko zakomplicirala svakodnevni ulaz odnosno izlaz sa vlastitih parkirnih mjesta. Smatramo da izlazak sa parkirališta stražnjim dijelom automobila bez ikakve preglednosti predstavlja jako veliku opasnost za nas tako i za ostale sudionike u prometu. Također, kao stanovnici ove ulice svakodnevno smo svjedoci raznih situacija koje mogu dovesti do nesreće, zato želimo napomenuti da je uključenje iz ulice Josipa Tankovića u Ulicu Braće Brajković vrlo opasno, što zbog velike brzine vožnje, a što zbog gustoće prometa.

Radi što sigurnijeg odvijanja prometa, predlažemo da ranije spomenuta cesta ostane i dalje dvosmjerna ili da jednosmjernan smjer bude obavezan iz ulice Braće Brajković prema ulici Josipa Tankovića.

Na temelju navedenih razloga apeliramo na izmjenu odluke o prometnom rješenju, te molimo Vaše očitovanje i izlazak na teren da uvidite sve opasnosti koje se kriju iza takvog rješenja.

pisarnica@rovinj-rovigno.hr

From:
Sent:
To:
Subject:

Poštovani,

obraćam vam se kao suvlasnik nekretnine u Rovinju, na adresi Ulica Labinske republike 3, br zk.ul 9211, k.o. Rovinj

Na navedenoj adresi se u naravi nalazi obiteljska kuća sa četiri stambene jedinice kako slijedi:

* 1. Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Stan u prizemlju označen sl."A" ukupne površine 32,84 m2 sa pripadajućim dvorištem-okućnicom T1, prema TIP-u

* 3. Suvlasnički dio: 50/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

Stan na I katu sa garažom i spremištem u prizemlju označeno sl."C" ukupne površine 147,45 m2 sa pripadajućim dvorištem-okućnicom T3,

* 9. Suvlasnički dio: 24/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Posebni dio zgrade sl. B

stan u prizemlju pov. 49,63 m2 sl. B sa pripadajućim dvorištem - okućnicom T2 pov. 80,20 m2 izmjene TIP-a

* 10. Suvlasnički dio: 10/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

Posebni dio zgrade sl. D - garaža u prizemlju pov. 20,68 m2 sl. D sa pripadajućim dvorištem - okućnicom T4 pov.

Uvidom u Prijedlog urbanističkog plana uređenja "Laste" primijetili smo kako u navedenom planu nije ucertan kolni prilaz (ulaz u dvorište) za moj suvlasnički dio, iako navedeni prilaz u naravi postoji od izgradnje samog objekta.

S obzirom da iz Prijedloga urbanističkog uređenja proizlazi kako bi se cesta u Ulici Labinske republike premještala na način da se upravo u razini stambenog objekta na adresi Ulica Labinske republike 3 odmiče od stambene kuće prema sjeveru te je u planu pošumljavanje površine istočno od buduće trase ceste, ovim putem molimo da se prilikom razrade navedenog plana ucerta postojeći kolni prilaz (ulaz u dvorište) koji pripada suvlasničkom dijelu 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), Stan u prizemlju označen sl."A" ukupne površine 32,84 m2 sa pripadajućim dvorištem-okućnicom T1, prema TIP-u 807 ILIĆ RADENKO

S poštovanjem,
Ilić Radenko,

REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA
ŽUPANIJA ISTARSKA - REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ - ROVIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Primjeno:	09-09-2025	Org. jedinica:	
Perenuta:		Ulica org.:	
Klasifikacijska oznaka i sigla od klasifikacijske oznake:	35002/2501/22		05
Uredbeni broj i, prethodno:		Priloga i, negati:	
	-1	Vrijednost i, Valore:	

Mirko Bijelonjić
Koalicija SDP-MOŽEMOI-SU ispred grupe zainteresiranih građana

Primljeno: Pervenuto:	10-09-2025	Org. jedinica: Unità org.:	
Klasifikacijska oznaka: Sigla di classificazione:	35002/2501/84	05	
Urudžbeni broj: N. protocollo:	-1	Priloga Allegati:	1

Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata
Grad Rovinj-Rovigno
Trg Matteotti 2
52210 Rovinj
pisarnica@rovinj-rovigno.hr

PREDMET: Primjedbe na Prijedlog Urbanističkog plana uređenja „Laste“ u Rovinju-Rovigno

Poštovani,
Dana 27. studenog 2024. godine je na sjednici Gradskog vijeća Grada Rovinj-Rovigno, temeljem Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 114/18, 39/19, 98/19) usvojen je Prijedlog Odluke o izradi Urbanističkog plana (UPU) uređenja Laste u Rovinju-Rovigno. Prijedlogom su donesene slijedeće **smjernice/Programska položajšta za izradu UPU-a Laste:**

PRIJEDLOG 1 → kako bi se ispunio cilj smanjenja građevinskih objekata isključivo sezonske namjene, a potaknula gradnja obiteljskih kuća (za cjelogodišnji nastan) potrebno je SVE GRAĐEVINE OZNAČENE KAO ST-VO PRENAMIJENITI U ST-OB, tipologije „OBITELJSKE KUĆE“ (Tablica 3, u dokumentu Urbanistički plan uređenja „Laste“ u Rovinju-Rovigno - Obrazloženje). Detaljnije definirano, tražimo da se prilagode uvjeti gradnje kroz slijedeće izmjene:

Čl. 4 (1) Pravila provedbe za površinu označenu M3-1:
točka 4.a

predloženi Kig 0.3 → smanjiti na kig 0.2

točka 5.a

predloženi Kis, 0.8 → smanjiti na Kis, 0.4

točka 5.b

Predloženi kis 0.9 → smanjiti na 0.6

točka 6 (građevinska (bruto) površina građevina):

- Izraz „Najveća dopuštena građevinska (bruto) površina građevina primarno je određena kroz iskoristivost građevne čestice, ali ne smije biti veća od 1200 m² nadzemno“ zamijeniti izrazom „Najveća dopuštena građevinska (bruto) površina građevina primarno je određena kroz iskoristivost građevne čestice, ali ne smije biti veća od 600 m², od čega maksimalno do 400 m² nadzemno“

točka 7. visina i broj etaža građevine – mijenjati na način da glasi:

- Građevina smije imati najviše 2 nadzemne etaže, gdje je zadnja etaža potkrovlje (Po + P + Pk) ili bez potkrovlja (Po + P + 1K)
- Najveća dozvoljena visina pročelja (H) građevine iznosi 7 m

PRUJEDLOG 2 → Slijedom *Odredbi za provedbu* sve građevine osim hotela su u Prijedlogu plana definirane kao višestambeni objekti stambene i stambeno-poslovne namjene s do 49% poslovnih sadržaja. Kako bi se osigurala pretežno stambeno - obiteljska namjena prostora potrebno umanjiti postotak poslovnog udjela u objektima.

Poslovni udio - smanjiti na 30%

PRUJEDLOG 3 → **ELIMINACIJA HOTELA** i dodavanje objekata javne namjene

Planirana izgradnja hotela kapaciteta do 80 postelja unutar stambene zone nije u skladu s prostornom logikom ni interesima građana. Rovinj je već izrazito opterećen turizmom, a dodatna komercijalna izgradnja u naselju koje bi trebalo služiti lokalnom stanovništvu dodatno pogoršava stanje. Izgradnja hotela kapaciteta do 80 ležajeva unutar zone koja je definirana kao pretežito stambeno rješenje prostorno i funkcionalno neusklađeno s osnovnim ciljevima plana, koji promovira mirno obiteljsko naselje s niskom gustoćom stanovanja.

Hotel kao komercijalni objekt:

- narušava ambijentalni karakter naselja,
- generira povećan promet, buku i potrebu za dodatnom infrastrukturom,
- može negativno utjecati na kvalitetu života stanovnika i dovesti do gentrifikacije.

Predlažem da se predmetna građevna čestica prenamijeni za objekt od javnog interesa, primjerice:

- dječji vrtić, jaslice ili ambulantu,
- društveni dom, kulturni centar ili knjižnicu,
- rekreacijski centar s javnim zelenim površinama.

Takav sadržaj bi odgovarao stvarnim potrebama lokalne zajednice, pridonio kvaliteti života stanovnika i očuvao miran karakter naselja.

Mjera: Na građevnim česticama br. 17, 18 i 19 planirati manje građevne čestice sa mogućnošću gradnje građevina u nizu za mlade obitelji po modelu naselja Bale.

PRUJEDLOG 4 → **Uvođenje modela priuštive stanogradnje**

Predviđene stambene jedinice (uglavnom 4 stana po objektu, svaki oko 100 m²) uz tržišne cijene od 5.500–6.500 €/m², već probijene, nisu dostupne prosječnim građanima Rovinja a ni većini građana Hrvatske.

Iako nije označeno kao resort naselje mnogo toga upućuje na to i to redom:

- -jedan ulaz i jedan izlaz,
- -objekti za obiteljsko stanovanje sa po četiri i dvije sa tri jedinice, kao samostalne
- -sa hotelom od 80 ležajeva
- -sa cijenom izgradnje, obzirom na lokaciju i vizuru

Takav model potiče sezonsko naseljavanje i stvaranje elitnih kvartova koji zimi ostaju prazni.

Mjera: Uvesti modele poticane priuštive stanogradnje – manji stanovi, subvencionirana prodaja ili dugoročni najam za mlade obitelji, ili ustupiti mladim obiteljima teren za zidanje manje obiteljske kuće po uzoru na Bale.

Uključiti obvezu cjelogodišnjeg korištenja stambenih jedinica.

PRUJEDLOG 5 → Proširenje javne i komunalne infrastrukture

Rovinj u špicu sezone bilježi gotovo 40.000 gostiju, što značajno opterećuje kanalizacijski sustav, odvoz otpada, opskrbu električnom energijom i prometne tokove. Plan ne predviđa dodatne kapacitete za komunalnu infrastrukturu.

Prema prijedlogu UPU Laste, infrastruktura se planira potpuno nova, visoke kvalitete, s naglaskom na funkcionalnost i održivost:

Planom nije predviđena etapna gradnja — infrastruktura se mora riješiti kompletno i unaprijed. Infrastruktura u zoni Laste se gradi potpuno nova, s visokim standardima. Trošak od cca 5–6 milijuna € je značajan, ali nužan za realizaciju projekta. Ako Grad preuzme dio troška, može se opravdati kroz društvenu korist i dugoročnu stabilnost.

Prijedlog:

Izraditi dodatnu studiju utjecaja na infrastrukturu u sezoni te u plan uvrstiti obvezu proširenja kapaciteta prije realizacije gradnje.

PRUJEDLOG 6 → Prometno rješenje i parkirališta

Predloženo prometno rješenje dodatno opterećuje već zagušenu mrežu. Planirana parkirališta nisu dostatna s obzirom na broj stanova i vozila po obitelji.

Prijedlog:

Revidirati prometno rješenje uz uključivanje prometnih stručnjaka i lokalne zajednice. I žitelja u obuhvatu UP Laste te uključiti njihove primjedbe na prometna rješenja u UP Laste iznijeta na javnoj raspravi 26. rujna.

Povećati broj javnih parkirnih mjesta i uvesti zelena prometna rješenja.

NAPOMENA: Ekološki aspekt gradnje bazena

Postoji realna mogućnost gradnje privatnih bazena, što može imati negativne posljedice na okoliš — povećana potrošnja vode, korištenje kemikalija, opterećenje odvodnje.

S obzirom na karakter predviđene gradnje (obiteljske kuće i vile), postoji realna mogućnost da će investitori zatražiti dozvole za gradnju privatnih bazena. Iako grafička podloga plana ne prikazuje bazene kao dio osnovne infrastrukture, njihova potencijalna izgradnja može imati negativne posljedice na okoliš:

- povećana potrošnja vode u ljetnim mjesecima,
- korištenje kemikalija koje mogu utjecati na tlo i podzemne vode,
- dodatno opterećenje na sustav odvodnje i infrastrukturu.

Prijedlog:

U tekstualni dio plana uvrstiti jasne odredbe koje reguliraju gradnju bazena — uvjete, ekološke tehnologije, ograničenja po čestici.

PRUJEDLOG 7 → Zaštita kanala Campolongo

Kanal Campolongo ima važnu funkciju u odvodnji, a predviđeni zaštitni koridor od 10 m nije dovoljan. Potrebno je proširiti zaštitni koridor i uvesti dodatne mjere zaštite okoliša.

Sve površine Z5 pretvoriti u Z1 kako bi se redovito održavale i mogle kvalitetno koristiti za rekreaciju i opuštanje.

Povećati zaštitni pojas oko kanala radi uspostave ventilacijskog koridora i irigacijskog sustava.

Smanjiti čestice P1 – P5 sa zapadne strane kako bi se osigurala zaštitna zelena površina Z1 na zapadu kao koridor između obližnje ceste i građevinskih parcela.

Zaključno, smatramo da razvoj mora biti usmjeren prema stvarnim potrebama građana, a ne isključivo interesima investitora. Održivo življenje, dostupno stanovanje i javna infrastruktura moraju biti temelj svakog urbanističkog plana.

S poštovanjem

U Rovinju 10. 09. 2025.

PRILOZI

PRISTIGLI OD GRAĐANA

PRILOG 1 - Prijedlog modela priuštivog stanovanja u zoni Laste
– društveno odgovorna alternativa tržišnoj apartmanizaciji

1. Svrha prijedloga

Predlaže se da Grad Rovinj razmotri mogućnost otkupa zemljišta u zoni Laste radi realizacije projekta priuštivog stanovanja za lokalno stanovništvo, uz racionalnu kvadraturu i kontrolirane troškove gradnje.

2. Urbanistički okvir

- Zona Laste predviđa 22 samostalna objekta s ukupno 88 stambenih jedinica
- Vizura na more, staru jezgru i bivšu željezničku stanicu
- Planirana luksuzna gradnja može se prenamijeniti u društveno korisnu priuštivu zonu stanovanja

3. Financijski model

- Kvadratura stana: 65 m²
- Cijena izgradnje: 1.600 €/m²
- Ukupna investicija: 9.152.000 €
- Najam: 7 €/m² → 455 € mjesečno
- Povrat kroz najam: cca 19 godina
- Otkup nakon 10 godina: 120.000 € po stanu → ukupno 10.560.000 €

4. Infrastruktura i trošak

5. Procijenjeni trošak izgradnje infrastrukture za 5 ha:

Vrsta infrastrukture Trošak
Prometnice + staze 2.500.000 €
Vodopskrba i odvodnja 1.500.000 €
Elektro + telekom mreža 750.000 €
Rasvjeta + hortikultura 500.000 €

Ukupno 5.250.000 €

6. Scenariji financiranja

- EU fondovi: Grad ulaže 30% uz potporu do 70%
- JPP: Grad osigurava plan, partner financira gradnju
- Leasing: Grad financira izgradnju, stanari otplaćuju kroz najam

7. Društvena korist

- Zadržavanje mladih i lokalnih obitelji
- Prevencija apartmanizacije
- Dugoročna stabilnost zajednice
- Pozitivan imidž Grada

Zaključak: Grad Rovinj ima priliku da zona Laste postane simbol društvene odgovornosti. Projekt je financijski održiv, društveno potreban i politički isplativ. "Ne pitaj koliko košta — pitaj koliko vrijedi za budućnost Rovinja."

PRILOG 2 - Prosječna cijena izgradnje po kvadratu u Rovinju (2025)

Prosječna tražena cijena stambene nekretnine u Rovinju u ožujku 2025. iznosila je 4.589 €/m²

Najnoviji podaci za lipanj 2025. pokazuju da je Rovinj i dalje najskuplja lokacija u Istri, s prosjekom od 4.642 €/m²

Važno je napomenuti da se ove cijene odnose na gotove nekretnine, dakle uključuju i zemljište, projektiranje, dozvole, infrastrukturu i sve završne radove.

Sama cijena izgradnje, je obično niža i ovisi o tipu gradnje, kvaliteti materijala i izvođaču. Procjena vrijednosti izgradnje na lokaciji LASTE

Ako pretpostavimo da se radi o klasičnoj stambenoj gradnji srednje kvalitete, cijena izgradnje

(bez zemljišta) u Istri se kreće oko:

1.200 – 1.800 €/m² za standardnu gradnju

2.000 – 2.500 €/m² za luksuzniju izvedbu

kombinacija samostalnih jedinica s četiri prostrana stana, zelenom okućnicom i panoramskim pogledom na more i staru jezgru Rovinja... to je recept za premium tržišnu vrijednost. Evo kako to možemo okvirno sagledati:

Procjena vrijednosti izgradnje po objektu

Pretpostavimo da svaki stan ima 100 m², dakle 400 m² po objektu. Uzimajući u obzir

prosječnu cijenu izgradnje u Rovinju za 2025. godinu:

Tip gradnje Cijena po m² Vrijednost po objektu Vrijednost po stanu

Standardna 1.500 € 600.000 € 150.000 €

Viša kvaliteta 2.000 € 800.000 € 200.000 €

Luksuzna izvedba 2.500 € 1.000.000 € 250.000 €

Lokacijska premija – pogled na more i staru jezgru

S obzirom na:

- Vizuru na Stari grad
- Pogled na bivšu željezničku stanicu (kulturno-povijesni kontekst)
- Otvoren pogled na more
- Zelenu okućnicu i privatnost

... tržišna vrijednost gotovih stanova može biti znatno viša od same izgradnje.

U Rovinju, stanovi s takvim karakteristikama dosežu 4.500–6.000 €/m², pa bi tržišna

vrijednost jednog stana mogla biti:

▣ 100 m² × 5.500 € = 550.000 € (orijentacijski)

To znači da bi jedan objekt mogao imati tržišnu vrijednost i do 2.200.000 €, dok je trošak izgradnje (ovisno o razini luksuza) 600.000–1.000.000 €. Dakle, potencijalna razlika je značajna.

Zaključak: Projekt LASTE ima sve elemente visokovrijedne investicije:

- lokacija,
- vizura,
- privatnost,
- samostalnost objekata
- atraktivna kvadratura

i to ukazuje da će si malo tko od žitelja Rovinja, a i ostalog dijela Hrvatske moći priuštiti kupnju takve nekretnine kao što budu stanovi na području obuhvata UP Laste. Sa predviđenom izgradnjom hotela sa 80 ležajeva ,očigledno apart namjene, ukazuje na resort, rezidencijalnu izgradnju za isključivo bogate . **A gdje je tu lokalna zajednica?**

PRILOG 3 - MODELI OTPLATE INFRASTRUKTURE UZ STANOGRADNJU

1. Model subvencioniranog leasinga

- Grad pokriva infrastrukturu iz proračuna ili EU fondova
- Stanogradnja ide kroz leasing
- Građanin plaća samo gradnju: npr. 96.000 € → 437 €/mj kroz 20 god
- Infrastruktura se ne prenosi na građanina

Prednost: Stan ostaje priuštiv

Rizik: Grad mora osigurati sredstva unaprijed

2. Model otplate kroz najam

- Infrastruktura se amortizira kroz najam
 - Najamnina: 350 €/mj → 200 € za otplatu stana → 150 € za amortizaciju infrastrukture
- $150 \text{ €} \times 12 \text{ mj} \times 25 \text{ god} = 45.000 \text{ €}$ po stanu

Prednost:

Transparentna otplata

Grad vraća ulaganje kroz 25 godina

Potrebna kontrola nad najmom

3. JPP model s infrastrukturnim udjelom

- Privatni partner gradi i infrastrukturu
- Grad daje zemljište i kontrolira cijene
- Stan: 96.000 € + 35.000 € infrastruktura = 131.000 €
- Otplata: cca 500 €/mj kroz 30 godina

Prednost: Sve uključeno

Rizik: Cijena stanova raste ako Grad ne subvencionira

4. Model "stan + komunalna naknada"

- Stan ostaje 96.000 €
- Građanin plaća mjesečnu komunalnu naknadu od 50–70 €
- Naknada ide u fond za infrastrukturu

$60 \text{ €} \times 12 \text{ mj} \times 25 \text{ god} = 18.000 \text{ €}$ po stanu

Prednost: Manji mjesečni trošak Grad vraća dio ulaganja

Potrebna zakonska regulacija

USPOREDNA TABLICA

Model

Mjesečna rata

Rok

Infrastruktura otplaćena
Vlasništvo
Leasing bez infrastrukture
437 €
20g
Ne (Grad pokriva)
Građanin
Najam s amortizacijom
350 €
25g
Da (150 € mj)
Građanin
JPP sve uključeno
500 €
30g
Da
Građanin
Komunalna naknada + stan
437 € + 60 €
20g
Djelomično
Građanin

ZAKLJUČAK

Grad Rovinj može pametno amortizirati infrastrukturna ulaganja kroz modele stanovanja — bez da stanovi postanu nepriuštivi. Ključ je u transparentnosti, dugoročnosti i kombinaciji subvencija, najma i leasinga.

INFRASTRUKTURA — TEMELJ ODRŽIVOSTI

Prema prijedlogu Urbanističkog plana, infrastruktura u zoni Laste se gradi potpuno nova, s visokim standardima:

- Prometnice, nogostupi, biciklističke staze
- Vodoopskrba i odvodnja
- Elektro i telekom mreža
- Javna rasvjeta, hortikultura, parkirališta

Procijenjeni trošak iznosi 5.250.000 €, što je oko 35.000 € po stanu ako se izgradi 150 stanova.

MODELI STANOVANJA — PRISTUPAČNO, ODRŽIVO, PRAVEDNO

1. Javno-privatno partnerstvo (JPP)

Stan: 60 m² → 96.000 € Mjesečna rata: 350–400 € kroz 25 godina Uz subvenciju Grada: 280–320 €

2. Leasing model

Učešće: 10% (9.600 €) Ostatak: 86.400 € Rok otplate: 20 godina Mjesečna rata: cca 437 € (uz 2% kamate)

3. Najam s otkupom

Najamnina: 350 € 200 € ide u otplatu Otkupljiva cijena nakon 20 godina: preostala vrijednost

OTPLATA INFRASTRUKTURE UZ STANOGRADNJU

Model

Mjesečna rata

Rok

Infrastruktura otplaćena

Vlasništvo
Leasing bez infrastrukture
437 €
20g
Ne (Grad pokriva)
Građanin
Najam s amortizacijom
350 €
25g
Da (150 € mj)
Građanin
JPP sve uključeno
500 €
30g
Da
Građanin
Komunalna naknada + stan
437 € + 60 €
20g
Djelomično
Građanin

ZAKLJUČAK: Grad Rovinj ima priliku da zona Laste postane simbol društvene odgovornosti, a ne još jedna luksuzna zona. Projekt je financijski održiv, društveno potreban i politički isplativ. Ne pitajmo koliko košta — pitajmo koliko vrijedi za budućnost Rovinja.

Siniša Škaberna
SDP-MOŽEMO!-SU

REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA
ŽUPANIJA ISTARSKA - REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ - ROVIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Primljeno: Pervenuto:	10-09-2025	
Klasifikacijska oznaka: Sigla di classificazione:	Org. jedinica: Unità org.:	
3502/2507/83	Z5	
Unudbeni broj: N. protocollo:	Priloga Allegati	Vrijednost Valore
-1		

Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata

Grad Rovinj-Rovigno

Trg Matteotti 2

52210 Rovinj

pisarnica@rovinj-rovigno.hr

Rovinj, 09.09.2025

Predmet: Prijedlog izmjena UPU Laste

Poštovani,

Mišljenja sam da je potrebna potpuna redefinicija predloženog plana UPU Laste po sljedećim točkama:

1. U zadanom obuhvatu UPU Laste treba smanjiti broj predviđenih zgrada na maksimalno 10, te istovremeno pomaknuti površinu namjene M3 od kanala Campolongo na minimalno 70 metara.
2. Objekt ugostiteljsko turističke namjene sa područjem T1 treba potpuno izbaciti iz plana.
3. Parkiralište sa parkirališnim površinama Pp treba izmaknuti najmanje 60 metara od kanala Campo Longo
4. Površinu uz kanal Campo Longo treba u širini od 20 metara (cijelom dužinom obuhvata) staviti u namjenu zaštitne zelene površine Z5, te u izravnom nastavku na to sljedećih 40 metara (cijelom dužinom obuhvata) označiti kao javna zelena površina Z1, koja može biti park, perivoj, livada, šetnica ili edukativna staza. U tom obuhvatu treba ostaviti zatečeni fond stabala, izlučiti bolesna stabla i ona koja zbog statičkih stanja predstavljaju opasnost za ljude
5. Obuhvat Z5 i Z1 površine opisane u točki 4. treba u planu iskazati kao URBANI VENTILACIJSKI KANAL, te kao NAPLAVNO ZAŠTITNO PODRUČJE, sa mogućnošću renaturiranja tijeka Campo longo iz ravnog korita u meandrirajuće
6. Preostalih 6-10 zgrada valja rasporediti u gornjem, uzdignutijem dijelu obuhvata, a njihovu namjenu predvidjeti za povoljni najam mladim obiteljima

7. Površine i vođenje infrastrukture treba ponovno prilagoditi prethodno navedenim točkama, što rezultira znatno manjim prometnim površinama. Parking je izričito potreban samo za stanare novih zgrada.
8. Zaštitne zelene površine Z5 u dijelu plana koji graniči s budućim autobusnim kolodvorom i sa županijskom cestom ostaju
9. Način planiranja gradnje zgrada i njihovog okoliša sa prometnicama i zelenim površinama treba i dalje urediti na način predložen u sadašnjem planu sa „kišnim vrtovima“ kao urbanom sustavu odvodnje
10. Površina označena u planu kao Javna i društvena namjena – vjerska D8 ostaje istovjetna, te isto tako i zelene površine oko nje Z1

Obrazloženje: Sadašnji plan potpuno je nespojiv sa važećim od Grada Rovinja/Rovigno usvojenim planovima i ciljevima, kako u Planu prilagodbe klimatskim promjenama, tako i u Master planu razvoja turizma. Isto tako, Gradonačelnik Emil Nimčević najavio je veći fokus na stambeno zbrinjavanje mladih obitelji i djelatnika deficitarnih zanimanja, zatim je izjavio kako je jasno da smo odavno dostigli i prestigli kapacitete podnošenja opterećenja turizmom. No mi smo dostigli i vrh opterećenja infrastrukture vode, struje, odvodnje, odvoza smeća, te prometne infrastrukture, za koju postoji studija, a nije provedena. Iz svih tih razloga ovaj plan je nekompatibilan sa potrebama i mogućnostima ovoga grada, te zapečaćuje razvoj grada u krivom smjeru. Svi razlozi i efekti se umreženo isprepliću, a tako i sa zaštitom okoliša. Zato je izuzetno važno ostaviti Urban ventilation corridor otvoren u cijeloj njegovoj širini i dužini (cijelovit obuhvat poljoprivredne površine Campolongo i nastavak nesmetan preko ovog obuhvata plana do mora), kao i omogućiti što veću moć upijanja oborinskih voda na tom prostoru, te zato površine uz kanal Campolongo u gore navedenoj širini moraju ostati nedirnuti. Nikakva gradnja, niti zatvaranje površine ne dolazi u obzir.

S poštovanjem,

Siniša Škaberna

Maria Blažina

Ispred Grupe zainteresiranih građana Grada Rovinj-Rovigno
SDP ROVINJ

Primjeno: Peròdulo:	10-09-2025	Org. jedinica: Unità org.:	
Klasifikacijski oznak: Stija di classificazione:	3502/2501/22	05	
Uradbeni broj: N. protocollo:	-1	Priloga Allegati:	
		Vrijednos: Valore:	✓

Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata

Grad Rovinj-Rovigno

Trg Matteotti 2

52210 Rovinj

pisarnica@rovinj-rovigno.hr

PREDMET: Primjedbe na Prijedlog Urbanističkog plana uređenja „Laste“ u Rovinju-Rovigno

Poštovani,

U nastavku želimo s naručiteljem Prijedloga Urbanističkog plana uređenja „Laste“ u Rovinju-Rovigno iskomunicirati slijedeće primjedbe, a vezano uz javnu raspravu koja je otvorena od 12. kolovoza do 10. rujna 2025. godine.

1. Obitelj Brajković naručila je Masterplan za zonu Laste, a temeljem njega je u rujnu 2024. izrađen Program za izradu UPU-a (naručitelj Massimo Brajković). U navedenom se Masterplanu navodi da je Naručitelj (Obitelj Brajković) dao jasne upute i ciljeve koje želi postići novim Urbanističkim planom uređenja Laste koji je izrađen od strane izrađivača. Molimo pojašnjenje kako je Naručitelj mogao davati upute i ciljeve, budući da Grad treba štiti interese građana i razvijati urbanističke planove u skladu s ciljevima Grada.
2. Prema GUP-u, Program mora potvrditi gradonačelnik jer se radi o prostoru od posebnog interesa za Grad i jer nije dopušteno etapno rješavanje infrastrukture.

Grad Rovinj je nakon toga 27.11.2024. godine donio Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja Laste u Rovinju-Rovigno (dalje u tekstu: Odluka o izradi) koja se temelji na prethodno spomenutom Programu. U Odluci o izradi u članku 2. Odluke o izradi navodi se da je Program prethodno prihvaćen Zaključkom Gradonačelnika od 10. listopada 2024. godine (klasa/classe: 350-02/22-01/41, urbroj/numprot: 2163-8-2/1-24-43).

Međutim, uvidom u Službeni glasnik Grada Rovinja-Rovigno nije moguće pronaći navedeni Zaključak Gradonačelnika, iako je prema Statutu to obavezno kako bi akt stupio na snagu. Odluka o izradi donesena je bez pravovaljano objavljenog akta gradonačelnika. Traži se pojašnjenje zakonitosti donošenja Odluke o izradi prijedloga urbanističkog plana Laste.

- U Službenom glasniku br. 4/25 objavljena je Odluka o izradi (27.11.2024.) te Ugovor o financiranju (21.2.2025.) kojim se navodi da će izradu UPU-a financirati g. Massimo Brajković. Međutim, u Odluci i Ugovoru postoje različite odredbe o financiranju. Akti nisu međusobno usklađeni. Traži se pojašnjenje i usklađenje Odluke i Ugovora.
- Poznato je da postoji Pismo namjere osiguravatelja sredstava (Massimo Brajković) od 5.10.2023. Molimo javnu objavu Pisma namjere.

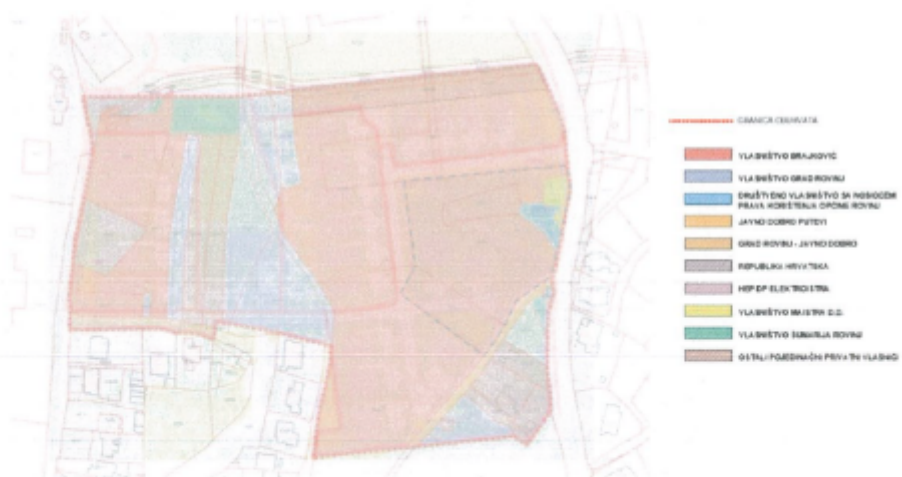
Na javnoj raspravi pojavila se informacija da g. Juričić, koji je izradio Masterplan, nudi određenim vlasnicima građevinske čestice te da je jednom vlasniku pogodovano dodjelom jedne ili više građevinskih parcela. Postoji sumnja u sukob interesa i pogodovanje pojedinim vlasnicima. Molimo da Grad pokrene odgovarajući postupak u vezi ovog slučaja i da se g. Juričić izuzme iz stručnog tima za izradu UPU-a Laste.

- Detaljnijim pregledom utvrđeno je da naručitelj ima vlasništvo 46% zone obuhvata UPU, a u suvlasništvu 19%, odnosno ukupno 65% površina.

	Površina k.č. prema katastarskim podacima (m ²)		Površina građevinskog za stanove, m ²	
Obitelj Brajković	27.229	46%	21.470	87%
Obitelj Brajković u suvlasništvu	11.489	19%	3.138	13%
Grad Rovinj, RH, Društveno vl.,	13.655	23%	0	0%
Ostali	7.425	12%	0	0%
UKUPNO	59.792		24.608	

Kroz prijedlog UPUa 100% gradivih stambenih čestica planirana je upravo na privatnim parcelama naručitelja, a gradske čestice pretežno se vode kao zelene površine, skupi kišni vrtovi, prometnice i/ili parkirališta niže ekonomske vrijednosti za Grad što je vidljivo iz kartografskih prikaza i tekstualnih obrazloženja.

2.3. Karta vlasništva



Nerazmjerno koncentriranje gradivih čestica na zemljištima naručitelja stvara dojam favoriziranja jednog vlasnika umjesto uravnotežene urbanističke raspodjele po kriterijima javnog interesa. To je protivno svrsi i načelima planskog uređenja iz ZPU-a.

Ako se na većini gradskih i parcela drugih vlasnika planiraju „neprihodovne“ namjene (zelene površine, prometnice, prateća parkirališta), Grad gubi mogućnost vrednovanja svog zemljišta i generiranja prihoda a istovremeno plaća skupu infrastrukturu, npr. kišne vrtove, dok privatne parcele jednog naručitelja dobivaju maksimalno tržišno vrijedne namjene. To nije u skladu s obvezom djelovanja u javnom interesu i s pravilima transparentnog obrazloženja odluka iz planova.

S OBZIROM NA UOČENE NEPRAVILNOSTI I SUMNJU U SUKOB INTERESA, MOLIMO DA SE PODUZMU SLJEDEĆE MJERE:

- a. Napraviti pravedniju raspodjelu koja ne favorizira naručitelja.
- b. Na gradskim česticama predvidjeti i gradive (stambene/mješovite) namjene kako bi Grad mogao vrednovati imovinu (npr. prodajom dijela čestica na tržištu uz jasne uvjete), umjesto da preteže ulogu zelenila/cesta.
- c. Ako je namjena za obiteljske kuće, raspisati javni natječaj s posebnim uvjetima za građane radi rješavanja stambenog pitanja.
- d. Osigurati da i ostali vlasnici unutar obuhvata mogu valorizirati svoje nekretnine uključujući mogućnost izgradnje vlastitog stanovanja

U Rovinju, dana 10. rujna 2025. godine

Sonja Majher Bissi

REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA
ŽUPANIJA ISTARSKA - REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ - ROVIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Primjono: Pervenute:	10-09-2025	Org. jedinica: Unità org.:	
Klasifikacijska oznaka: Sigla di classificazione:			05
Urudžbeni broj: N. protocollo:	350-03/24-09/1 -1	Priloga Allegati:	Vrijednost Valore: /

Rovinj-Rovigno, 10.09.2025.

Grad Rovinj- Rovigno

Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu
okoliša i izdavanje akata

Primjedbe i prijedlozi na UPU Laste u Rovinju- Rovigno

Primjedbe i prijedloge pišem zato jer volim svoj Grad i želim da ga mi građani i naša djeca što više osjećamo svojim i ugodnim za živjeti a ne da se osjećamo ugroženi i stranci na svojem gdje bi našim doprinosom financirali luksuz koji nas ugrožava i iskorištava.

Neko mjesto je posebno samo zbog ljudi koji tu žive i smatram da je naš Rovinj-Rovigno još uvijek tako poseban.

Ovo područje Laste je još rijedak biser koji je ostao da ga možemo učiniti oazom za stanovnike koji tu cjelu godinu žive i rade i UPU Laste treba biti u kontekstu toga.

Početak definiranja područja Laste se pokrenuo još 90-tih godina kada su bile neke druge prilike i nema više potreba da se gradi hotel jer su sada Grad i komunalni resursi prekapacitirani s turističkom ponudom i dosgli su svoj limit izdržljivosti.

Predlažem slijedeće:

- da se odustane od trenutnog prijedloga UPU Laste i da se da izraditi novi na temelju prijedloga građana i Vašeg stručnog sagledavanja, da svaki privatni vlasnik ima priliku nešto graditi jer ovim prijedlogom neki vlasnici nemaju omogućenu gradnju već su definirane druge svrhe npr. javna cesta
- da se sva imovina Grada predvidi isključivo za potrebe stanovnika a ne kao što je sada predviđen npr. hotel i komercijalne čestice, već za rješavanje stambenih pitanja deficitarnih zanimanja, kadrovski stanovi i sobe (pogotovo što će RH imati subvencije za takvu gradnju i treba se o tome informirati i iskoristiti), POS stanovi, možda izmiještanje Doma zdravlja ili neku drugu svrhu za opće dobro stanovnika
- da se odustane od parcele za turističku namjenu - hotel jer više nema potrebe i da se upotrijebi za opće potrebe stanovnika
- da se poveća obaveza parkirnih mjesta na svakih započetih 100 m2 od 1,5 mjesto na barem 2 odnosno 2,5 mjesta jer je to takva potreba današnjice (2 automobila i 1 motocikl po obitelji/stanu)

- da se definira izgled krova isključivo mediteranski krov s crijepovima jer je ravan krov neprimjeren našem području (takvi krovovi su tipični za Grčku, Maroko, Egipat,...) UPU Laste bi trebao biti tipični dosadašnji graditeljski tradicionalni izgled Rovinj-Rovigno bez novih trendova jer je ta gradnja u panoramskom pogledu s mora i šetnice uz more
- da se na tom području ne dozvoljava gradnja bazena, pogotovo ne na krovu
- da se u posebnim mjerama uključi obaveza da se višegodišnja stabla na terenu ne mogu piliti i uništiti već da se trebaju izmijestiti jer je to moguće i tako rade u skandinavskim zemljama

Ljubazno molim da se javno obrazloži zbog čega se odustalo od kružnog toka ulaska u tu zonu jer se na javnom izlaganju nije uspjelo to objasniti a u planovima i dalje je ucrtan kružni tok.

Osim toga, razmišljam i ne znam šta, ali kad Grad ima imovine na tom području da se napravi nešto posebno da svako tko posjeti Rovinj- Rovigno poželi to posjetii obiđe to mjesto , možda muzički vodoskok ili nešto drugo da ostane generacijama za uspomenu i trajnu posebnost i vrijednost kao što su i nama ostavili npr. vodoskok u centru grada.

Unaprijed zahvaljujem što ste se potrudili i omogućili nam da se potpuno detaljno informiramo i uključimo u proces.

Lijep pozdrav i puno uspjeha u dovršenju UPU na zadovoljstvo građana.

Sonja Majher Bissi

Istarski demokratski sabor –
Dieta democratica Istriana
Gradska podružnica Rovinj-Rovigno
Trg maršala Tita 1,
52210 Rovinj-Rovigno

REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA
ŽUPANIJA ISTARSKA - REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ - ROVIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Primjena: Pervenuta:	10-09-2025
Klasifikacijska oznaka: Sigla di classificazione:	05
Uradbeni broj: N. protocollo:	-1
Org. jedinica: Unità org.:	05
Prigla Allegati	
Vrijednost: Valore	✓

Grad Rovinj-Rovigno

Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu
okoliša i izdavanje akata
Matteottijev trg - Piazza Matteotti 2,
HR-52210 Rovinj – Rovigno

Rovinj-Rovigno, 10. rujna 2025. godine

Predmet: Prijedlozi na Urbanistički plan uređenja „Laste“

Poštovani,

nastavno na javnu raspravu o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja "Laste", u nastavku iznosimo prijedloge vezano za Urbanistički plan uređenja „Laste“ (dalje u tekstu: UPU „Laste“.

1. Radi osiguravanja da namjena zone obuhvata UPU-a "Laste" bude isključivo rezidencijalna, te radi smanjivanja vizualnog utjecaja na prostor obuhvata, predlaže se micanje namjene parcele označene sa T1-1 (planirane namjene - hotel) i parcele označene sa Pp-1 (planirana namjena – parkiralište), jer se zbog uklanjanja hotela smanjuje i potreba za javnim parkirališnim prostorom.
2. Predlaže se da se prostor na kojemu su uklonjene čestice namjene T1-1 i Pp-1 parcelira na način da se formira šest novih parcela površine slične onima koje se nalaze zapadnije od istih (900 -1000 m2), a namjena kojih bi bila također M3-1.
3. Zbog vizualne izloženosti zone, a radi smanjenja efekta koji imaju masivne građevine na izgled prostora, nadalje se predlaže smanjenje gradivih površina čestica sa postojećih 30% na 20% za sve čestice unutar obuhvata plana. ✓
4. Ukoliko se prihvati da se reducira izgrađenost čestica, daljnji prijedlog je da se umjesto višeebiteljskih građevina sa 4 stambene jedinice, propiše da građevine mogu biti samo obiteljske građevine, odnosno da iste mogu imati do 3 stambene jedinice. Ova bi se odredba odnosila na sve građevne čestice unutar granica obuhvata plana. ✓

S poštovanjem,

Gradska podružnica IDS-a Rovinj

Maria Blažina - Socijaldemokratska partija Hrvatske
Gradska organizacija Rovinj
Augusto Ferri 43
52 210 Rovinj

REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA
ŽUPANIJA ISTARSKA - REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ - ROVIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Primjeno: Pervenuto:	10-09-2025
Klasifikacijska oznaka: Sigla di classificazione:	05
Uručbeni broj: N. protocollo:	35002/2024/79
Priloga Allegati:	
Vrijednost Valore:	-1

Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata
Grad Rovinj-Rovigno
Trg Matteotti 2
52210 Rovinj
pisarnica@rovinj-rovigno.hr

U Rovinju, dana 10. rujna 2025. godine

PREDMET: Primjedbe na Prijedlog Urbanističkog plana uređenja „Laste“ u Rovinju-Rovigno

Poštovani,

Dana 27. studenog 2024. godine je na sjednici Gradskog vijeća Grada Rovinj-Rovigno, temeljem Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 114/18, 39/19, 98/19) usvojen je Prijedlog Odluke o izradi Urbanističkog plana (UPU) uređenja Laste u Rovinju-Rovigno. Prijedlogom su donesene sljedeće *smjernice/Programska polazišta za izradu UPU-a Laste*:

Osiguranje optimalne funkcionalnosti i očuvanje harmonije prostora:

- pažljivim tretmanom zatečenih povijesnih i ambijentalnih vrijednosti (posebice crkvice Bezgrešnog začeca 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 $\leq 0,8$,
- kis $\leq 0,9$,
- 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%.

1

Programska polazišta za izradu UPU-a Laste temelje se na slijedećim KROVNIM DOKUMENTIMA kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu plana:

1. Provedbeni program Grada Rovinja-Rovigno 2021.–2025., Grad Rovinj-Rovigno, 2021. (Izmjene i dopune, Rovinj-Rovigno 2022.)
2. Strateški plan razvoja turizma Grada Rovinj-Rovigno za razdoblje 2022. – 2030., Horvath Htl, 2022.
3. Studija i strategija razvoja zelene infrastrukture Grada Rovinj-Rovigno za razdoblje 2022. – 2030., KAPPO d.o.o. Rovinj, 2023.
4. Procjena rizika od velikih nesreća za Grad Rovinj-Rovigno, Alfa-atest d.o.o., Split, 2022.

PRIMJEDBE

1. NEUSKLAĐENOST SA STRATEŠKIM DOKUMENTIMA

U tijeku javne rasprave o Prijedlogu UPU Laste, koja je u tijeku od 12. 08. do 10. 09. 2025. godine, pokazalo se očiglednim da Izrađivač nije poštovao zadani projektni zadatak u nizu Programskih polazišta, kao niti zahtjeve za izradu plana utvrđene navedenim krovnim dokumentima:

1.1. Neusklađenost s Provedbenim programom Grada Rovinj-Rovigno 2021 – 2025.

Iako je prvobitni deklarirani cilj prostorno-planskog uređenja područja Laste u Rovinju-Rovigno bio osigurati preduvjete za gradnju naselja mješovite pretežno stambene namjene s izgradnjom obiteljskih i višeobiteljskih kuća (do 4 stambene jedinice) iz *Prijedloga UPU Laste* (Tablica 3) u postupku javne rasprave vidljivo je kako NIJE PREDVIĐENA NITI JEDNA OBITELJSKA GRAĐEVINA (ST-OB) sa 3 ili manje stambenih jedinica, već su predviđene 23 građevine definirane kao višeobiteljski objekti (ST-VO) sa 4 stambene jedinice (vidljivo iz Tablice 3 u *Obrazloženju*). U okvirima zadanih programskih ograničenja svi objekti su isplanirani na samoj gornjoj granici dopuštenog broja stambenih jedinica. Navedeno jasno dokazuje zlorababu prostornog planiranja u svrhu čiste komercijalizacije prostora, izgradnje luksuznih stanova za odmor, te maksimalne monetizacije istog kroz prodaju na stranom tržištu.

Zaključno, ovakav oblik naselja NIJE U SKLADU s *Provedbenim programom Grada Rovinj-Rovigno 2021-2025.* (SWOT analiza, str. 41) koji jasno ističe kao slabost velik broj stambenih jedinica korišten samo sezonski u svrhu turizma i kao veliku prijetnju daljnji rast jedinica u funkciji isključivo turizma, te ističe kao jedan od ciljeva porast broja jedinica za stanovanje i poticanje prenamijene turističkog smještaja u stambene jedinice za stanovanje.

1.2. Neusklađenost sa Strateškim planom razvoja turizma Grada Rovinj-Rovigno za razdoblje 2022. – 2030.

U citiranom Strateškom planu razvoja turizma zona stare željezničke stanice označena je kao najatraktivnija razvojna zona destinacije. U dokumentu se ističe prilika da se planiranjem te zone dugoročno definira grad Rovinj kao održivu destinaciju i kao bolje mjesto za život za svoje stanovnike. Zona UPU Laste je u tom dokumentu prepoznata kao zona potpore razvoju cijelog obuhvata te u tekstu stoji: „*Predlaže se izrada sveobuhvatnog master plana zone kako bi se na atraktivan i holistički način sagledala cijela zona te osigurala puna funkcionalnost uz optimiziranje takova pješaka i prometa kao i spajanje na zonu stare željezničke stanice*“.

Donošenjem Urbanističkog plana i detaljnim uređenjem stambene zone Laste, bez da se ona sadržajno, tematski i planski sagleda i razvija kao dio jedne velike cjeline zajedno sa zonom autobusnog

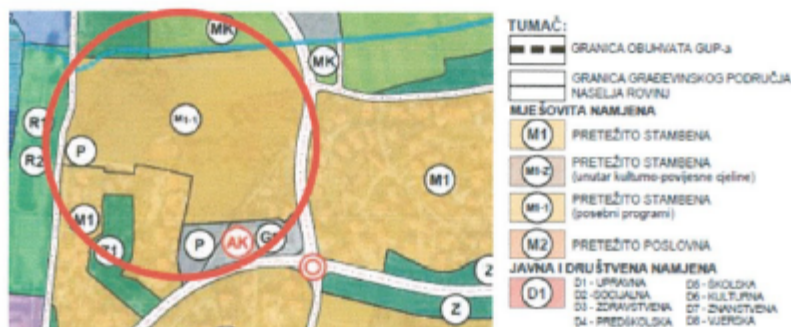
kolodvora i zonom starog željezničkog kolodvora, usporedivo je sa gradnjom kuće od krova. Odnosno, taj pristup je upravo suprotan smjernicama navedenim u Strateškom planu razvoja turizma 2022 – 2030. Kaotičnim i neplanskim razvojem kojem smo svjedoci u prijedlogu UPU Laste doći će do velikih poteškoća s kasnijim spajanjem tematskih cjelina, priključenjem naselja na prometnu infrastrukturu i realizacijom master plana. Sve navedeno predstavlja opstrukciju urbanog i gospodarskog razvoja Grada Rovinj-Rovigno u skladu sa strateškim dokumentima na snazi, te je stoga nepoželjno s potencijalnim velikim nepopravljivim kulturnim, društvenim, ekološkim i naposljetku ekonomskim posljedicama za buduće generacije rovinježa.

1.3. Neusklađenost sa Studijom i strategijom razvoja zelene infrastrukture

Dokument na koji se sam izvođač poziva kao na temelj izrade predmetnog Plana na str. 11 definira značenje i potreban pristup prema uređenju vodotoka i planu očuvanja koridora za uređenje vodotoka, eksplicitno navodeći Kanal Dugo polje (Campolongo) s potokom Martin. S obzirom na ekološku i irigacijsku funkciju kanala za cijelo slivno područje od Rovinjskog Sela do mora naglašava se važnost posebne pažnje u pristupu gradnji. Važnost očuvanja zelenih koridora i njihova značajna ekološka uloga u smislu očuvanja bioraznolikosti, očuvanja ekološke mreže i vodnih tokova proteže se kroz cijeli Strateški dokument. Budući da prilikom izrade prijedloga UPU Laste nije uzet u obzir ekološki značaj i funkcionalnost područja oko kanala Campolongo smatramo da Strategija razvoja zelene infrastrukture nije s pažnjom i razumijevanjem implementirana.

1.4. Neusklađenost s GUP-om Grada Rovinj-Rovigno

Generalni urbanistički plan grada Rovinja-Rovigno („Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno, broj 7a/06, 3/08, 02/13, 71/19 i 8a/19-pročišćeni tekst; u daljnjem tekstu: GUP) prepoznao je lokaciju Laste kao **zonu od posebnog interesa za grad Rovinj** i označena je u GUP-u oznakom M1-1, za razliku od većine drugih lokacija u gradu koje su označene s M1. Iako se s izmjenama Zakona o urbanizaciji izmijenila nomenklatura, te zona prešla u oznaku M3-1, kontekst „posebnog interesa za grad Rovinj“ još uvijek je očuvan kroz strateške i urbanističke dokumente koji su kontinuirano na snazi.



Slika 1. a) obuhvat GUP-a

Budući da u predloženom UPU Laste kroz izgradnju hotela (Po+P+2K+Pk) i 22 građevine sa po 4 stambene jedinice (Po+P+1K+Pk) nema jasno zadržanog javnog interesa, čak niti na katastarskim česticama koje su u vlasništvu Grada Rovinj-Rovigno, nego se kroz privatnu gradnju investitora koji ujedno financira svu dokumentaciju potrebnu za donošenje UPU Laste, cjelokupna površina obuhvata stavlja u službu privatnog interesa, ovim prijedlogom UPU-a se kontekst „posebnog interesa za grad Rovinj“ (Slika 1) predviđen GUP-om u potpunosti anulira. Pod pretpostavkom da se namjena „posebni

programi" od interesa za grad oĉnosi na poticajnu stanogradnju i druge programe rješavanja problema stambenog pitanja mladih obitelji, svakako smatramo da to jest prioritet i dobrodošla mjera u svakom budućem planiranju.

1.5. UPU-i na snazi - neusklaĉenost prioriteta realizacije

Trenutno je na snazi i u provedbi 10 Urbanistiĉkih planova na podruĉju Rovinja donesenih ovim slijedom:

- Urbanistiĉki plan naselja Rovinjsko Selo (2007)
- UPU turistiĉka zona Monsena – Valdaliso (2010)
- UPU Valalta (2011, 2015, 2024)
- UPU Gospodarska zona + stambena zona Gripole-Spine (2010, 2014)
- UPU Salteria (2012)
- UPU Valbruna istok (2018)
- UPU Lacosercio istok (2018)
- UPU Montepozzo/Laconovo (2020)
- UPU Lacosercio zapad (2023)
- UPU Štanga istok (2024)

Ni jedan od navedenih urbanistiĉkih planova unazad 18 godina nije u potpunosti realiziran, a neki nisu još ni ušli u realizaciju. Graĉani su predali zahtjeve za parcelaciju i izdavanje graĉevinskih dozvola, meĉtim zbog toga što Grad Rovinj-Rovigno nije osigurao potrebnu dokumentaciju „kvalitetnog i cjelovitog rješavanja infrastrukture“, svoje graĉevinske dozvole ĉekaju skoro 20 godina. Postoji realna osnova da će i u sluĉaju UPU-a Laste doći do zastoja u realizaciji javne infrastrukture, što će se negativno odraziti i na kvalitetu i na realizaciju naselja. Ovakva dinamika donošenja i provedbe urbanistiĉkih planova nije odgovorna niti profesionalna, te se odraĉava na štetu graĉana koji posjeduju nekretnine u obuhvatu navedenih UPU-a. Mišljenja smo da je u interesu svih graĉana koji već desetljećima ĉekaju da se provede infrastruktura u gore navedenim naseljima i da se ta mješovita i pretežno stambena naselja urbanistiĉki urede sukladno zakonskim propisima, plaćenim komunalnim doprinosima, te suvremenim civilizacijskim standardima. Otvaranjem ioš jednog UPU-a Grad Rovinj-Rovigno dodatno ugroĉava i materialno oštećuje sve graĉane ĉiji interesi leŹe u svim prethodno donesenim UPU-ima.

1.6. Neusklaĉenost sa Zakonom o turizmu

Zakon o turizmu (NN 156/2023) predviĉa izraĉun prihvatnog kapaciteta (ĉl. 18) kao osnovno polazište za planiranje povećanja ili smanjenja broja smještajnih jedinica, kako bi se broj turista koji posjećuju u isto vrijeme jednu turistiĉku destinaciju, ograniĉio na mjeru koja ne uzrokuje neprihvatljive poremećaje fiziĉke, gospodarske i sociokulturne okoline te koja ne umanjuje zadovoljstvo posjetitelja. Mišljenja smo da uz postojeće smještajne kapacitete, te one koji su u postupku realizacije u skorij budućnosti kroz UPU-e u provedbi (2 – 3 000 novih leŹajeva) navedene u poglavlju 1.4, dodatno povećanje smještajnih kapaciteta sezonsko/turistiĉkog karaktera, moŹe samo doprinijeti većem turistiĉkom opterećenju. Uz ĉinjenicu da je Strategijom razvoja turizma u Rovinju 2022 – 2030 već utvrĉeno da je Rovinj premašio svoj vršni kapacitet, jasno je da povećanje smještajnih kapaciteta i dodatno povećanje opterećenja nose negativno djelovanje na sve gore navedeno u Zakonu o turizmu i da će se izraziti negativno i odraziti na demografsku, gospodarsku, ekološku i kulturološku kvalitetu grada kao urbane cjeline.

2. PROTUPRAVNI ELEMENTI SADRŽANI U PRIJEDLOGU

2.1. Pogodovanje

Kronologija:

- Privatna osoba Massimo Brajković vlasnik 25 % (zajedno sa sestrom 43%) udjela u području obuhvata Prijedloga UPU-a Laste početkom 2003. godine obraća se pročelniku Odjela za prostorno planiranje i održivi razvoj Ivanu Begiću s prijedlogom MASTERPLANA PODRUČJA LASTE izrađenom od strane Ateliera Bruno Juričić d.o.o. i financiranog sredstvima obitelji Brajković kao „naručitelja“.
- Slijedom pozitivnog odgovora u listopadu 2023. godine Massimo Brajković izražava kroz PISMO NAMJERE želju za daljnjim financiranjem izrade urbanističkog plana uređenja područja Laste.
- U 2024. godini Atelier Bruno Juričić d.o.o. izrađuje Program urbanističko prostornog uređenja područja Laste po nalogu i financirano sredstvima Massima Brajkovića.
- Gradonačelnik u listopadu 2024. godine svojom ODLUKOM prihvaća Program za izradu UPU-a područja Laste financiran i naručen od strane Massima Brajkovića.
- U studenom Gradsko vijeće usvaja Odluku o izradi UPU-a Laste, u čijem se članku 11. navodi „Izrada Plana financirat će se sredstvima iz proračuna Grada Rovinja-Rovigno“.
- Dana 21. veljače 2025. godine Massimo Brajković (Osiguravatelj sredstava) i Grad Rovinj-Rovigno (Grad) potpisuju **UGOVOR O FINANCIRANJU UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA LASTE U ROVINJ-ROVIGNO**, u kojem se u članku 2. alineja 3. navodi „**odredbom članka 11. utvrđeno je da Plan financira Osiguravatelj sredstava**“

Slijedom navedenog te uvidom u platni promet Grada Rovinj-Rovigno putem web stranice www.transparentnostrovini.hr potvrđeno je da u cjelokupnom postupku izrade pripreme dokumentacije, Masterplana, Programa izrade, Prijedloga urbanističkog plana ili sličnih dokumenata vezanih uz izradu UPU-a Laste, Grad Rovinj-Rovigno nije platio niti 1EUR vlastitih sredstava za tu svrhu. Sva dokumentacija potrebna za izradu financirani su od strane Massima Brajkovića koji se u dokumentaciji vodi kao „Investitor“ a u Ugovoru s Gradom kao „Osiguravatelj sredstava“.

Pomnim i višegodišnjim planiranjem „osiguravatelj sredstava“ i cjelokupni investitor razvoja **dosadašnje potrebne dokumentacije**, ujedno osoba koja je vlasnik manje od polovice zemljišta u predmetnom obuhvatu, kroz predloženi UPU Laste skupa sa svojom sestrom M. Buršić Brajković, ostvaruje tri četvrtine građevinskih parcela na kojima je moguće graditi stambeno-poslovne građevine. Na taj način „Osiguravatelj sredstava“ postiže najvišu financijsku protuvrijednost predmetne investicije, te se cijeli prijedlog UPU-a može smatrati pogodovanjem individualnim materijalnim interesima privatne/ih osobe/a. Radi se k.č. 9298/6, 9298/17, 9280/1, 9280/6, 9280/6, 9280/14, 9270/2, 9280/20, 9295/1 i 9280/7 (djelomično).

Izvor: financiranja izrada Plana
Članak 11.
 Izrada Plana financirat će se u skladu s priručnikom Grada Rovinja-Rovigno.
 Druga pitanja iznosit će se na izradu Plana
Članak 12.
 Navedeno i izvorna odluka
Članak 13.
 Sukladno Zakonu br. 150. Zbornik Odluka Gradstava od navedenih paragrafa: točke 1. i odabira zračne s pomoću 28. Odluka, Zbirka za izradu urbanističkog plana.
Članak 14.
 Ova Odluka stupa na snagu 9. dana od dana objave u „Službenom glasniku“ Grada Rovinja-Rovigno.
 KLASA: 350-03/24-09/1
 URBROJ: 2163-8-05-01/1-25-42
 Rovinj-Rovigno, 27. studenoga 2024.


 Digitalno potpisao:
 EMIL NIMČEVIĆ
 Datum: 2024.12.15
 08:26:35 +01'00'

UGOVOR O FINANCIRANJU UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA LASTE U ROVINJU-ROVIGNO

Članak 1.
 Ovim ugovorom, ugovorne strane uređuju međusobne odnose o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izradu Urbanističkog plana uređenja Laste u Rovinju-Rovigno (u daljnjem tekstu: Plan) sukladno Statutu 167. Zakonu o prostornom uređenju (i Navedene novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 69/19 i 67/23).
 Obuhvat Plana jednak je obuhvatu iz Odluke o izradi UPU Laste u Rovinju-Rovigno („Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno, br. 12/2024).

Članak 2.
 Ugovorne strane utvrđuju:
 – Plaću namjere od Osiguravatelja sredstava od 05. listopada 2023.
 – da je donesen Program za izradu Urbanističkog plana uređenja Laste u Rovinju-Rovigno koji je usvojen Zaključkom Gradonačelnika Klasa: 350-03/22-01/11 Ubroj: 2163-8-21-24-43 od 10. listopada 2024.
 – da je Gradsko Vijeće Grada Rovinja-Rovigno na sjednici održanoj dana 26. studenog 2024. donijelo Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja Laste u Rovinju-Rovigno, KLASA: 350-03/24-09/1 URBROJ: 2163-8-05/1-24-5 („Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno br. 13/24), u skladu s tekstu Odluke o izradi kojim je odredbom članka 11. utvrđeno da Plan financira osiguravatelj sredstava;
 – da će Grad Rovinj-Rovigno provesti postupak jednostavne nabave za izbor najpovoljnijeg izrađivača plana sukladno Zakonu o javnoj nabavi („Narodne novine“ br. 129/16 i 114/22 i vebom Portalu) i provesti postupak jednostavne nabave Grada Rovinja-Rovigno.

Slika 2. a) Odluka o pokretanju postupka izrade UPU Laste, (članak 11.); b) Ugovor o financiranju izrade Plana urbanizacije (članak 2).

Elementi pogodovanja vidljivi su kroz naručivanje i financiranje izrađivača Masterplana i Programa UPU Laste čiji prijedlog distribucije građevinskih parcela je izrađivač Prijedloga UPU-a odabran od strane Grada Rovinj-Rovigno (Ekomena d.o.o.) u potpunosti usvojio, na većinsku korist originalnog investitora UPU-a, odnosno „Osiguravatelja sredstava“. Na slobodnom tržištu nekretnina vrijednost navedenih građevinskih čestica može doseći i do 1000 EUR po četvornom metru. Na taj način, ulaganjem u dokumentaciju u iznosu od cca 15 000 EUR investitoru se povećava vrijednost nekretnina za višemilijunske iznose.

2.2. Zadržanje u imovinsko-pravne interese suvlasnika

Temeljem Zakona o prostornom uređenju (NN 153/2013, 65/2017, 114/2018, 39/2019, 67/2023) „troškove ili dio troškova potrebnih za izradu urbanističkog plana uređenja ili za izgradnju komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba koja s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta.“

Slijedom navedenog grad Rovinj sklapa ugovor o financiranju izrade prijedloga UPU-a (2025) s investitorom (u ugovoru „osiguravateljem sredstava“) koji je naručitelj Programa uređenja (2024), te naručitelj Master plana uređenja (2023) sve za istog nositelja izrade : Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata Grada Rovinj-Rovigno.

Niti prethodno niti u međuvremenu „Investitor“ izrade spornog Prijedloga UPU-a Laste nije pravno regulirao odnos sa ostalim vlasnicima zemljišta u obuhvatu UPU-a, nego je samostalno birao projektanta i samostalno financirao Master plan područja Laste, kao i Program uređenja područja Laste: Atelier Bruno Juričić d.o.o.

Nadalje, temeljem istog tog Plana autora Bruna Juričića kojeg je Gradonačelnik svojom odlukom usvojio, Grad ugovara izradu Prijedloga UPU-a s tvrtkom koja za suradnika odabere (ponovo) arhitekta Bruna Juričića, slijedom „Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta ...“ ponovno financiranog od strane investitora/osiguravatelja sredstava M. Brajkovića. U cijelom procesu idejni/programski zahtjevi koje je u početnom dokumentu definirao „investitor“ ostaju nepromijenjeni. Sporna je činjenica da je investitor s Gradom ugovarao odnose između sebe, Grada i izrađivača, nad nekretninama koje su u vlasništvu i suvlasništvu trećih osoba, čime je ugovorio odnose na štetu trećih osoba. Pri tome je djelovao bez ovlaštenja ili sudjelovanja ostalih vlasnika i suvlasnika što nije sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Čl. 39) te Zakonu o obveznim odnosima (Čl. 1121 – 1124).

2.3. Zadiranje u imovinsko pravne interese grada Rovinj-Rovigno i građana

Prijedlogom urbanističkog plana područja Laste predviđene su 3 građevne čestice stambene namjene br. P-17, P-18 i P-19 (vidljivo iz obrazloženja) u vlasništvu/suvlasništvu Grada Rovinj-Rovigno u ukupnoj površini 3138 m². Na građevnoj čestici br. P6 površine 2697 u većinskom vlasništvu Grada predviđen je hotel. Sukladno Zakonu o prostornom uređenju i Strateškom planu razvoja turizma grada Rovinja-Rovigno za period od 2022. do 2030. Godine smatramo da je planskim usmjerenjem ka privatnom vlasništvu oštećen i dugotrajno narušen javni interes. Gradu je prijedlogom Plana uskraćena mogućnost razvoja javnih sadržaja na lokaciji. Sasvim je jasno da nema javnog interesa niti doprinosa kvalitetnim društvenim sadržajima kroz izgradnju hotela ili višestambenih građevina kako je to predloženo planskim rješenjem.

Činjenica da se Grad činom donošenja ovakvog urbanističkog plana odriče prava na interveniranje u uređenje javnog dobra na korist svih građana, razlog je za duboku zabrinutost i hitan poziv, kako Gradonačelniku i gradskoj upravi Grada Rovinj-Rovigno, tako i građanima, da je nužno obustaviti daljnju lošu praksu i prestati rasprodavati gradsku imovinu kao „obiteljsko srebro“. Potrebno je revidirati ciljeve, prioritete i projektne planove kako bismo zaštitili i očuvali javne resurse za buduće generacije.

Slijedom navedenog područje obuhvata u vlasništvu Grada potrebno je mobilizirati u svrhu javne namjene i razvoja javnih društveno korisnih sadržaja.

3. ZAKLJUČAK - ZAHTJEV ZA PONIŠTENJEM ODLUKE

Usljed uočenih neusklađenosti sa nizom ključnih strateških dokumenata, te nizom zakonskih odredbi, sukladno čl. 87 Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 39/19) koji glasi "Odluka o izradi prostornog plana može se mijenjati i/ili dopunjavati te se može staviti izvan snage." Ovim putem:

predlažemo Gradskom vijeću Grada Rovinj-Rovigno da na slijedećoj radnoj sjednici Gradskog vijeća stavi izvan snage Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja područja Laste ili posebnom odlukom zbog velikog nezadovoljstva u javnosti obustavi postupak izrade UPU Laste u Rovinju.

Ukoliko Gradska uprava i nadalje smatra da predmetno područje nije potrebno očuvati za budući razvoj već ga je izradom planskog dokumenta potrebno staviti u funkciju smatramo da je potrebno pripremiti novu Odluku o izradi o kojoj će gradski vijećnici imati priliku odlučiti temeljem svih saznanja iz dosad provedene procedure. Navedenoj Odluci treba prethoditi javna tribina o razvojnom potencijalu zone Laste u Rovinju.

Gradski odbor Socijaldemokratske partije Grada Rovinj-Rovigno

dr. sc. Maria Blažina
(predsjednica SDP Rovinj)

Corinna Pellizzer Lanča m.p.

Primjenio: Prevenuto:	10-09-2025	Org. jedinica: Uvid org.:	
Klasifikacijska oznaka: Sigla di classificazione:		05	
Urudžbeni broj: N. protocollo:	35002/2501/78	Priloga Allegati:	
	- 1	Vrijednost Valore:	

REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA
ISTARSKA ŽUPANIJA - REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ – ROVIGNO CITTA DI ROVINJ – ROVIGNO
Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i
izdavanje akata
Settore amministrativo per la pianificazione
territoriale, la tutela dell'ambiente e il rilascio degli atti

Oggetto: Osservazioni inerenti al Piano urbanistico "Laste"

Dopo aver preso conoscenza del piano Urbanistico "Laste" (di seguito Piano), sottopongo le mie osservazioni al Piano stesso:

1. La concezione del Piano non è accettabile in quanto a Rovigno città, dai dati statistici si evince:
 - un calo demografico,
 - una esuberanza di appartamenti rispetto al numero dei nuclei famigliari
 - un elevato numero di appartamenti usati saltuariamente (ad uso turistico)
 - un numero maggiore di morti rispetto al numero delle nascite

detto ciò, ci si chiede per chi si costruiscono altri nuclei abitativi.

2. dal punto di vista demografico con l'aumento del numero di nuclei abitativi si va contro le disposizioni del Piano urbanistico generale che prevede un controllo dell'aumento di appartamenti.
3. il Piano così concepito inoltre è inaccettabile in quanto contribuisce ad un cambiamento demografico significativo a dispetto di quella che è la nostra peculiarità Istriana.
4. La città soffre già da ora di "over" turismo ed è chiaro che questi appartamenti, che forse solo pochi si potrebbero permettere a Rovigno, saranno ad uso turistico congestionando ulteriormente la città.

5. Il Piano prevede nuove infrastrutture che, per indotto, aumenteranno ulteriormente i costi della vita dei cittadini di Rovigno in quanto tutte le infrastrutture hanno bisogno di manutenzione e i costi vengono sostenuti dai cittadini anche per quegli appartamenti che verranno usati solo per brevi periodi dell'anno.
6. La città ha bisogno di strutture/servizi per i propri cittadini, di case per i giovani della città, cambiando radicalmente paradigma, in modo da creare le condizioni affinché in città non vengano a mancare quadri professionali quali medici, professori, assistenti sanitari, legali, ingegneri ecc.. ecc.. e che non ci sia emigrazione dei nostri giovani che vanno a cercare lavoro e casa altrove. Il piano non dà soluzioni a questi problemi.

Riassumendo, il Piano così com'è va completamente rivisto in quanto non indirizzato alla cittadinanza. Si propone una revisione del Piano urbanistico generale dopodiché si definiranno i vari contenuti per le zone edificabili all'interno del Piano urbanistico generale che rispecchino le aspettative della cittadinanza e non del capitale (straniero).

Auspico che l'amministrazione cittadina saprà cogliere quelle che sono le aspettative della cittadinanza che in questo caso risulta contraria a questo Piano urbanistico.

Rovinj-Rovigno, 10 settembre 2025.

Ana Gržinić Stepanov

U Rovinju, 9. rujna 2025. godine

REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA
ŽUPANIJA ISTARSKA - REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ - ROVIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Primjeno: Pervenuto:	10.09.25 HAF		
Klasifikacijska oznaka: Sigla di classificazione:	35032/250/FF	Org. jedinica: Unità org.:	05 B ³
Uredbeni broj: N. protocollo:		Priloga Allegati:	
	- 1	Vrijednost Valore:	

Istarska županija

Grad Rovinj-Rovigno

Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu
okoliša i izdavanje akata Rovinj - Rovigno

Matteottijev trg - Piazza Matteotti 2

HR-52210 Rovinj – Rovigno

i putem e-pisarnice: pisarnica@rovinj-rovigno.hr

PREDMET: Prigovori i primjedbe na Prijedlog Urbanističkog plana uređenja „Laste“

Poštovani,

Podržavam inicijativu Grada Rovinja-Rovigno i privatnih vlasnika koja je usmjerena na daljnji razvoj grada i predmetne zone, te, u cilju osiguranja kvalitetnog i funkcionalnog razvoja projekta, predlažem određene izmjene i dopune Prijedloga Urbanističkog plana uređenja „Laste“ (dalje u tekstu: Plan), kako slijedi:

Prometna infrastruktura

U odnosu na predloženi prometni i cestovni sustav Plana iznosim sljedeće primjedbe:

- a) **Usklađivanje razvoja prometne infrastrukture s GUP-om i brisanje odredbe o privremenim prometnim rješenjima**
 - i. **Neusklađenost s odredbama članka 11. Generalnog urbanističkog plana Grada Rovinja-Rovigno (Službeni glasnik 8a/19, dalje u tekstu: GUP)**
 - Prema čl. 17. st. 1. Plana, glavni ulaz u zonu predviđa se na Ulicu Concetta (ŽC5095), gdje je planirana izgradnja raskrižja.
 - Istovremeno, čl. 16. st. 4. Plana dopušta privremena rješenja na postojeću prometnu mrežu do realizacije raskrižja.
 - Takva privremenost nije u skladu s čl. 11. GUP-a, budući da GUP jasno propisuje da za područja definirana Programom i od posebnog interesa za Grad nije dopušteno etapno rješavanje cjelokupne infrastrukture.
 - Drugim riječima, GUP zahtijeva da prometna infrastruktura bude **kompletno planirana i izvedena prije početka bilo kakve gradnje stambeno-turističkog objekta ili zone.**

1

Mješovita - posebni programi - M1-1

Članak 11.

Programom kojeg potvrđuje Gradonačelnik i detaljnijim planom odrediti će se pretežitost namjene, način građenja i korištenja te i uređivanja ovih prostora. Ovo su prostori od posebnog interesa za grad i mogu se planirati samo kao cjelovite zone. Program za predmetne zone osim prostornih pokazatelja mora sadržavati idejno urbanističko – arhitektonsko rješenje. Za ove prostore nije predviđena mogućnost etapnog rješavanja infrastrukture (posebno se to odnosi na odvodnju otpadnih i oborinskih voda).

Izvadak iz GUP-a

2.1.1. Cestovni promet

Članak 16.

(1) Na kartografskom prikazu 2.1. „Prometni sustav“ prikazane su postojeće i planirane prometnice u obuhvatu Plana, kao i zaštitni pojas županijske ceste sukladno posebnom propisu.

(2) Prometnice u obuhvatu Plana su:

1. Ulica Concetta, županijska cesta ŽC5095, glavna gradska ulica,
2. stambene ulice,
3. pješačko-biciklistički putovi.

(3) Planom je određena ukupna širina javnoprometnih površina i načelni raspored pojedinih površina unutar regulacijskih pravaca. Konačno oblikovanje prometnica, uz moguća odstupanja od rasporeda i širina pojedinih dijelova uličnog profila, a kao posljedice detaljnoga projektnog rješenja, odredit će se aktom za provedbu plana ili aktom za građenje.

(4) Do realizacije planiranih raskrižja moguća su i druga rješenja spojeva na postojeću prometnu mrežu prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

(5) U uličnim koridorima osigurane su površine za kolne i pješačke pristupe građevnim česticama te se osiguravaju pojasevi unutar kojih je omogućeno polaganje vodova infrastrukture, a njihova točna pozicija odredit će se aktima za provedbu prostornog plana ili aktima za građenje.

(6) U provedbi Plana potrebno je primjenjivati propise i normative u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih i sprečavanja nastajanja novih urbanističko-arhitektonskih barijera.

Izvadak iz prijedloga Plana, stranica 22.

ii. Problemi privremenih i nepoznatih rješenja bez prethodnog cjelokupnog rješavanja cestovne infrastrukture

- Osim što je suprotno odredbama GUP-a, razlog za brisanje odredbe članka 16. stavka 4. Plana je što predložena privremena prometna rješenja nisu poznata javnosti pa nije moguće niti utvrditi ako su u interesu građana koji već žive u susjednim područjima.
- Nadalje, gradnja bez funkcionalnih ulica može dovesti do kaotičnog razvoja, naknadnih dodatnih troškova prilagodbe i izgradnje ili prilagodbe prometne mreže.
- Privremena rješenja Plana ne jamče da će prometna mreža biti izgrađena prije izdavanja građevinskih dozvola za stambeno-turističke objekte. Naime, bilo koja parcelacija ulica i županijske ceste mora biti provedena prije izdavanja bilo kakvih dozvola (lokacijska, građevinska).

- Dopuštanje privremenih i nepoznatih rješenja stvara pravnu nesigurnost i rizik od gradnje naselja bez uređene cestovne infrastrukture. Naime, nigdje u Planu nije definirano kako bi se riješila privremena prometna rješenja i spojevi s postojećom mrežom.
- Takav prijedlog privremenih i nepoznatih rješenja Plana ne jamči da će prometna mreža biti izgrađena prije izdavanja građevinskih dozvola za stameno-turističke objekte.
- Kako je moguće započeti gradnju stambeno-turističkog dijela bez dovršene cestovne infrastrukture u punom profilu, posebno jer područje uključuje hotel s kapacitetom od 80 ležajeva, što će generirati značajan promet (gosti, osoblje, dostava)?
- Za objekte s većim kapacitetom smještaja propisana je obveza osiguranja pristupa za hitne službe (vatrogasna, medicinska i interventna vozila). Neizgrađene ili neadekvatne ulice ugrožavaju sigurnost korisnika i mogu predstavljati rizik od nesreća ili problema s pristupom hitnim službama (vatrogasna, medicinska i interventna vozila).
- Posebice se napominje da profesionalna praksa urbanističkog planiranja predviđa da se prometna mreža planira i izgradi prije masovne gradnje.

Primjedbe i prijedlozi:

- 1) Predlaže se da jedini ulaz i izlaz za navedenu novu zonu mora biti isključivo kroz Ulicu Concetta.
- 2) Predlaže se brisanje čl. 16. st. 4. Plana budući da je suprotna odredbama GUP-a, predstavlja neodgovarajuće i nepoznato rješenje cestovne infrastrukture te se predlaže da se prije bilo kakve realizacije građenja stambeno-turističkog naselja započne tek nakon što su u cijelosti realizirane prometnice (uključujući ulice) i cestovni promet.
- 3) Ako bi privremeno ili trajno rješenje značilo korištenje Ulice Labinske republike, smatram da je navedeno neodgovarajuće rješenje jer:
 - o je riječ je o mirnoj ulici obiteljskih kuća,
 - o ulica nema dovoljan kapacitet niti prostora za proširenje,
 - o na njenom kraju je planiran hotel s 80 ležajeva, što bi dodatno opteretilo promet i grozilo sigurnost stanara.

Slijedom navedenog, predlaže se da Ulica Labinske republike postane slijepa ulica i da se ne taj dio zbog prevelikog prometa ne povezuje s novom stambeno-turističkom zonom budući da nema odgovarajući kapacitet niti je moguće proširiti ulicu kako bi bila odgovarajuće veličine.

- 4) S obzirom na sve prethodno već navedeno, daje se primjedba da u Planu nedostaju završne odredbe i mjere provedbe Plana kao što je to uobičajena praksa.

Predlaže se da se prometna mreža planira i izgradi prije masovne gradnje i da je prije bilo kakve realizacije gradnje stambeno-turističkih objekata ovakvih razmjera prethodno riješi

način reguliranja ukupnog cestovnog prometa. Slijedom navedenog, predlaže se u tekstualnom dijelu dodati odjeljak koji glasi:

MJERE PROVEDBE

„Građevinska dozvola za gradnju građevine, na bilo kojoj od građevnih čestica, koje se mogu formirati ovim Planom, može se izdati tek nakon ishođenja potrebnih dozvola za izgradnju prometne mreže, zatim izrađenih i provedenih parcelacijskih elaborata i izgradnje prometne mreže u punom profilu, sukladno ovom Planu.“

- Dodavanje takve odredbe u Plan je nužan kako bi se osigurala funkcionalna i sigurna prometna infrastruktura prije izdavanja građevinskih dozvola, posebno zbog planirane gradnje hotela s 80 ležajeva i drugih objekata. Ova odredba smanjuje pravni rizik, osigurava provedivost plana i štiti interese investitora, stanovnika u navedenoj zoni, ali i građana koji žive u zoni povezanoj s ulicama Labinske republike, Ulica Josipa Tankovića i Richarda Shaudina.

b) Dodatne dopune Plana u pogledu Cestovnog prometa

i. Tekstualni dio Plana

- Predlaže se dodati da se konačna parcelacija županijske ceste treba definirati posebnim projektima.
- Predlaže se dodati da prilikom izgradnje i uređenja prometnih površina treba osigurati sve propisane elemente pristupačnosti, bez prepreka za sigurno kretanje svih kategorija stanovnika, uključujući pješake, bicikliste i osobe s invaliditetom.

ii. Kartografski prikaz 2.1.

- Izbaciti dijelove ulica koji nisu u obuhvatu GUP-a (primjerice žuto označeni dio Ulice Labinske republike 12).



Izvadak iz Plana, kartografski prikaz 2.1. Cestovni promet

- Dopuniti prikaz s:
 - karakterističnim poprečnim profilom,
 - smjerom priključenja na javnu površinu,
 - pješačkim i biciklističkim površinama,
 - stambenim sabirnim ulicama,
 - eventualnim autobusnim stajalištima.
- U pogledu prijedloga smjerova predlaže se da ulica Ulica Josipa Tankovića ostane dvosmjerna kako bi se stanovnicima te zone i dalje omogućio isti i za njih dobar smjer ulaza i izlaza iz zone budući da bi jednosmjerna ulica Josipa Tankovića onemogućila jednostavni prilaz obiteljskim kućama i onemogućio već izgrađenu zonu da funkcioniра kao do donošenja ovog Plana.

Primjedba na predviđanje Hotela od 4* u zoni obiteljskih kuća

Sukladno članku 132. GUP, programom za izradu pojedinog UPU-a moguće je utvrditi i ostale namjene koje su kompatibilne sa stambenom namjenom, a koje ujedno predstavljaju uređenje prostora od interesa Grada (primjerice javna parkirališta, trgovine, manji gradski hoteli do 80 ležaja).

Iz navedeno proizlazi da bi hotel uopće bio predviđen programom, nužno je da kumulativno budu ispunjeni uvjeti:

1. **kompatibilnost s pretežnom stambenom namjenom,**
2. **postojanje javnog interesa, tj. da je planirana namjena od interesa Grada.**

Iz predmetnog prijedloga Plana, a niti popratnih dokumenata ne proizlazi da su ti uvjeti ispunjeni, budući da nije prikazano niti obrazloženo na temelju kojih je kriterija Grad utvrdio kompatibilnost hotela s okruženjem obiteljskih kuća odnosno stanovanjem i interes Grada za gradnju hotela, a niti činjenicu da je takvo pozicioniranje u javnom interesu građana Rovinja.

Dodatno, **Masterplan jasno navodi da je sadržaj rezultat suradnje s Naručiteljem Plana**, dok je na javnoj raspravi g. Juričić (izrađivač Masterplana i obrazloženja na javnoj raspravi), izjavio kako je **dobio izričit projektni zadatak Grada da predvidi hotel**, te da „*da se njega pita, hotel na toj lokaciji nikada ne bi predvidio*“.

Takva kontradikcija dovodi u pitanje razinu transparentnosti postupka i ostavlja dojam da se ključne odrednice plana možda oblikuju pod utjecajem interesa investitora, umjesto da proizlaze iz jasno utemeljenih odluka Grada u korist građana i zajednice

Dodatno, treba napomenuti da **nisu utvrđeni niti posebni uvjeti zaštite kvalitete života postojećih stanovnika, iako se hotel pozicionira usred zone obiteljskih kuća**, neposredno do već izgrađenog dijela naselja. Takvo pozicioniranje hotela dovodi do nesklada sa stambenim okruženjem, ugrožava privatnost i mir stanovnika te predstavlja značajan planski propust.

Primjedbe i zahtjevi:

- Traži se **brisanje hotela u cijelosti iz Plana** budući da nisu kumulativno ispunjeni uvjeti iz čl. 132. GUP-a (kompatibilnost sa stanovanjem i javni interes).
- Ukoliko Grad smatra da je hotel zaista u javnom interesu i kompatibilan sa stanovanjem, tada se moli za obrazloženje navedenog (ispunjeni su uvjeti kompatibilnost sa stanovanjem i javni interes) te se predlaže da hotel ne bude pozicioniran usred obiteljskih kuća, već u dijelu zone u kojem će imati **minimalan negativan utjecaj na stanovanje i život postojećih stanovnika**.

Neusklađenost Plana s Prostornim planom Grada Rovinja-Rovigno u pogledu reguliranja broja parkirališnih mjesta

Predloženi Plan u dijelu koji regulira broj i način osiguravanja parkirališnih mjesta nije usklađen s člankom 185. Prostornog plana uređenja Grada Rovinja-Rovigno.

Sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), urbanistički planovi uređenja kao planovi užeg područja moraju biti u potpunosti usklađeni s Generalnim urbanističkim planom i Prostornim planom uređenja jedinice lokalne samouprave. U suprotnom, pojedine odredbe UPU-a ne proizvode pravni učinak.

Parkirališta Članak 185.

(1) Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom Planom određivat će se posebnom odlukom Grada Rovinja-Rovigno o prometu u mirovanju, uz osnovno načelo da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje lokacijska (građevinska) dozvola, izuzev građevina javnih namjena kod kojih se dio propisanih parkirališnih mjesta može organizirati na javnim parkiralištima neposredno uz građevinu.

(2) Prilikom gradnje građevine stambene namjene parkirališna mjesta na vlastitoj građevnoj čestici u pravilu se smješta u pojasu između građevnog i regulacijskog pravca.

(3) Parkirališna mjesta na javnim površinama su minimalnih dimenzija 5,0 x 2,5 m za okomito parkiranje, odnosno prema važećim normama Republike Hrvatske. Maksimalni uzdužni i poprečni nagib iznosi 5,0%.

(4) Iznimno, potreban broj parkirališnih mjesta prilikom zahvata unutar utvrđenih zona Kulturno-povijesne cjeline grada Rovinja-Rovigno te unutar oblikovno vrijedne cjeline naseaja Rovirjsko Selo može se osigurati i na javnim parkirališnim površinama.

(5) Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenoj namjeni-djelatnostima Planom se načelno utvrđuje prema tablici, ukoliko planovima užeg područja nije strože regulirano:

namjena-djelatnost	potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta (PGM)
1. Proizvodna	0,45 na 1 zaposlenika
2. Poslovna-uredi, banka, pošta i sl.	20 na 1000 m ² bruto površine prostora/građevine
3. Poslovna-trgovina	3 na do 50 m ² bruto površine prostora/građevine
7	na 50-100 m ² bruto površine prostora/građevine.
40	na do 1000 m ² bruto površine prostora/građevine
4. Poslovna-usluge	40 na do 1000 m ² bruto površine građevine
5. Turistička-hotel, motel, pansion i sl.	
1	na jednu smještajnu jedinicu (hotelska soba,
apartman...) do 3 ležaja	
2	na jednu smještajnu jedinicu (hotelska soba,
apartman...) s više od 3 ležaja;	
5	na 1000 m ² bruto građevinske površine građevine;
+ dodatna PGM za vanjske korisnike prema pojedinoj	
namjeni funkcionalne jedinice (trgovina, restoran, caffe bar, rekreacija - vodeni park, adrenalin park itd.	
...)	
6. Turistička-marina	(prema posebnim propisima ovieno o kategoriji)
7. Ugošćiteljska	3 na do 30 m ² bruto površine građevine
7	na 30 - 50 m ² bruto površine građevine

Izvadak iz Prostornog plana uređenja Grada Rovinja-Rovigno

a. Regulacija parkirališnih mjesta samo za stambenu namjenu

- Članak 4. st. 10. podst. a) UPU-a propisuje broj parkirališnih mjesta isključivo za stambene jedinice.

- Međutim, predmetno područje predviđa i poslovnu namjenu (do 49 % izgrađenosti čestice). Za tu, kao ni za druge nestambene namjene, UPU uopće ne propisuje potreban broj parkirališnih mjesta.
- Time je UPU nejasan, neprecizan i nepotpun, jer nije predvidio odredbe koje jasno proizlaze iz čl. 185. Prostornog plana uređenja.

Prijedlog i primjedba:

- U članku 4. Plana potrebno je unijeti sve odredbe članka 185. Prostornog plana uređenja Grada Rovinja-Rovigno, a ne samo djelomične koje se odnose na stambenu namjenu. To znači da se mora jasno i precizno propisati:
 - minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta za sve vrste namjena (stambene, poslovne, ugostiteljske, turističke, javne i društvene, proizvodne i druge),
 - način izračuna broja parkirališnih mjesta prema vrsti i kapacitetu objekta (npr. broj ležajeva u hotelima, broj sjedećih mjesta u restoranima, bruto površina poslovnih prostora i sl.),
- dodati pravilo da se „najmanji broj parkirališnih/garažnih mjesta utvrđuje zaokruživanjem na sljedeći veći broj, ukoliko se radi o decimalnom broju“.

b. Hotel u zoni T1 – pogrešno i suprotno Prostornom planu uređenja utvrđen broj parkirališnih mjesta

- Plan predviđa da hotel s 80 ležajeva mora imati najmanje 26 parkirališnih mjesta.
- Takvo rješenje je suprotno čl. 185. Prostornog plana uređenja, jer broj potrebnih mjesta ovisi o stvarnom broju ležajeva po jedinici:
 - ako jedinica ima 3 ležaja → potrebno je 27 PM,
 - ako jedinica ima 2 ležaja → potrebno je 40 PM.
- UPU nigdje ne propisuje broj ležajeva po smještajnoj jedinici, pa se ne može odrediti minimalni broj parkirališnih mjesta.

Prijedlog i primjedba:

- Brisati formulaciju o „najmanje 26 PM“ i izričito propisati da je potreban broj parkirališnih mjesta sukladno članku 185. Prostornog plana uređenja, uz precizno definiranje broja ležajeva po smještajnoj jedinici.
- Nadalje, čl. 185. Prostorni plan uređenja propisuje obvezu osiguranja i 5 PM na svakih 1000 m² bruto građevinske površine. To znači da bi u ovom slučaju trebalo osigurati i dodatnih 10 PM, što Plan nije predvidio odnosno uzeo u obzir prilikom određivanja najmanjeg broja parkirališnih mjesta.

c) Ugostiteljski sadržaji – neusklađena i nepotpuna regulacija parkirališnih mjesta

- Plan propisuje da restorani moraju imati 40 PM na svakih započelih 1000 m² bruto površine.
- Međutim, ova se odredba odnosi isključivo na restorane, dok su ostali ugostiteljski sadržaji (npr. barovi, coffe barovi) izostavljeni, iako i oni generiraju značajnu potrebu za parkirališnim mjestima.

Prijedlog:

- Proširiti odredbu na sve ugostiteljske sadržaje i djelatnosti, kako bi se spriječila diskriminacija među istovrsnim sadržajima te osigurala potpuna usklađenost s čl. 185. Prostornog plana uređenja.

Dimenzioniranje građevnih čestica – prilagodba dostupnosti za obiteljsko stanovanje

S obzirom na razinu tržišnih cijena zemljišta, prevelike površine čestica u zoni stambene (obiteljske) namjene izravno poskupljuju ulazni trošak gradnje i čine izgradnju obiteljske kuće nedostupnom većini lokalnih kućanstava.

Takvo rješenje je u suprotnosti s ciljem zadržavanja mladih obitelji i povećanja dostupnosti stanovanja.

Prijedlog:

- smanjiti površine čestica (povećati broj čestica) kako bi se omogućila financijski dostupna gradnja.
- propisati jasne uvjete (osigurano parkiranje na vlastitoj čestici, obvezni udio zelenih površina, usklađeni gabariti i visine).
- gustoću i kvalitetu prostora kontrolirati urbanističkim mjerilima (gabariti, udaljenosti, uređenje javnih površina), a ne isključivo velikim minimalnim česticama koje posredno isključuju lokalne obitelji s tržišta.

Proširenje namjene sa M1-1- na M3 koja je puno šira u odnosu na namjenu M1-1

Primjedba se odnosi na planiranu promjenu i proširenje namjene područja Laste, koja je u GUP-u definirana kao **M1-1 – mješovita pretežito stambena „posebni program“**, zonu od posebnog interesa za Grad (članak 11. GUP-a). Kartografski prikaz 4.3.2. i odredbe članka 132. GUP-a definiraju ovo područje kao „Nova regulacija gradskog područja mješovite-pretežno stambene namjene na pretežno neizgrađenom prostoru – (3.1.)“.

M3 zona se u odnosu na M1 proširuje za sljedeće namjene:

Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine mješovite namjene (M3) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine mješovite namjene:

- građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim susjednim građevnim česticama.

Uz primarnu mješovitu namjenu (M3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:

- javne i društvene namjene.

Postavlja se pitanje je li **promjena sa M1-1 (pretežito stambena namjena) u M3 namjenu, koja je po definiciji šira od M1**, u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom.

Novi Pravilnik o prostornim planovima predviđa izradu UPU-a za S1 i M3 zone, ali **nigdje ne dopušta da se urbanistički plan za M1 zonu jednostrano transformira u M3 zonu, jer se time ne poštuje odredbe GUP-a niti Prostornog plana uređenja Grada Rovinja-Rovigno**. Treba napomenuti da nije svrha ni dopuštenje Pravilnika da jednim pravilnikom mijenjaju prostorne planove Grada niti da novi pravilnik omogućuje transformaciju M1 zone u M3. Do daljnjeg, smatram da ovakvo definiranje namjene nije u skladu sa zakonskim odredbama i može dovesti do neusklađenosti u provedbi urbanističkog plana s odredbama GUP-a i Prostornog plana uređenja Grada Rovinja-Rovigno.

Planom se predviđa „mješovita-pretežno stambena“ namjena, a **smjernice za zonu Laste iz GUP-a jasno propisuju da se planira izgradnja stambenih naselja visokog urbanog standarda, što uključuje odgovarajuće građevne čestice, formiranje ulične mreže i infrastrukturne opremljenosti najvišeg standarda**. Promjena namjene na M3 može dovesti do odstupanja od tih standarda.

Primjedba:

- Traži se **obrazloženje** temeljem kojeg se može proširiti i izmijeniti namjena sa M1-1 na M3 bez izmjene GUP-a ili Prostornog plana uređenja.

Proširenje obuhvata Plana u odnosu na obuhvat predviđen GUP-om

GUP predviđa da ispod označeni dio predstavlja obuhvat Plana.



Međutim, u obuhvat Plana ušla su manjim dijelom područja koja nisu obuhvaćena obuhvatom Plana predviđenog prema GUP-u, a označena su ispod ljubičastom bojom.



Primjedbe i prijedlozi:

- Potrebno je pojasniti na koji su način ta područja uključena u obuhvat Plana, tko je donio odluku o njihovom uključivanju, prema kojim kriterijima su odabrana te zašto je došlo do izmjene prometne regulacije ulica izvan obuhvata Plana.
- S obzirom na postojeće nejasnoće u kriterijima uključivanja, predlaže se da navedena područja budu izbačena iz obuhvata Plana.

Ostale primjedbe i utvrđene neusklađenosti s prostorno-planskom dokumentacijom

a. Površina M3-1 – usklađivanje s čl. 54. GUP-a

U čl. 4. st. 1. Pravila provedbe za površinu označenu M3-1 propisana je najmanja i najveća površina građevne čestice. Međutim, prema smjernicama čl. 132. i čl. 54. GUP-a te usporedbom s njihovim odredbama, može se zaključiti da se radi o **slobodno stojećim (SS) građevinama, ali to nije nigdje izričito navedeno**. To iz prijedloga UPU-a nije navedeno niti jasno usklađeno, što stvara pravnu i plansku nepreciznost.

Primjedba i prijedlog:

- Potrebno je izričito u tekstualnom dijelu UPU-a navesti da je riječ o **slobodno stojećim građevinama**, u skladu s čl. 54. GUP-a.
- Također, potrebno je regulirati i uskladiti granične vrijednosti veličine i izgrađenosti građevne čestice s člankom 54. GUP-a, kako bi se otklonila pravna nejasnoća i izbjegla mogućnost različitog tumačenja prilikom provedbe Plana.

b. Odredba o neprohodnim terasama i bazenima

U čl. 4. st. 9. podstavak h) predviđena je mogućnost gradnje „manjih bazena“ na neprohodnim terasama.

- Pojam „**manji bazen**“ nije preciziran, što ga čini pravno nejasnim i neprovedivim u praksi.
- Nije jasno odnosi li se visina mjerenja na cijelu građevinu uključujući krov ili samo na konstrukciju do kote krova.
- U praksi, na obiteljskim kućama u Rovinju **ne postoji niti jedan primjer gradnje bazena na krovu**, što ovu odredbu čini nelogičnom i neusklađenom s postojećim karakterom izgradnje.
- Takvo rješenje dodatno ukazuje da se predmetne građevine **u stvarnosti neće koristiti kao obiteljske kuće**, jer je gradnja bazena na krovu tipična za objekte turističko-apartmanskog ili višestambenog tipa, a ne za tradicionalne obiteljske kuće.

Primjedba i prijedlog:

- Brisati navedenu odredbu u cijelosti, ili ju detaljno precizirati tako da sadrži jasne definicije (što znači „mali bazen“, kako se mjeri visina, kakva ograda je dopuštena).
- U slučaju da se odredba zadrži, potrebno je precizirati pojam mali bazeni i njihovu maksimalnu površinu.

c. Pomoćne građevine i prenamjena

Čl. 4. st. 14. Pravila provedbe regulira pomoćne građevine.

- Predlaže se da ukupna **tlocrtna površina pomoćnih građevina ne smije biti veća od 50 m²**.
- Predlaže se **brisanje odredbe o mogućnosti prenamjene u stambenu namjenu**, radi sprječavanja apartmanizacije i nekontroliranog povećanja stambenih jedinica (uz već 3 ili 4 predviđene stambene jedinice).
- Ako se primjedba ne uvaži, potrebno je dopuniti odredbu jer izraz „zadovoljava načine gradnje i korištenja za osnovnu zgradu“ je preopćenit i ostavlja prostor različitim tumačenjima.

Prijedlog dopune:

Uz osnovne uvjete potrebno je izričito navesti da:

- moraju biti osigurana parkirališna mjesta u skladu s GUP-om i Prostornim planom uređenja,
- broj stambenih jedinica ne može biti veći od onog utvrđenog člankom 4. UPU-a.

e. Nesustavna regulacija pratećih/sekundarnih namjena

Plan (i) dopušta prateće sadržaje na zasebnim česticama do 1/3 zone, (ii) Pojmovnik limitira sekundarnu namjenu na ≤ 35 % GBP po čestici, a (iii) GUP limitira prateće na ≤ 49 % GBP. Tri režima bez jasne hijerarhije/primjene stvaraju pravnu neljzvesnost i rizik prekomjernog komercijalnog opterećenja stambene zone. Predlaže se ujednačiti i prioritizirati GUP ograničenja.

S poštovanjem,

Ana Gržinić Stepanov



Ljilja Marčeta

PRIJEDLOG

**ZA IZMJENU URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA ZONE LASTE I
MODELA PRIJUHITVOG STANOVANJA**

Rovinj, 08. kolovoza 2025.



Na javnoj raspravi o Prijedlogu UP Laste održanoj dana 26. kolovoza 2025. godine iznesene su brojne primjedbe od kojih su neke više i pobrojane.

Prostor obuhvata UP LASTA je jedan od zadnjih atraktivnih obzirem na lokaciju i vizuru te nesmiemo taj prostor izgubiti zbog isključivo interesa privatnih investitora a zanemarujući lokalnu zajednicu.

Uvod

Moram podsjetiti da je Grad suvojlo Strateški plan razvoja turizma do 2030. godine, koji se temelji na:

- ☐ Ograničavanju kvantitativnog rasta — manje fokus na broj turista, više na njihov profil
- ☐ Proaktivnom upravljanju destinacijom — uključivanja lokalne zajednice i sektora u donošenje odluka
- ☐ Produženju sezone — poticanje dolazaka izvan ljetnih mjeseci kako bi se rastarotio vrhunac sezone

Prometna infrastruktura

Rovinj je razvio Plan održive urbane mobilnosti, s ciljem:

- ☐ Poticanja pješaćenja, bicikliranja i javnog prijevoza
- ☐ Smanjenja negativnih utjecaja prometa na okoliš i kvalitetu života građana

Fokus na sofisticirane goste

Vizija je da Rovinj postane destinacija za:

- ☐ Goste više platežne moći
- ☐ Ljudu koji traže autentična iskustva, a ne masovni turizam

Briga o lokalnom stanovništvu

Poseban naglasak stavljen je na:

- ☐ Očuvanja kvalitete života građana
- ☐ Transparentno upravljanje prostorom i resursima

Prema Prijedlogu UP Laste investitor a kasnije i Izrađivač samog plana zanemarači se na naprijed

navedene ciljeve postavljene Strateškim planom razvoja turizma do 2030. a posebice na

— uključivanje lokalne zajednice i sektora

u donošenje odluka

-Smanjenja negativnih utjecaja prometa na okoliš i kvalitetu života građana

-Transparentno upravljanje prostorom i resursima

-Očuvanje kvalitete života građana

Primjedbe na UP LASTE

dane na javnoj raspravi dana 26. kolovoza:

1.predviđene stambane jedinice (uglavnom 4 stana po objektu, svaki oko 100 m²) uz tržišne cijene od 5.500-6.500 €/m², već probijama, nisu dostupne prosječnim građanima Rovinja a ni većini građana Hrvatske.

2.sa hoteleom od 80 ložajeva

3.elitizam sa cijenom izgradnje, obzirom na lokaciju i vizuru,

4.predloženo prometno rješenje dodatno opterećuje već zagušenu mrežu.

5. ohološti aspekt eventualne buduće gradnje bazena-Postoji realna mogućnost gradnje privatnih bazena, što može imati negativne posljedice na okoliš – povećana potrošnja vode, korištenje kemikalija, opterećenje odvodnje. S obzirom na karakter predviđene gradnje (obiteljske kuće i vile), postoji realna mogućnost da će investitori zatražiti dozvole za gradnju privatnih bazena. Iako grafički podloga plana ne prikazuje bazene kao dio osnovne infrastrukture, njihova potencijalna izgradnja može imati negativne posljedice na okoliš:

- povećana potrošnja vode u tjednim mjesecima,

- korištenje kemikalija koje mogu utjecati na tlo i podzemne vode,

- dodatno opterećenje na sustav odvodnje i infrastrukturu.

6. Zашtita kanala Campolongo-Kanal Campolongo ima važnu funkciju u odvodnji, a predviđeni zaštitni koridor od 10 m nije dovoljan.

Smatramo da razvoj mora biti smjeren prema stvarnim potrebama građana, a ne isključivo interesima investitora uz napomenu da misao protiv privatnih investitora već da se traži uključivanje lokalne zajednice i sektora u donošenje odluka prvenstveno radi očuvanja kvalitete života građana i transparentnim upravljanjem prostorima i resursima.

Održivo življenje, dostupno stanovanje i javna infrastruktura moraju biti temelj svakog urbanističkog plana pa i za UP Lasta te zato predlažemo redefinicije UP Lasta

Ljubo Marčeta

PRIDLOG
ZA IZMJENU URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA ZONE LASTE I
MODELA PRIUŠTIVOG STANOVANJA

Poštovani,

u skladu s javnom raspravom o Urbanističkom planu uređenja zone Laste te prijedlogom gradskog modela priuštivog stanovanja, dostavljam slijedeći prijedlog s ciljem unapređenja kvalitete života, dugoročne održivosti i zaštite javnog interesa.

1. Redefinicija namjene zone Laste

Predlažemo da se zona Laste razvija kao mješovita urbana zona s naglaskom na javne sadržaje i priuštivo stanovanje, umjesto pretežno turističke ili investicijske namjene.

Konkretno:

- 1 Uklanjanje hotelskih kapaciteta iz plana
- 2 Uvođenje objekata javne namjene: dječji vrtić, ambulanta, društveni centar
- 3 Održavanje i proširivanje zelenih površina i sanacija kanala Campolongo

2. Model stvarno priuštivog stanovanja

Predloženi model treba dodatno doraditi kako bi se osigurala dostupnost stanovanja za lokalno stanovništvo:

Stanovi površine 45–65 m², prilagođeni mladim obiteljima, samcima i starijim osobama

- 3 Dugoročni najam s opcijom otkupa nakon 15 godina po unaprijed definiranoj cijeni
- 4 Subvencije za najam za korisnike s prihodima ispod lokalnog prosjeka

3. Ekološki standardi gradnje

U cilju održivosti, predlažem uvođenje obavezujućih ekoloških mjera:

- Zelene krovove i solarne panele na svim objektima
- Sustav za prikupljanje kišnice za navodnjavanje
- Ograničenje privatnih bazena i obvezu korištenja ekoloških tehnologija uvesti

Jasne odredbe koje reguliraju gradnju bazena – uzjeta, ekološke tehnologije, ograničenja po čestici.

4. Prometno rješenje usmjereno na ljude

Zona Laste treba biti primjer urbane raznolikosti:

- Zona smanjenog prometa s prioritetom za pješake i bicikliste
- Parkiralista na rubu zone, uz poticanje korištenja javnog prijevoza
- Uvođenje lokalne autobusne linije koja povezuje zonu s ostatkom grada
- Primjedbe na prometno rješenje dana na javnoj raspravi od strane predstavnika lokalne zajednice koja neposredno graniči sa prostorom obuhvata UP Laste da se uključuje u suradnji sa prometnim stručnjacima

5. Transparentnost i kontrola korištenja stanova

Kako bi se spriječila komercijalizacija stanova, predlažem:

- Javni registar korištenja stanova s obvezom stalnog boravka
- Zabrana preprodaje stanova u prvih 10 godina
- Osnivanje nezavisnog tijela za praćenje provedbe projekta

Zaključno, predložene mjere imaju za cilj stvaranje inkluzivne, održive i funkcionalne urbane zone koja odgovara stvarnim potrebama građana, a ne tržišnim interesima.

Očekujem da će se prijedlog razmotriti u daljnjoj proceduri te stojim na raspolaganju za dodatna pojašnjenja.

S poštovanjem,

Ljiljana Marčeta

Primjena: Pervenuto:	10-09-2025
Klasifikacijska oznaka: Stipa di classificazione:	05
Uredbeni broj: N. protocollo:	
Priloge Allegati:	
Vrijednost: Valore:	

Slavko Grbin

Grad Rovinj-Rovigno, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu
okoliša i izdavanje akata, Matteottijev trg - Piazza Matteotti 2
HR-52210 Rovinj – Rovigno

Predmet: Prijedlozi i primjedbe na Prijedlog Urbanističkog Plana "Laste" u Rovinju

Kao sudionik na Javnoj raspravi u postupku donošenja UPU a Laste u Rovinju dao sam usmene primjedbe, a koje ću iznijeti i u pisanom obliku a i dopuniti s novim podacima.

Dao sam na početku dvije manje primjedbe vezano uz sam dokument koji je na javnom izlaganju:

- prvi, da na svim grafičkim prikazima nije jednako prikazan parking u sjeveroistočnom djelu obuhvata,
- drugi, koji se odnosi na kartu vlasništva, Tablica 1: Iskaz vlasništva, gdje je pod 2. k.č. 9280/3 k.o. Rovinj navedena kao suvlasništvo s gradom Rovinjem, što nije točno, budući je ista u cijelosti privatno vlasništvo, što bi trebalo ispraviti.

Nadalje sam se referirao na to da je Investitor Plana privatna osoba te sam od Upravnog odjela temeljem Zakona o pravu na pristup informacijama, zatražio da mi dostavi sporazum kojim su uređeni odnosi između Grada i Investitora, za koji mi je javno obećano da će mi bit dostavljen, ali do danas to nije učinjeno.

Ovaj dokument sam tražio iz razloga jer je Investitor, sa svojom sestrom, suvlasnik na području obuhvata plana ukupne površine 28,113 m2, što u konačnici iznosi 43% ukupne površine obuhvata Plana. Uvidom u preostale priloge, Tablica 3, utvrdio sam da je na području koje je u isključivom vlasništvu Investitora i njegove sestre Planom predviđena izgradnja 17 objekata, a na površinama koje su u većinskom suvlasništvu Investitora još dodatna dva objekta. Kad zbrojimo sve skupa 19 objekata, što iznosi 86 % svih objekata na prostoru obuhvata Plana.

Obzirom da je Investitor sam i naručitelj idejnog rješenja koje je služilo kao osnova za donošenje odluke o izradi UPU a Laste, a sada je i u naslovu samog dokumenta naveden kao Investitor UPUa Laste, smatram da Grad pogoduje Investitoru (da ne upotrebnim koju oštriju riječ) da na prostoru UPU a bude gotovo jedini graditelj.

Oko navedenog pogodovanja ostavljamo drugim službama da ureduju.

Uz navedeno, a poznavajući dosadašnju povijest i organiziranost Grada Rovinja prilikom realizacije dosadašnjih planova stambene izgradnje, a posebice infrastrukturnih objekata,


uvidam da će bit potrebna velika ulaganja na teret lokalne zajednice za realizaciju ovog prostornog plana. Bit će potrebno otkupiti zemljište za svu infrastrukturu i zaštitne zelene površine (Z 5) te nakon toga izgraditi svu tu infrastrukturu, a sve prije početka gradnje pojedinih objekata.

Takav način gradnje mi je obećao Autor idejnog rješenja kad sam posjetio njegov biro uvjeravajući me da je to jedini ispravan put da se ovaj UPU realizira. Tada mi se i sviđala ideja restorana na mjestu sada predviđenog hotela.

Možda je trenutak da se upitamo da li je Rovinju potrebna takva rezidencijalna stambena zona, ne zaboravimo da je davnih godina cijela zona nazvana po Planu EX Željeznička stanica bila predviđena za izgradnju više obiteljskih zgrada kakve su naknadno izgrađene u ul. Franje Iskre (četverokatnice).

Na znanje: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine
Ulica Republike Austrije 14, 10 000 Zagreb

S poštovanjem Slavko Grbin



Primljeno: Pervenuto:	10-09-2025	
Klasifikacijska oznaka: Sjela di classificazione:	Org. jedinica: Unità org.:	
Uredbeni broj: N. prot. Esamko Brajković ing.	Priloga Allegati	Vrijednost Valore

Grad Rovinj-Rovigno
Upravni odjel za prostorno planiranje,
zaštitu okoliša i izdavanje akata
Matteottijev trg-Piazza Matteotti 2.
52210 Rovinj

PREDMET: Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog Urbanističkog Plana „LASTE“ u Rovinju

Poštovani,

PRIMJEDBE na UPU „Laste“ i ranije na organizaciju javne rasprave za isto.

Molio bih da ubuduće i ne samo u **srcu sezone**, osim obavijesti na stranicama grada, da se **VLASNICI** parcela o kojima se raspravlja budu **SLUŽBENO OBAVIJEŠTENI I POZVANI** na javnu raspravu pismenim ili drugim putem! I grom slučaja da sam saznao da se raspravlja o važnoj osobnoj temi.

Netko tu i tamo spomene da je privatno vlasništvo „SVETINJA“ u ovoj državi... Pa se nameće pitanje; Kako to da si „netko“ dozvoli poslati radnika/e da režu, pile grane, drveće, žbunje itd. bez obzira koje kvalitete bile, da pripreme teren za izlazak Geodeta za snimanje situacije, bez da se pita vlasnike za dozvolu?

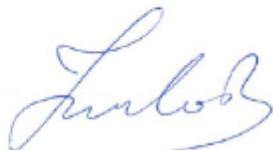
U prezentaciji Urbanističkog Plana za predio LASTE spomenuto je da veliki dio ostavljen za zelene površine cca. 20-tak % ukupne površine na području cca. 6,5ha, da ne idem direktno u detalje (osim toga što nemam alate za točan izračun na geodetskoj podlozi) izvedivo je da se Investitoru Plana najmanje oduzima zelene površine od njegove površine koja je postala gotovo cijela u građevinskim objektima, zatim se u manjoj mjeri odrekao Grad Rovinj-Rovigno, a veći dio ostalim suvlasnicima u zahvatu Plana!

PRIJEDLOZI na UPU „Laste“

Generalni Urbanistički Plan Grada predviđa stanovništvo od 480 osoba na površini od 6ha? Sad je zona LASTE pod posebnim programom i stanovništvo je smanjeno na 288 osoba u koje, ako sam dobro shvatio, ulazi i mogući hotel od 80 ležajeva... Grđevine, samostojeće od po 4 stambene jedinice sa P+P1+korisno potkrovlje i parcelama od cca 700 – 1000m² u nizu onako prezentirane narušavaju cijelu zonu u kojoj se zelena površina gubi i sakriva zidovima. Prijedlog bi bio povećanje katnosti kako je prije bilo predviđeno P+P1+P2+K, odnosno 6 stambenih jedinica gdje bi se postigao isti broj stanovnika ali da se smanji broj građevina sa ovih 19 na 13 i razmještajem objekata. NPR; maknemo objekte na oznakama budućih parcela: P4, P7, P9, P11, P13, P20. Smanjuje se potreba za infrastrukturom (ceste) pri prilazu P7 i P13, proširuje se pogled za ostale objekte prema moru, pogotovo ako ostane u Planu hotel. Moguće je još povećati parcele i dobiti više zelenih površina, mjesta za unutrašnji parking i veća privatnost između građevina. Pri spomen ugostiteljskih objekata kao HOTEL ili mogućih restorana / kafića u sklopu hotela ili ne, odnosno neka vrsta uslužnih djelatnosti za korisnike pogotovo građane grada Rovinja ako se realizira Plan šetnice i ukolne objekti kao hladnjača ili sad već škver sa neprimjerene lokacije, da ne govorimo o oronulim objektima uz more, idealno mjesto u ovom Planu za tu namjenu bile bi na oznakama budućih parcela P1 i P2. glede toga da bi bila bliža konekcija sa plažom / šetnicom, odnosno već pripremljenim parkingom sa većim brojem mjesta od onih 26 planiranih u Planu ispred hotela, nadasve nedostatnim za sam hotel!

U nadi za nekim boljim realnim Planom za boljitak svih građana grada, tako i za Vlasnike parcela.

Sa štovanjem.
Franko Brajković ing.



pisarnica@rovinj-rovigno.hr

From:
Sent: 10. rujna 2025. 9:41
To: pisarnica@rovinj-rovigno.hr
Subject: Prijedlozi, prigovori za Laste

REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA
ŽUPANIJA ISTARSKA - REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ - ROVIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Primjeno: Pervenuto:	10-09-2025	Org. jedinica: Unità org.:	
Klasifikacijska oznaka: Sigla di classificazione:			
Uradbeni broj: N. protocollo:	35002/150772	Priloga Allegati:	05
	-1	VM jedinica Valore:	

Poštovani,

Kako smatram da novo naselje Laste bi trebao biti prvenstveno u funkciji i za dobrobit lokalnog stanovništva, šaljem nekoliko prijedloga :

-
- prijedlog izgradnje :
- centar za mlade sa potrebnim sportsko društvenim sadržajima,
- centar za inkluziju (gdje šticenici mogu steći znanja i vještina za što samostalni život),
- vrtić (koji bi pokrio potrebe okolnog stanovništva),
- dom za starije osobe,
- zdravstvena ustanova koja bi pokrivala potrebe novog naselja ali i šire,
- poštanski ured i eventualno market za osnovne potrebe.

To je samo dio onoga što smatram da je nama potrebno.

Unaprijed zahvalna i ugodan dan želim.

Ivetta Volčić

GRAD ROVINJ - ROVIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Primjeno:		
Pervenije:	10-00-2025	
Klasifikacijska oznaka:		Org. jedinice:
Sigla di classificazione:		Unita org.:
35002/2501/19		05
Urudbeni broj:		Priloga
N. protokol:	- /	Allegati
		Ujednost. Valore

Nada Petrović Stepanov

U Rovinju, 10. rujna 2025. godine

REPUBLIKA HRVATSKA

Istarska županija, Grad Rovinj-Rovigno

Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu
okoliša i izdavanje akata

Matteottijev trg - Piazza Matteotti 2 HR-52210
Rovinj – Rovigno

PREDMET: Prigovor na Prijedlog Urbanističkog plana uređenja „Laste“ u Rovinju-Rovigno

Poštovani,

na temelju informacija objavljenih na službenim stranicama Grada Rovinja-Rovigno, kao i onoga što je već istaknuto tijekom javne rasprave, dostavljamo sljedeće primjedbe:

1. Prometno preopterećenje Ulice Labinske republike

Neprihvatljivo je da se velik broj vozila usmjeri na Ulicu Labinske republike (dio koji prolazi kroz borovu šumu).

Već danas je ta ulica tijekom ljeta preopterećena: vozila su parkirana po zelenim površinama i pločnicima, a koristi se i kao „besplatan parking“ za iznajmljivače i goste većinom iz starogradske Jezgre (fotografije u Privitak). Dodatni promet iz zone „Laste“ samo bi pogoršao stanje.

Dodatno, prometnica je vrlo uska, a proširenje je onemogućeno postojećim višegodišnjim nasadima stabala uz cestu.

Prijedlozi:

- Ulicu Labinske republike planirati kao slijepu, a prolaz pješacima i biciklistima prema naselju „Laste“ ostaje kako bi se izbjegla „getoizacija“ i osigurala prohodnost. To je u skladu s rješenjem koje je već predviđeno i za neke druge ulice unutar same zone „Laste“ u Prijedlogu UPU.
Jedini kolni ulaz/izlaz zone osigurati isključivo preko Ulice Concetta.
- alternativno ali manje realno zbog ograničenja prostora, u Plan unijeti obvezujuću odredbu da se rekonstrukcija i prometno rastećenje ulice riješi **prije** početka izgradnje zone, kako bi se spriječilo daljnje prometno i komunalno opterećenje. Na primjer, radi provedivosti i sigurnosti, predlažemo u Mjere provedbe UPU-a unijeti obvezu:
„Građevinska dozvola za gradnju bilo koje građevine unutar obuhvata može se izdati **tek nakon** ishođenja potrebnih dozvola za izgradnju cjelokupne prometne mreže te izgradnje iste

u punom profilu, sukladno Planu, uključujući parcelacijske elaborate i priključke na višu cestovnu mrežu.“

2. Nedostatan broj parkirnih mjesta

Predviđeni broj parkirnih mjesta ne zadovoljava potrebe budućih stanara jer su se standardi u međuvremenu značajno promijenili u odnosu na razdoblje kada je izrađen GUP. Dodatno, GUP propisuje minimalne uvjete, a u interesu građana Rovinja, pa i samih stanovnika nove zone „Laste“ je da se ulice ne zatrpavaju vozilima.

Iz tablice s površinama stambenih zgrada vidljivo je da je po stambenoj jedinici planirano oko 1,5 stambenih mjesta, a prosječna veličina stambene jedinice je 207 m². Za obiteljsku namjenu, u prosjeku se može očekivati da na 207 m² stanuju velike obitelji, a za njih 1,5 parkirno mjesto nije razumna pretpostavka.

Dodatno, čak i ako bi stambeni objekti osigurali parkiranje unutar vlastitih parcela, zajednički kapacitet i dalje bi trebao iznositi najmanje 0,36 do 0,42 ha (oko 6 % zone), što je više od predviđenih 0,29 ha.

Prijedlog:

- tražimo povećanje potrebnih parkirnih mjesta po građevnoj čestici te na zajedničkim parkiralištima, vodeći računa o realnim potrebama.

3. Lokacija hotela unutar stambene zone

Neprihvatljivo je planirati gradnju hotela između obiteljskih kuća. Prema GUP-u, programom za izradu UPU-a u stambenim zonama mogu se dopustiti “manji gradski hoteli do 80 ležajeva” samo ako su kompatibilni sa stambenom namjenom i predstavljaju uređenje od interesa Grada.

U prijedlogu UPU-a nije obrazloženo po kojim je kriterijima Grad utvrdio tu kompatibilnost niti javnu korist pozicioniranja hotela među obiteljskim kućama.

Dvojbe dodatno pojačava činjenica da je sam autor plana na javnoj raspravi g. Bruno Juričić naveo kako osobno ne bi predvidio hotel na toj lokaciji.

Poštujemo pravo vlasnika zemljišta da ostvari veću iskoristivost građevinskog terena, no potrebno je pronaći ravnotežu između interesa investitora i potreba građana. U protivnom bi se ovaj atraktivan prostor mogao pretvoriti u zonu bez stalnih stanovnika, što nije u interesu grada ni njegovih građana.

Prijedlog:

- tražimo brisanje hotela iz predmetne mikrolokacije ako će se nalaziti između obiteljskih kuća te pronalaženje nekog drugog sadržaja u interesu grada ni njegovih građana.

Lijep pozdrav,


Nada Petrović Stepanov



Comunità degli Italiani Zajednica Talijana
"Pino Budicin" Rovinj Rovigno

LO REPOSSO
dei deserti

REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBLICA DI CROAZIA
ŽUPANIJA ISTARSKA - REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ - ROVIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Primjeno:	09-09-2025	
Pervenilo:		
Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica:	
Stigla iz klasifikacije:	Uniti org.:	
35202/2501/40	05	
Urudžbeni broj:	Priloga:	Vrijed-cas:
N. protočar:	Allegati:	Valore:
	-1	

Rovinj-Rovigno, 9 settembre 2025
N. Prot.: 81/2025

Città di Rovinj-Rovigno
Settore amministrativo per la pianificazione territoriale,
la tutela dell'ambiente e il rilascio degli atti
Piazza Matteotti 2, 52210 Rovinj-Rovigno

Per conoscenza:

Al Sindaco della Città di Rovinj-Rovigno, Egr. Sig. Emil Nimčević
Alla Presidente del Consiglio Municipale, Gent. Sin.ra Tea Batel

Oggetto: Piano di assetto urbanistico "Laste"

La Comunità degli Italiani - Zajednica Talijana "Pino Budicin" Rovinj-Rovigno per questo tramite invia la propria proposta in merito alla Proposta di Piano di assetto urbanistico "Laste", come segue:

A causa di cambiamenti sostanziali riguardanti:

- il calo demografico,
- il calo della natalità,
- l'emigrazione dei giovani verso l'UE,
- l'elevato numero di unità abitative esistenti (nelle strategie e nei piani urbanistici si prevede la limitazione della crescita della capacità degli alloggi privati),
- il collegamento viario dei nuovi insediamenti alle attuali infrastrutture di trasporto improvvisate,
- l'edificazione nel corridoio di protezione del canale Campolongo,
- la mancata pianificazione di contenuti di interesse sociale generale,

riteniamo

assolutamente inutile adottare un Piano che preveda esclusivamente la costruzione di nuove unità abitative e di un albergo. Per questo motivo chiediamo che la proposta del Piano non venga approvata e che venga immediatamente avviata la procedura di modifica e integrazione del GUP (Piano Urbanistico Generale) per i motivi strategici sopra indicati.

Piazza/Trg Campitelli 1
52210 Rovinj - Rovigno

+385-52-811283

info@ci-rovigno.hr

www.ci-rovigno.hr

IBAN: HR412344000091110590612

Dopo l'adozione delle modifiche e integrazioni al GUP, sarà necessario proporre l'elaborazione di un nuovo piano conforme alle modifiche e aggiunte e alle esigenze cittadine (tenendo conto delle motivazioni sostanziali sopra menzionate).


«Pino Budicin»
La Presidente della CI-ZT «Pino Budicin»
Viviana Benussi



Allegato 1:

OSSERVAZIONI INERENTI AL PIANO URBANISTICO "LASTE"

I dati allegati fanno riferimento a: Državni zavod za statistiku, Portale della Città di Rovinj-Rovigno e Gradonačelnik.hr

OSSERVAZIONI INERENTI AL PIANO URBANISTICO "LASTE"

La Comunità degli italiani "Pino Budicin" di Rovigno dopo aver organizzato un ampio dibattito, che includeva molti connazionali, ha sintetizzato quelle che sono state le osservazioni. È doveroso ribadire che tutti gli interventi da parte dei partecipanti convergevano ad un pensiero unico è cioè al fatto che ulteriori condomini in città non sono più accettabili.

Osservazioni:

I dati statistici che inducono al pensiero che a Rovigno non esiste il bisogno di aumentare ulteriormente il numero di abitazioni sono:

- Numero degli abitanti in base ai censimenti:

ANNO	Nr.o ABITANTI	%
1981	11861	
1991	13559	+14,2
2001	14234	+5
2011	14294	+0,4
2021	12968	-9,3

- Distribuzione degli abitanti:

Nr.o ABITANTI	2021
Città	11629
Resto del territorio cittadino	1339

- Tendenza del numero degli abitanti:

PERIODO	ABITANTI (%)
2017-2021	-2,67
2019-2021	-5,31

- Migrazione degli abitanti:

ANNO	MIGRAZIONE		%
	Immigrati	Emigrati	
2022	952	525	+3,29
2023	Immigrati*		+4,02

*dati numerici non reperibili, reperibile solo la percentuale

Nota: dei 952 immigrati, 731 sono di provenienza estera. Dei 525 emigrati, 272 sono emigrati all'estero. La tendenza immigratoria dall'ultimo censimento fino al 2023 (dati reperibili) è positiva e l'immigrazione proviene prevalentemente dall'estero.

Nel 2023 il numero degli abitanti è salito a 13709 cioè un incremento di 741 abitanti.

- **Nascite e morti:**

ANNO	NATI	MORTI
Rovigno*		
2021	97	206
Croazia		
2023	32170	51275
2024	32069	51080

*per la Città di Rovinj-Rovigno non ci sono dati per il 2023 e 2024

Nota: la tendenza in Croazia dimostra un significativo divario tra i nati e i deceduti.

- **Analisi dell'età degli abitanti (censimento 2021- nucleo cittadino) :**

ETÀ ABITANTI CITTÀ	N.ro ABITANTI
0-19	1892
20-39	2475
40-59	3322
+60	3940

11629

Nota: I dati dimostrano che gli abitanti nel nucleo cittadino non sono prevalentemente giovani.

- **Numero dei nuclei famigliari (dato reperibile solo per il 2011):**

Nuclei famigliari	5576	anno 2011
Numero abitazioni occupate	5509	anno 2011

- **Numero unità abitative:**

Numero abitazioni	8963
Numero abitazioni ad usufrutto continuo	6829
Numero abitazioni ad usufrutto saltuario	1280

8109

Nota: La differenza di 854 abitazioni viene spiegata come unità abitative non definite o inutilizzabili.

From:
Sent: 9. rujna 2025. 19:22
To: pisarnica@rovinj-rovigno.hr
Subject: Prijedlog UPU "Laste" Rovinj - primjedbe i prijedlog

REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTARSKA - REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ - ROVIGNO
CITTA' DI ROVINJ - ROVIGNO

Predmet: Prijedlog "UPU-a Laste" u Rovinju

Podnositelj: Borivoj Sapundžić d.i.g. Rovinj

Primjeno:	10-09-2025	
Pervenuto:		
Klasifikacijska oznaka:	Org. jedinica:	
Stiga di classificazione:	Unità org.:	
350.03/24-09/1	05	
Uredbeni broj:	Priloga:	Vrijednost:
N. protocollo:	Allegati:	Valore:
	-1	

Stav podnosioca:

Ni u kom slučaju donositi plan koji predviđa daljnju apartmanizaciju grada i njegovo daljnje pretvaranje u fantomski mrtav grad u zimskim mjesecima i umjetno živ ljeti. Građani Rovinja (a ovo je ipak prije svega njihov grad) od takve izgradnje rezidencijalne četvrti za vrlo bogate strance koji u njima uglavnom neće stalno živjeti, nemaju praktično ništa osim da ih oni zapošljavaju kao ljude koji će o tim kućama brinuti dok njih tu nema i pripremati ih za njihov dolazak, što predstavlja najnižu razinu zapošljavanja za koje nije potrebno nikakvo obrazovanje. Već smo na tri lokacije u gradu za prošle vlasti na upitan način dobili dva katastrofalna objekta koji predstavljaju "šaku u oko" pogledu na starogradsku jezgru sa obale Valdibora ("stara hladnjača" i "Gracijanov restoran") te stambeni objekat kod gimnazije uz samu cestu Vijenac braće Lorenzetto gdje, ako se već nešto "moralo" graditi, to svakako nije trebala biti zimi posve prazna stambena građevina. Da napomenem samo koliko bi više smisla na toj lokaciji (prostor zgrade i pripadajućeg parking-dvorišta) imala nesuđena prva rovinjska javna garaža.

Četvrti za redom analogni urbanistički promašaj građanima grada nije potreban tim više što od njega ne bi imali praktično nikakve koristi.

Prijedlog podnosioca:

Građevinar sam po životnom pozivu i smatram da predmetno područje treba nekako urediti da ne bude i dalje zapuštena pustopoljina koju moraju vidjeti baš svi turisti koji se kreću prema turističkim objektima i naseljima sjeverno od grada. Ali ni u kom slučaju kao rezidencijalno naselje koje će zaklanjati pogled prema akvatoriju Valdibore i gradu, naselje koje će zauvijek biti dato u vlasništvo strancima i sa kojim nikada više građani Rovinja neće moći raspolagati.

Zato predlažem da grad Rovinj po sada već očito poznatoj tržišnoj cijeni zemljišta, sve površine toga područja koje su u privatnom vlasništvu otkupi od njihovih vlasnika. I da nakon toga na tom području uredi park šumu sa koje će se prostirati pogled na uvalu, grad i otoke, uvažavajući sve prirodne datosti tog terena. Moguće je i područje ekonomski valorizirati na način da se u podzemnoj etaži ispod buduće park-šume sagradi veliko javno parkiralište

visoke klase sa stalnom prometnom povezanošću sa centrom grada (asocijacija na davni tramvajski prijevoz od željezničke stanice do grada) a što bi dalo dodatni smisao i budućoj autobusnoj stanici na susjednoj lokaciji. Vjerujem da bi takav jedan projekat bio ne samo isplativ nego i pružio mogućnost da se danasnja rigidna parkiralista na samoj obali uvale Valdibora vremenom dokinu i te prevrijedne površine počnu razumnije koristiti u turističke svrhe a i na zadovoljstvo građana grada. Ali ponavljam, ispod površine terena a samu površinu namijeniti isključivo parkovnom hladovitom uređenju sa eventualnim manjim pratećim opslužnim objektima.

Ovakav prijedlog ide zapravo za pomirbom svih sudionika zainteresiranih za učešće u uređenju tog predjela grada. Građanima stoga jer im se grad neće nastaviti pretvarati u zimsku avet a mogli bi dobiti i vrlo lijepu parkovnu površinu za šetnje, vlasnici privatnih terena konačno bi na pošten tržišni način predali gradu u vlasništvo svoje terene na daljnje korištenje, izrađivači planova dobili bi novi projektni zadatak (kojega bi apriori a ne postfestum trebalo potvrditi javnom raspravom), ulagači bi imali u što uložiti novac jer prihodi od parkiranja u ovome gradu nikako nisu mali (osobno mislim da bi to moglo i trebalo biti gradsko poduzeće Komunalni servis uz pomoć evropskih fondova a ne vanjski ulagači) a ljudi kojima su na nedavnim izborima građani dali povjerenje da u njihovo ime i za prvenstveno njihov interes upravljaju razvojem grada (Gradsko vijeće, izvršna vlast...), nakon dva mandata ozbiljno narušenog povjerenja, stekli bi konačno nesumnjivo dodatno povjerenje pa i simpatije domicilnog stanovništva.

Dao sam svoj stav i prijedlog. Biti će naravno i drugačijih i neću biti nesretan ako se realizira i bilo koja druga ideja koja će biti na tragu pogodovanja građanima grada. Dogodi li se ipak namjeravana gradnja, smatrat ću to nesumnjivim pogodovanjem vanjskim ulagačima iza kojega stoje moćni umreženi interesi svih involviranih, osim samoga stanovništva grada koje će samo još jednom moći rezignirano zaključiti da su svoje povjerenje na izborima dali ljudima koji su ih prevarili.

Borivoj Sapundžić d.i.g

PRIJEDLOG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „LASTE“
PROPOSTA DI PIANO DI ASSETTO URBANISTICO “LASTE”



KNJIGA PRIMJEDBI I PRIJEDLOGA
LIBRO DELLE OSSERVAZIONI E DELLE PROPOSTE

Javna rasprava traje od 12.08.2025., do zaključno s danom 10.09.2025.

Javno izlaganje Prijedlogu Plana održat će se dana 26.08.2025. na lokaciji: Velika sala Doma kulture, Trg maršala Tita 12, Rovinj, 16.00.u Rovinju.

Il dibattito pubblico dura dal 12 agosto al 10 settembre 2025.
La presentazione pubblica della Proposta di Piano si terrà il 26 agosto 2025 alle ore 16:00 presso la Sala grande della Casa della cultura, Piazza maresciallo Tito 12 a Rovinj-Rovigno.

Knjiga primjedbi i prijedloga na prijedlog Urbanističkog plana uređenja „LASTE“ u Rovinju-Rovigno
Libro delle osservazioni e delle proposte della proposta del Piano d'assetto urbanistico “LASTE” a Rovinj-Rovigno

Non se' da fare !! Troppo facile...

Anna-Elisa Quaranta

Rovinj - Rovigno 28. agosto 2025.

NOJE ZAMJESBE:

1. PRIVATNI INVESTITOR I, VLASNIK ZEMLJISTA, NE BI SMIO IZRAVNAVATI SVOJ VEŠ. PLAN.
2. OVO JE ZEMLJISTE U VEĆEM DIJELU OBRANOT, Gdje SE SLINJA VOĐE IZ CAMPORONGA I ČESTO RORAVI
3. GRADU ROVINJU NIKAZO NE TREBAJU NIKAZNI DAKUJI ARKADIMANI, VEĆ SMISLENA POLITIKA RJEŠAVANJA STANBE POTREBA STANOVNIKA

4. NO STUDIJI (NE SPECIJE SE TROVA) ROVINJ JE PRIZORAN I TREBA BUDU STANOVNIKA ROVINJE IZ. TRASTOJA

KIBANDA RIVAC-ROVINJ, FBZ P. RELLIZZERA 24^o



Knjiga primjedbi i prijedloga na prijedlog Urbanističkog plana uređenja „LASTE“ u Rovinju-Rovigno
Libro delle osservazioni e delle proposte della proposta del Piano d'assetto urbanistico "LASTE" a Rovinj-Rovigno

2

Gledam, čitam, pokušavam
razumjeti - i uočim u toj
temi i ovaj profesionalno
osmišljen i predstavljajući materijal
n.p. "Laste".

Ujedinjeno će kritički stopiti miška
zauzimanje koje je, k tome,
i grad i njegovim batenji mišle
i žele dobro ovom gradu.
Nadam se da lokalne zgrade
neće biti samo letnjakovi za bo-
gate!

Dobru stvar u cijeloj ovoj priči
i sa opozicijskim značenjem je
da se palakne i razvoja, senzibilni
Zira gradstvor za aktivnije
sudjelovanje u našem gradu.
Više oči, više različitih perspekti-
va i potpurnije i gledanje i razumi-
jevanje problema, ideja, rješenja -
dakle interaktivno!

Kada se nastane da te netko kritički
promatra i misli - biti ćeš i
poželjniji i odgovorniji ~~za~~ za ono
što radiš.

Usput



Knjiga primjedbi i prijedloga na prijedlog Urbanističkog plana uređenja "LASTE" u Rovinju-Rovigno
Libro delle osservazioni e delle proposte della proposta del Piano d'assetto urbanistico "LASTE" a Rovinj-Rovigno

1) prometnica ispred centra ulazni
je jako opasna za pješake,
postaviti z lica policajca!

2) Parkić se igrališta do Elektra
iste - vizari grunacije bi
bilo dobro opremiti i postaviti
prevenirati neogu (aleo
de zalefavanje prometne
zaigrane djeca
na cestu, odvozno
pod meko zidica)

U tom parkiću se često igraju
djeca, pogotovo ona iz
vrtića Neven.

Želim gradovima Rovinju
i gradskom poglavaru
uspješne turističke sezone.

Spasovani
Milan Medek

Rovinj, 10.09.25

No change - no life.
et Soyout realistes demandous
l'impossible.



Libro delle osservazioni e delle proposte della proposta del Piano d'assetto urbanistico "LASTE" a Rovinj-Rovigno

ZADNJA STRANICA
KNJIGE PRIMJEDBI I PRIJEDLOGA

G. Čuh

Knjiga primjedbi i prijedloga na prijedlog Urbanističkog plana uređenja „LASTE“ u Rovinju-Rovigno
Libro delle osservazioni e delle proposte della proposta del Piano d'assetto urbanistico "LASTE" a Rovinj-Rovigno



8. Dokaz o dostavi posebnog poziva

①

DOSTAVNICA/POVRATNICA **PREPORUČENA POŠILJKA**

Potvrđujem da sam danas (dan i mjesec ispisati slovima) četrdeset i prvi kolovoza 20 25. godine
350-03/24-09/01 2163-8-05-02-01/1-25-18 ODVODNJA ROVINJ-ROVIGNO D.O.O.
primio preporučenu pošiljku KLASA: URBROJ: za

PRIMATELJ: **DOSTAVLJAC:**

VRATI NA ADRESU POŠILJATELJA: **GRAD ROVINJ-ROVIGNO**
TRG-PIAZZA MATTEOTTI 2 (p.p. - c.p. 138)
52210 ROVINJ-ROVIGNO

R 52210 ROVINJ
RG 88 569 087 5 HR

②

DOSTAVNICA/POVRATNICA **PREPORUČENA POŠILJKA**

Potvrđujem da sam danas (dan i mjesec ispisati slovima) 11-08-2025 20 godine
350-03/24-09/01 2163-8-05-02-01/1-25-18 KONZERVATORSKI ODJEL U
primio preporučenu pošiljku KLASA: URBROJ: za PULJ

PRIMATELJ: **DOSTAVLJAC:**

VRATI NA ADRESU POŠILJATELJA: **GRAD ROVINJ-ROVIGNO**
TRG-PIAZZA MATTEOTTI 2 (p.p. - c.p. 138)
52210 ROVINJ-ROVIGNO

R 52210 ROVINJ
RG 88 569 076 0 HR

③

DOSTAVNICA/POVRATNICA **PREPORUČENA POŠILJKA**

Potvrđujem da sam danas (dan i mjesec ispisati slovima) 11-08-2025 20 godine
350-03/24-09/01 2163-8-05-02-01/1-25-18 DRŽAVNI INSPEKTORAT,
primio preporučenu pošiljku KLASA: URBROJ: za URED SANITARNE
INSPEKCIJE ZA ISTRU I
DOSTAVLJAC: RIJEKA

PRIMATELJ: **DOSTAVLJAC:**

VRATI NA ADRESU POŠILJATELJA: **GRAD ROVINJ-ROVIGNO**
TRG-PIAZZA MATTEOTTI 2 (p.p. - c.p. 138)
52210 ROVINJ-ROVIGNO

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI INSPEKTORAT
Z. A. G. R. E. B.
Blaža Polića 2/1
51000 RIJEKA

R 52210 ROVINJ
RG 88 569 075 6 HR

DOSTAVNICA/POVRATNICA

PREPORUČENA POŠILJKA

12-08-2025

Potvrđujem da sam danas (dan i mjesec ispisati slovima) 20 godine

350-03/24-09/01

2163-8-05-02-01/1-25-18

MINISTARSTVO UNUTARNJIH

primio preporučenu pošiljku KLASA:

URBROJ:

za POSLOVA, Ravnateljstvo civilne

PRIMATELJ:

DOSTAVLJAC:

Vratiti na adresu pošiljatelja: GRAD ROVINJ-ROVIGNO
TRG-PIAZZA MATTEOTTI 2 (p.p. - c.p. 138)
52210 ROVINJ-ROVIGNO

R

52210 ROVINJ



RG 88 569 089 2 HR

DOSTAVNICA/POVRATNICA

PREPORUČENA POŠILJKA

Potvrđujem da sam danas (dan i mjesec ispisati slovima) 20 godine

350-03/24-09/01

2163-8-05-02-01/1-25-18

ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA

primio preporučenu pošiljku KLASA:

URBROJ:

za CESTE ISTARSKE ŽUPANIJE

PRIMATELJ:

DOSTAVLJAC:

Vratiti na adresu pošiljatelja: GRAD ROVINJ-ROVIGNO
TRG-PIAZZA MATTEOTTI 2 (p.p. - c.p. 138)
52210 ROVINJ-ROVIGNO

R

52210 ROVINJ



RG 88 569 088 1 HR

DOSTAVNICA/POVRATNICA

PREPORUČENA POŠILJKA

Potvrđujem da sam danas (dan i mjesec ispisati slovima) 20 godine

350-03/24-09/01

2163-8-05-02-01/1-25-18

Hrvatske vode,

primio preporučenu pošiljku KLASA:

URBROJ:

za Vodnogospodarski odjel za

slivove sjevernog Jadrana

slivove sjevernog Jadrana

Rijeka Đur

DOSTAVLJAC:

Vratiti na adresu pošiljatelja: GRAD ROVINJ-ROVIGNO
TRG-PIAZZA MATTEOTTI 2 (p.p. - c.p. 138)
52210 ROVINJ-ROVIGNO

R

52210 ROVINJ



RG 88 569 085 8 HR

DOSTAVNICA/POVRATNICA PREPORUČENA POŠILJKA

10

Potvrđujem da sam danas (dan i mjesec ispisati slovima) 11-08-2025 20 godine
350-03/24-09/01 2163-8-05-02-01/1-25-18 ISTARSKI VODOVOD D.O.O.
primio preporučenu pošiljku KLASA: URBROJ: za

PRIMATELJ:

DOSTAVLJAČ:

Vratiti na adresu pošiljatelja: GRAD ROVINJ-ROVIGNO
TRG-PIAZZA MATTEOTTI 2 (p.p. - c.p. 138)
52210 ROVINJ-ROVIGNO

R



DOSTAVNICA/POVRATNICA PREPORUČENA POŠILJKA

11

Potvrđujem da sam danas (dan i mjesec ispisati slovima) 20 godine
350-03/24-09/01 2163-8-05-02-01/1-25-18 PLINARA d.o.o.
primio preporučenu pošiljku KLASA: URBROJ: za

PRIMATELJ:

DOSTAVLJAČ:

Vratiti na adresu pošiljatelja: GRAD ROVINJ-ROVIGNO
TRG-PIAZZA MATTEOTTI 2 (p.p. - c.p. 138)
52210 ROVINJ-ROVIGNO

PLINARA d.o.o.
PULA (1)

R



DOSTAVNICA/POVRATNICA PREPORUČENA POŠILJKA

12

Potvrđujem da sam danas (dan i mjesec ispisati slovima) 12-08-2025 20 godine
350-03/24-09/01 2163-8-05-02-01/1-25-18 ISTARSKA ŽUPANIJA
primio preporučenu pošiljku KLASA: URBROJ: za UPRAVNI ODJEL ZA ODRŽIVI
RAZVOJ ODSJEK ZA ZAŠTITU

PRIMATELJ:

DOSTAVLJAČ:

Vratiti na adresu pošiljatelja: GRAD ROVINJ-ROVIGNO
TRG-PIAZZA MATTEOTTI 2 (p.p. - c.p. 138)
52210 ROVINJ-ROVIGNO

ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIJSKI ODJEL ZA
Splitska 14
52100 PULA-POLA



R



13

DOSTAVNICA/POVRATNICA **PREPORUČENA POŠILJKA**

11-08-2025

Potvrđujem da sam danas (dan i mjesec ispisati slovima) 20 godine
 350-03/24-09/01 2163-8-05-02-01/1-25-18
 primio preporučenu pošiljku KLASA: za

PRIMATELJ: **DOSTAVLJAČ:**
 REPUBLIKA HRVATSKA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA I GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE
 10000 ZAGREB, U. Republike Austrije 20

Vratiti na adresu pošiljatelja: GRAD ROVINJ-ROVIGNO
 TRG-PIAZZA MATTEOTTI 2 (p.p. - c.p. 138)
 52210 ROVINJ-ROVIGNO

R 52210 ROVINJ
 RG 88 569 078 7 HR

14

DOSTAVNICA/POVRATNICA **PREPORUČENA POŠILJKA**

14/05/25

Potvrđujem da sam danas (dan i mjesec ispisati slovima) 20 godine
 350-03/24-09/01 2163-8-05-02-01/1-25-17
 primio preporučenu pošiljku KLASA: za

PRIMATELJ: **DOSTAVLJAČ:**
 ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE I
 STARSKE ZUPANIJE

Vratiti na adresu pošiljatelja: GRAD ROVINJ-ROVIGNO
 TRG-PIAZZA MATTEOTTI 2 (p.p. - c.p. 138)
 52210 ROVINJ-ROVIGNO

R 52210 ROVINJ
 RG 88 569 058 3 HR

16

DOSTAVNICA/POVRATNICA **PREPORUČENA POŠILJKA**

11.05.2025

Potvrđujem da sam danas (dan i mjesec ispisati slovima) 20 godine
 350-03/24-09/01 2163-8-05-02-01/1-25-18
 primio preporučenu pošiljku KLASA: za

PRIMATELJ: **DOSTAVLJAČ:**
 KOMUNALNI SERVIS DOO

Vratiti na adresu pošiljatelja: GRAD ROVINJ-ROVIGNO
 TRG-PIAZZA MATTEOTTI 2 (p.p. - c.p. 138)
 52210 ROVINJ-ROVIGNO

R 52210 ROVINJ



DOSTAVNICA/POVRATNICA

PREPORUČENA POŠILJKA

Potvrđujem da sam danas (dan i mjesec ispisati slovima) 20 godine
350-03/24-09/01 2163-8-05-02-01/1-25-18
primio preporučenu pošiljku KLASA: URBROJ: za POSLOVA, RAVNATELJSTVO
CIVILNE ZAŠTITE

PRIMATELJ:

DOSTAVLJAČ:



Vratiti na adresu pošiljatelja: GRAD ROVINJ-ROVIGNO
TRG-PIAZZA MATTEOTTI 2 (p.p. - c.p. 138)
52210 ROVINJ-ROVIGNO

R



PROČELNICA

Samanta Barić, univ.mag.oec.

