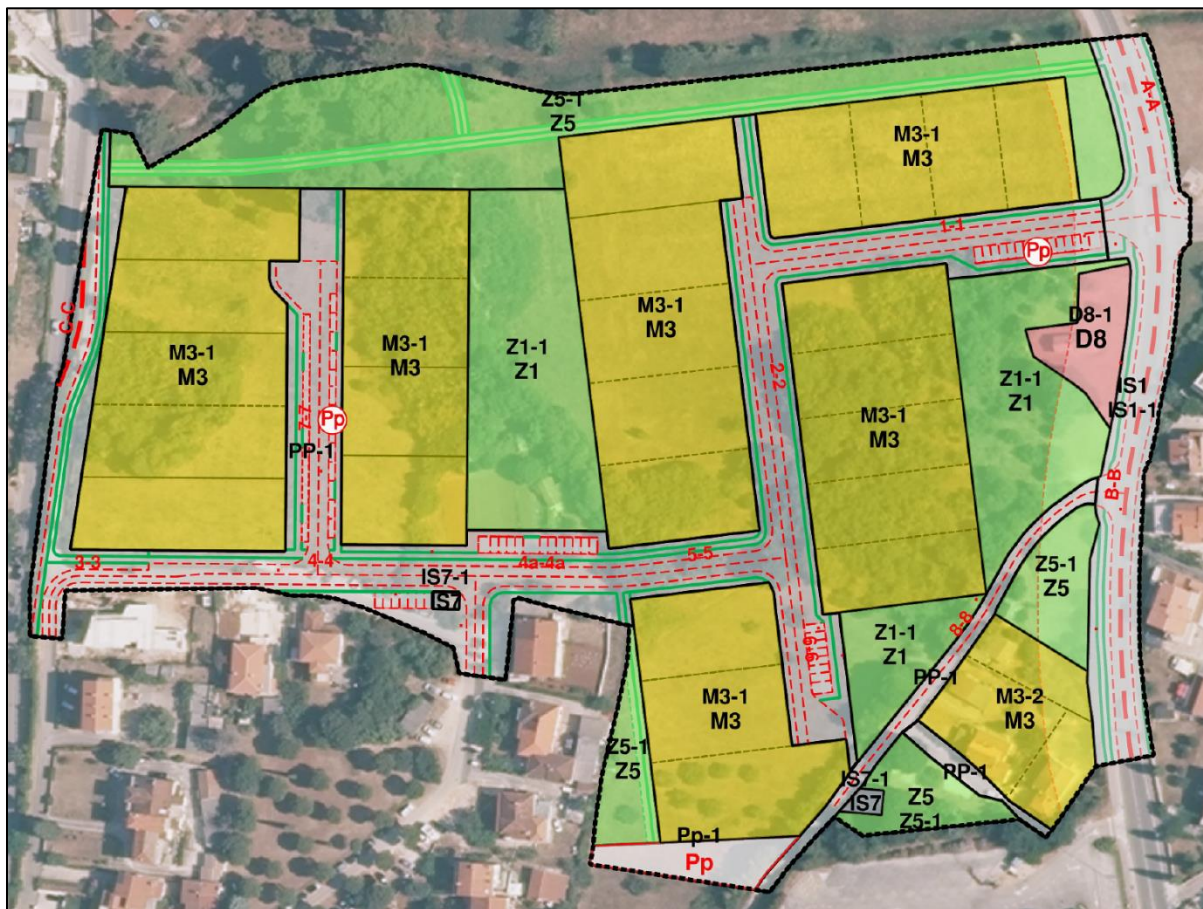




Istarska županija

Grad Rovinj-Rovigno

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „LASTE“ U ROVINJU-ROVIGNO Obrazloženje



EKO MENA

2025.

Naručitelj:

GRAD ROVINJ – ROVIGNO
Trg Matteotti 2
52210 ROVINJ-ROVIGNO

Gradonačelnik:

Emil Nimčević, prof.

Nositelj izrade Plana:

GRAD ROVINJ – ROVIGNO

Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata
Odsjek za prostorno planiranje i zaštitu okoliša

Odgovorna osoba nositelja izrade:

Samanta Barić, univ.mag.oec., pročelnica

Investitor:

Massimo Brajković, Rovinj-Rovigno, Laste 5

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „LASTE“ U ROVINJU-ROVIGNO

Stručni izrađivač:

EKOMENA d.o.o.
Krajiška ulica 30
10000 ZAGREB

EKOMENA

d.o.o. Zagreb

Odgovorna osoba stručnog izrađivača:

dr.sc. Filip Šrajer, direktor

Odgovorni voditelj izrade Plana:

dr.sc. Filip Šrajer, dipl.ing.arh.
ovlašteni arhitekt urbanist



dr.sc. FILIP ŠRAJER

dipl.ing.arh.

OVLAŠTENI ARHITEKT

URBANIST

A-U 595

Stručni tim:

dr.sc. Filip Šrajer, dipl.ing.arh.
mr.sc. Bruno Juričić, dipl.ing.arh.
Ana Stamičar, mag.ing.prosp.arch.
Igor Jutrović, mag.ing.prosp.arch.
Tatjana Uzelac, dipl.ing.građ.
Gianclaudio Pellizzer, dipl.ing.el.
Ana Kunst, dipl.ing.arh.
Lucija Baričević, mag.ing.prosp.arch.
Darko Tripunovski, univ.bacc.geogr.
Ana Burić, mag.ing.arch.
Nina Kelava, dipl.ing.arh.

Rovinj-Rovigno – Pula – Zagreb, studeni 2025.

Sadržaj

1.	Polazišta	4
1.1.	Pravna osnova za izradu i donošenje Plana	4
1.2.	Razlozi donošenja.....	5
1.3.	Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)	5
1.4.	Popis zahtjeva javnopravnih tijela	9
1.5.	Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacрта prijedloga prostornog plana	11
2.	Ciljevi prostornog uređenja	12
3.	Obrazloženje planskih rješenja	13
3.1.	Plan izgradnje.....	13
3.2.	Odnos prema postojećoj izgradnji	17
3.3.	Namjena prostora	19
3.4.	Pravila provedbe: parcelacija i uvjeti gradnje	22
3.5.	Infrastrukturni sustavi	25
3.6.	Posebne mjere	33
3.7.	Izmjene Plana kroz javne rasprave	39
3.8.	Iskaz površina i prostornih pokazatelja	40

Popis priloga:

PRILOZI OBRAZLOŽENJU:

Prilog 1: Prikaz izmjena u odredbama za provedbu u odnosu na 1. prijedlog Plana

Prilog 2: Izvještaj o arheološkom rekognosciranju područja obuhvaćenog UPU-a LASTE, Rovinj (ARHEO TiM, 2025.)

PRILOZI GRAFIČKOM DIJELU PLANA:

Prilog 1: Namjena i parcelacija na katastarskoj podlozi

Prilog 2: Infrastruktura na parcelaciji

Prilog 3: Prometno rješenje i oborinska odvodnja

1. Polazišta

1.1. Pravna osnova za izradu i donošenje Plana

Pravna osnova za donošenje Urbanističkog plana uređenja „Laste“ u Rovinju-Rovigno (u daljnjem tekstu: Plan) su:

- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; u daljnjem tekstu: Zakon)
- Pravilnik o prostornim planovima (Narodne novine, 152/23; u daljnjem tekstu: Pravilnik)
- Prostorni plan uređenja Grada Rovinja-Rovigno („Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno broj 9a/05 06/12, 01/13 – pročišćeni tekst, 07/13, 07/13 – ispravak, 03/17, 07/17– pročišćeni tekst, 7/19, 8A/19, 02/25 i 04/25 – pročišćeni tekst; u daljnjem tekstu: PPUG)
- 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)
- Odluka o izradi donošenja Urbanističkog plana uređenja Laste u Rovinju-Rovigno („Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno, broj 12/24; u daljnjem tekstu: Odluka o izradi).

Člankom 79. Zakona određeno je da se urbanistički plan uređenja donosi obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja.

Člankom 156. odnosno kartografskim prikazom 4.3.1. „Prostori za razvoj i uređenje“ GUP-a, područje Laste određeno je kao neizgrađeno neuređeno područje s obvezom donošenja urbanističkog plana uređenja.

Postupak izrade i donošenja Plana temelji se na odredbama članaka 81. do članka 113. Zakona, a u pogledu sadržaja na odredbama Pravilnika i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

U skladu s člankom 86. Zakona, na Prijedlog odluke o izradi Plana sukladno posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode pribavljeno je: Mišljenje (KLASA: 351-03/24-01/150, URBROJ: 2163-08-02/5-24-2), od 08. studenog 2024. godine, koje je izdalo nadležno tijelo za zaštitu okoliša i prirode: Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša Istarske županije.

Nositelj izrade prostornih planova na području Grada Rovinja-Rovigno jest Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata, ispred kojega stručne i koordinacijske poslove obavlja Odsjek za prostorno planiranje i zaštitu okoliša.

1.2. Razlozi donošenja

Osnovni razlog izrade Plana jest ostvarenje preduvjeta za početak realizacije gradnje na neizgrađenom dijelu naselja Laste, a slijedom obveza iz Zakona i Generalnog urbanističkog plana Grada Rovinja-Rovigno.

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

1.3.1. Obuhvat

Područje Laste nalazi se u neposrednom zaleđu uvale Valdibora, oko 1 km sjeveroistočno od središta grada Rovinja.

Obuhvat Plana se u cijelosti nalazi unutar Grada i naselja Rovinj-Rovigno i katastarske općine Rovinj. Predložena granica obuhvata odgovara obuhvatu određenim GUP-om, uz uvrštenje obodnih ulica i prilagodbu digitalnom katastarskom planu (vidi Sliku 2). Ukupna površina obuhvata je 64.875 m² odnosno 6,49 ha.

Radi se o pretežito neizgrađenom području pokrivenom travnjakom, maslinicima i šikarom, koje s istočne strane omeđuje Ulica Concetta (jedna od glavnih gradskih prometnica i županijska cesta), sa sjevera kanal Campolongo, sa zapada Ulica Richarda Schaudina i stara željeznička stanica, a s juga mala četvrt obiteljskih kuća i gradsko parkiralište.

Unutar obuhvata, na istočnom dijelu uz županijsku cestu, nalazi se romanička crkva Bezgrešnog začeća BDM po kojoj je obližnja zona Concetta dobila ime. Na jugoistočnom dijelu obuhvata nalazi se tri kućna broja s obiteljskim kućama i trafostanica na k.č. *3887 k.o. Rovinj, a u središnjem dijelu zone na k.č. 9299/1 k.o. Rovinj nalazi se manja poljoprivredna zgrada s platenikom.

Obodnim ulicama prolaze infrastrukturni vodovi, uključujući i glavni odvodni kolektor sjevernog dijela grada te je u tom smislu područje djelomično infrastrukturno opremljeno.

Teren je pretežito ravan, na nadmorskoj visini između 9 i 10 m, u laganom padu prema sjeverozapadu (gdje kanal Campolongo ulazi u cijev kojom se odvodi u more). Neposredno uz kanal postoji opasnost od poplavlivanja u scenarijima srednje i male vjerojatnosti.



Slika 1: Prikaz smještaja područja obuhvata Plana unutar Grada Rovinja-Rovigno.

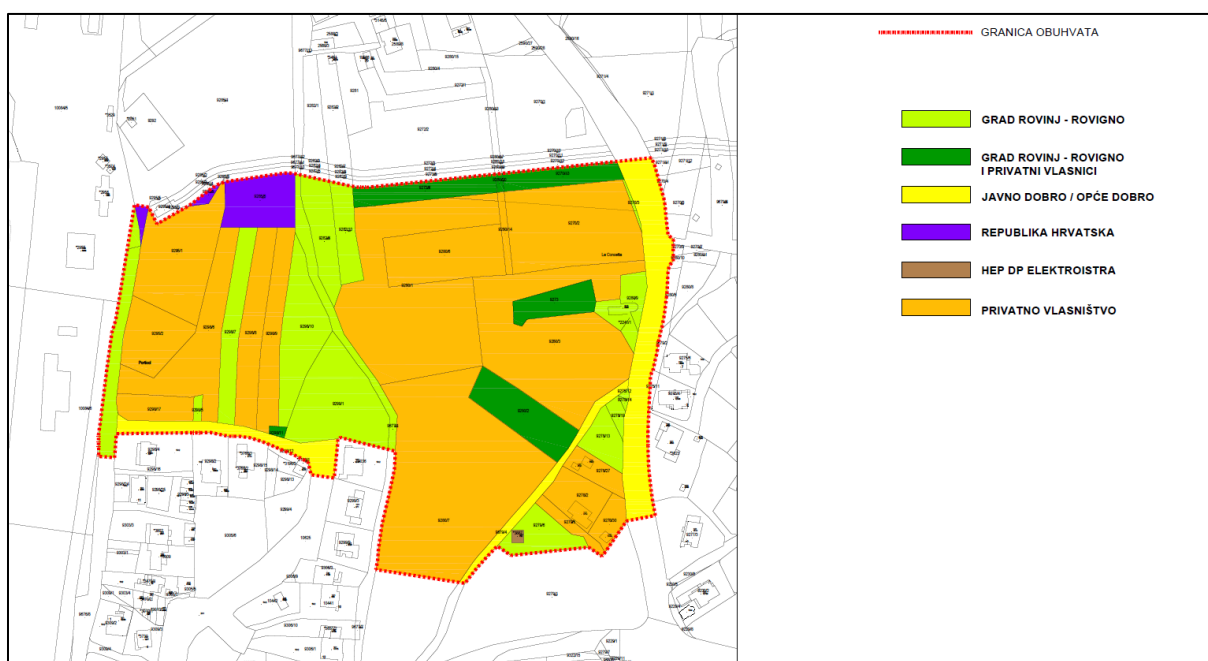


Slika 2: Područje UPU Laste na ortofoto snimku preklopljen s katastarskim planom.

1.3.2. Vlasništvo

Značajan dio zemljišta nalazi se u privatnom vlasništvu, pri čemu privatni vlasnici zajedno s Gradom Rovinjem-Rovigno i drugim suvlasnicima posjeduju gotovo 60% ukupne površine obuhvata zone. Grad Rovinj i Općina Rovinj posjeduju udio od gotovo 20% vlasništva, dok se oko 10 % odnosi na javno dobro/opće dobro (nerazvrstane ceste) i Republiku Hrvatsku.

Ostatak površine obuhvata zone većinom pripada privatnim vlasnicima, a manji dio je u vlasništvu pravnih osoba. (vidi Tablicu 1).



Slika 3: Pregledna karta vlasništva (nije u mjerilu)

Tablica 1: Iskaz vlasništva

Popis vlasnika čestica unutar obuhvata zone

	Broj k.č. (k.o. Rovinj)	Površina k.č. prema katastarskim podacima (m ²)	Vlasništvo	Zbroj površina (m ²)	Udio %			
1. GRAD ROVINJ-ROVIGNO								
	dio 10084/5	120						
	dio 9676/8	1072						
	9298/5	78						
	9298/7	1405						
	dio 9677/1	934						
	9298/10	1970						
	9299/1	2639						
	9282/6	1409						
	9282/10	787						
	9270/3	47						
	9280/9	641						
	9278/14	24						
	9278/19	140						
	9275/12	14						
	9278/13	597						
	9279/6	767						
	*2241/1	348						
				12,992	19,95			
2. GRAD ROVINJ I PRIVATNI VLASNICI								
	9298/11	72	Grad Rovinj-Rovigno, Zili Rosina, Godena Domenica, Godena Jolanda-Francesca, Rubbi Marko, Ferić Anđelka					
	9272/6	1010	Grad Rovinj-Rovigno, Brajković Franko, Grbin Slavko, Brajković Bruno, Suvorov Mira					
	9270/13	825	Grad Rovinj-Rovigno, Brajković Bruno, Grbin Slavko, Suvorov Mira					
	9273	745	Grad Rovinj-Rovigno, Brajkovich Nishanian Zabel, Grbin Slavko, Brajković Bruno					
	9280/2	1520	Grad Rovinj-Rovigno, Brajkovich Nishanian Zabel, Grbin Slavko, Brajković Bruno					
				4,172	6,41			
3. JAVNO DOBRO / OPĆE DOBRO								
	dio 9279/4	3462	Javno dobro u općoj uporabi - javne ceste Republika Hrvatska					
	dio 9679/4	745	Opće dobro - javna cesta					
	dio 10625	1245	Javno dobro u općoj uporabi - Grad Rovinj-Rovigno					
				5,452	8,37			
4. REPUBLIKA HRVATSKA								
	dio 9285/1	93						
	9285/5	82						
	9285/6	1346						
				1,521	2,34			
5. HEP DP Elektroistra								
	*3887	50	HEP DP Elektroistra	50	0,08			
6. PRIVATNO VLASNIŠTVO								
	9298/6	2689	Brajković Massimo					
	9298/17	730	Brajković Massimo					
	9280/1	6503	Brajković Massimo					
	9280/6	2070	Brajković Massimo					
	9280/14	215	Brajković Massimo					
	9270/2	4114	Brajković Massimo					
	9280/20	49	Brajković Massimo, Brajković Franko, Brajković Bruno					
	9295/1	2836	Brajković-Buršić Mariella					
	dio 9280/7	8956	Brajković-Buršić Mariella					
	9298/9	1530	Godena Nadia Eufemia, Godena Francesca, Godena Michele, Godena Daniela, Lanzetta Antonietta, Lanzetta Anna, Lanzetta Claudio, Lanzetta Raffaele					
	9298/8	1745	Godena Giovanni, Brajnović Sandra, Ornella Košara					
	9295/2	1351	Saša Muškardin, Čukac Danijel					
	9278/27	530	Dojčinov Milica, Miota Igor, Vrdoljak Marina					
	9278/2	886	Poropat Davor, Nagel Ivica, Bijelonjić Zlatko, Nagel Antonio, Nagel Nada					
	9278/30	457	Poropat Davor, Nagel Ivica, Bijelonjić Zlatko, Nagel Antonio, Nagel Nada					
	9280/3	6026	Brajković Franko, Grbin Slavko, Brajković Bruno					
	9279/5	235	Nagel Ivica, Bijelonjić Zlatko, Nagel Antonio					
						40,922	62,85	
	UKUPNO					65,109		

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu Plana upućen je sljedećim javnopravnim tijelima:

1. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, Ulica Republike Austrije 14, 10 000 Zagreb
2. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, Ulica grada Graza 2, 52100 Pula
3. Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba sanitarne inspekcije, Riva 10, 51000 Rijeka
4. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, Trg Republike 1, 52100 Pula
5. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Služba civilne zaštite Pazin, M.B. Rašana 7, 52000 Pazin
6. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernoga Jadrana, Đure Šporera 3, 51 000 Rijeka
7. Hrvatske šume d.o.o. Uprava šuma podružnica Buzet, Naselje Goričica 2, 52420 Buzet
8. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM), R.F. Mihanovića 9, 10000 Zagreb
9. HEP- Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, Vergerijeve 6, 52100 Pula
10. Istarski vodovod d.o.o., Sveti Ivan 8, 52420 Buzet
11. Županijska uprava za ceste Istarske županije, M.B. Rašana 2/4, 52000 Pazin
12. Plinara d.o.o., Industrijska ulica 17, 52100 Pula
13. Odvodnja Rovinj-Rovigno d.o.o., Novigradska ulica 1, 52210 Rovinj
14. Komunalni servis d.o.o. Rovinj, Trg na lokvi 3, 52210 Rovinj

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu Plana upućen je i sljedećim pravnim osobama:

1. Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša, Flanatička 29, 52100 Pula
2. Istarska županija, Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, Riva 8, 52100 Pula
3. Grad Rovinj-Rovigno, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i izgradnju, Trg Matteotti 2, 52210 Rovinj

Zahtjevi pristigli u roku:

1. HEP- Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, Služba za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži, Broj 401100101/4271/25IM od 18. ožujka 2025.
2. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM), s očitovanjima operatora (Hrvatski Telekom d.d., Telemach Hrvatska d.o.o.), Klasa 350-05/25-01/168 od 17. ožujka 2025.
3. Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, Klasa 350-02/25-01/0000153 od 10. travnja 2025.
4. Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša, Klasa 350-03/25-01/105 od 15. travnja 2025.
5. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, Klasa 940-01/25-03/333 od 03. travnja 2025.
6. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Klasa 350-02/25-01/20 od 25. ožujka 2025.
7. Odvodnja Rovinj-Rovigno d.o.o., Klasa 325-01/25-01/10 od 10. travnja 2025.
8. Županijska uprava za ceste Istarske županije, Klasa 340-01/25-15/14 od 10. travnja 2025.
9. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, Klasa 612-08/25-10/0168 od 28. ožujka 2025.
10. Istarska županija, Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, Klasa 350-02/25-01/00015 od 15. travnja 2025.

1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana

Za izradu Plana korištene su sljedeće stručne podloge;

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

Ostali dokumenti od značaja 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.

Dokumenti prije 2019. godine koji su još na snazi:

1. Studija odvodnje otpadnih i oborinskih voda područja grada Rovinja, 2004.
2. Izrada projektne dokumentacije prikupljanja, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda sa područja aglomeracije Rovinj, Hrvatske vode i Komunalni servis d.o.o., Rovinj 2010.

2. Ciljevi prostornog uređenja

Opći ciljevi prostornog uređenja definirani su Zakonom, a u skladu s njima, Odlukom o izradi definirani su i posebni ciljevi izrade ovog Plana radi postizanja veće prostorne kvalitete i jednostavnije provedbe plana.

Osnovni cilj izrade Plana je transformacija danas neizgrađenog prostora u prostor visokog urbanog standarda, što podrazumijeva formiranje građevnih čestica primjerenih veličina te formiranje ulične mreže i planiranje infrastrukturna opremljenosti najvišeg standarda.

Programska polazišta izrade plana su sljedeća:

- osiguranje optimalne funkcionalnosti i očuvanje harmonije prostora:
 - o pažljivim tretmanom zatečenih povijesnih i ambijentalnih vrijednosti (posebice crkvice Bezgrešnog začeca BDM – Concetta okružene maslinikom i zelenilom),
 - o pažljivim odvajanjem od zone postojećeg parkirališta/planiranog autobusnog kolodvora južno od obuhvata,
 - o 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:
 - o mješovita, pretežito stambena namjena s gradnjom obiteljskih i višeobiteljskih građevina (s najviše 4 stambene jedinice),
 - o u zoni je moguće planirati jednu građevinu hotela kapaciteta do 80 ležajeva,
 - o planirana gustoća stanovanja ne može biti veća od 80 korisnika/ha za cijelu zonu,
 - o mogući su zahvati rekonstrukcije i nove gradnje,
 - o način gradnje: slobodnostojeći i poluugrađeni (samo za pomoćne građevine),
 - o granične vrijednosti za veličinu i izgrađenost građevne čestice definirane su člankom 54. GUP-a,
 - o kis nadzemni $\leq 0,8$,
 - o kis $\leq 0,9$,
 - o udaljenosti od granica definirane su člankom 56. GUP-a,
 - o na građevnoj čestici mora se osigurati minimalno 1,5 parkirališno mjesto na svakih započetih 100 m² neto površine stambene jedinice,
 - o minimalna površina prirodnog terena na čestici je 20%,
 - o minimalna površina zelenila na čestici je 30%.

3. Obrazloženje planskih rješenja

3.1. Plan izgradnje

Za obuhvat UPU „Laste“, a temeljem odredbi GUP-a, planirana je mješovita pretežito stambena namjena s izgradnjom i obiteljskih i višeobiteljskih kuća (do 4 stambene jedinice), slobodnostojećeg načina gradnje, čijim racionalnim rasporedom se teže ostvariti jednaka prava svim vlasnicima katastarskih čestica na području zahvata i efikasna realizacija.

Ukupno je planirano 26 novoformiranih građevnih čestica za višeobiteljske kuće, veličine 833 – 1395 m², u prosjeku oko 1100 m². Postojeće tri čestice sa stambenom izgradnjom na jugoistočnom dijelu obuhvata te crkvice Bezgrešnog začeca BDM (Concetta) uklapaju se u urbanističko rješenje (v. sljedeće poglavlje), dok se poljoprivredna zgrada planira ukloniti.

Planiranim rješenjem postiže se gustoća od 52,72 stanovnika po hektaru.

Elementi grafičkog dijela plana usklađeni su s geodetski evidentiranim stvarnim položajem (Geolstra d.o.o., 2025.),, koji se od granica katastarskih čestica iz DKP razlikuje 0-4 m.

Tablica 2: iskaz osnovnih urbanističkih pokazatelja

Površina obuhvata [m ²]	Broj planiranih građevnih čestica	Broj planiranih stambenih jedinica	Planirani broj stanovnika (3 st./sj.)	Maks. dozvoljena gustoća stanovanja [stan. / ha]	Planirana gustoća stanovanja [stan. / ha]
64,874	29: (26 novih + 3 postojeće)	114 (104+10)	342 (312+30)	80	52,72

U odnosu na odabranu varijantu idejnog rješenja iz Programa za izradu Plana, kroz postupak izrade su u Plan unesene sljedeće izmjene:

- kružno raskrižje na Ulici Concetta izmijenjeno je u fazi izrade nacрта prijedloga Plana u četverokrako, jer ga zbog postojećih građevina nije moguće izvesti u skladu sa svim pravilima struke, na što je upozorila Županijska uprava za ceste, te zbog stava Konzervatorskog odjela u Puli, prema kojem bi ono svojom veličinom,

karakterom i blizinom, vizualno i prostorno opteretilo ambijent crkvice Bezgrešnog začeca BDM (Concetta),

- temeljem primjedbi s prve javne rasprave, održane 12.8.-10.9.2025., učinjen je niz izmjena i korekcija koje su detaljnije navedene u poglavlju 3.7. ovog obrazloženja te u izvješću s javne rasprave. Najznačajnije izmjene su:
 - hotel s 80 ležajeva i javni parking u središnjem dijelu naselja zamijenjeni su stambenom izgradnjom; reorganizirane su građevne čestice i u manjoj mjeri prometno rješenje,
 - ograničena je veličina zgrada određivanjem najveće apsolutne izgrađenosti i iskorištenosti čestice; kao alternativa potkrovlju dozvoljen je uvučeni kat, kako je određeno Prostornim planom uređenja Grada Rovinja-Rovigno.





Slika 4: Idejno urbanističko rješenje područja iz Programa za izradu UPU Laste

Tablica 3: Iskaz urbanističkih uvjeta za planirane čestice

Oznaka građ. čestice	Površina građevne čestice	Način gradnje	Namjena ST – stambena (OB – obiteljska VO - višeobiteljska)	Maks. broj funk. jedinica	Maks. broj korisnika	Najmanja dozvoljena izgrađenost	Najveća dozvoljena izgrađenost (kig ; p max)	Najveća dozvoljena izgrađenost čestice	Najveća dozvoljena visina pročelja	Najveća dozvoljena katnost	Najveća dozvoljena iskorištenost nadzemno (kis _n ; G(B)P _n max)	Dozvoljeni G(B)P čestice nadzemno	Dozvoljeni G(B)P čestice ukupno (kis ≤0,9)	Najmanje dozvoljene zelene površine	Najmanje dozvoljene zelene površine	Minimalni broj park. mj.
	m ²			n		m ²		m ²	m	m		m ²	m ²	%	m ²	n
P1	1195,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ili 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	1264,5	30	358,5	6
P2	1127,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	1014,3	30	338,1	6
P3	1254,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	1128,6	30	376,2	6
P4	1322,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	1189,8	30	396,6	6
P5	1393,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	1253,7	30	417,9	6
P6	1027,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	924,3	30	308,1	6
P7	1027,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	924,3	30	308,1	6
P8	1027,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	924,3	30	308,1	6
P9	1027,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	924,3	30	308,1	6
P10	1395,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	1255,5	30	418,5	6
P11	1162,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	1045,8	30	348,6	6
P12	1161,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	1044,9	30	348,3	6
P13	1159,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	1043,1	30	347,7	6
P14	1155,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	1039,5	30	346,5	6
P15	1074,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	966,6	30	322,2	6
P16	847,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	254,1	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	762,3	30	254,1	6
P17	835,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	250,5	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	751,5	30	250,5	6
P18	833,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	249,9	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	749,7	30	249,9	6
P19	1070,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	963,0	30	321,0	6
P20	995,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	895,5	30	298,5	6
P21	995,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	895,5	30	298,5	6
P22	995,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	895,5	30	298,5	6
P23	994,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	894,6	30	298,2	6
P24	1079,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	971,1	30	323,7	6
P25	1079,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	971,1	30	323,7	6
P26	1427,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	270,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	1284,3	30	428,1	6
*P27	530,0	SS	ST – OB	3	9	80	0,3 ; 270 m ²	159,0	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	424,0	477	30	159,0	4
*P28	981,0	SS	ST - VO	4	12	80	0,3 ; 270 m ²	294,3	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	670,00	882,9	30	294,3	6
P29	519,0	SS	ST - OB	3	9	80	0,3 ; 270 m ²	155,7	8,5	Po+P+1K+Pk**	0,8 ; 670 m ²	415,2*	467,1*	30	155,7	4
*TS	74,0	SS	/	/	/	/	post.	post.	post.	post.	post.	post.	post.	post.	post.	/
*D	790,0	SS	/	/	/	/	post.	post.	post.	post.	post.	post.	post.	post.	post.	/
UKUPNO	31548,0			104 + 10	312 + 30											

* u rekonstrukciji je moguće zadržati i postojeću izgrađenost i iskoristivost veću od planirane, ali bez povećanja

** ili Po+P+2K (s uvlačenjem)

3.2. Odnos prema postojećoj izgradnji



Slika 6: Crkvice Bezgrešnog začeca BDM (Concetta). Prostor oko apside te između apside i ulice nalazi se na k.č. 9280/9 k.o. Rovinj i planira se njegovo priključenje crkvi. Foto: Google, 2024.

Crkvice Bezgrešnog začeca BDM (Concetta) na k.č. *2241/1 k.o. Rovinj zadržava se kao glavna atrakcija i kulturno-povijesna vrijednost. Radi potreba održavanja same građevine te uređenja neposrednog okoliša planira se u građevnu česticu crkve uključiti i k.č. 9280/9 k.o. Rovinj.

Tri obiteljske kuće na kućnim brojevima 2, 4 i 6 Put Stjepana Konzula Istranina (k.č. 9278/27, 9278/2 i 9278/30 k.o. Rovinj posjeduju rješenja o izvedenom stanju i zadržavaju se u prostoru. Prilikom rekonstrukcije građevine, neusklađenost postojećih parametara s odredbama Plana (visina, ukupna visina, etažnost, izgrađenost, broj funkcionalnih jedinica, veličina čestice i udaljenosti od granica čestice, površina zelenila) može se zadržati, ali bez povećavanja. Čestica k.č. 9279/5 k.o. Rovinj služi kao pristupni put za građevnu česticu na k.č. 9278/30 k.o. Rovinj.

Poljoprivredna građevina na k.č. 9299/1 k.o. Rovinj nema evidentiranih akata u ISPU, nije vidljiva na ortofoto snimku 1968. te vjerojatno nije zakonito izgrađena. Planira se njeno uklanjanje.

Zadržava se trafostanica na k.č. *3887 k.o. Rovinj.



Slika 7: Zgrada na k.č. 9278/2 te, u pozadini (desno), zgrada na k.č. 9278/30 k.o. Rovinj . Desno se odvaja pristupni put na k.č. 9279/5 k.o. Rovinj ; Foto: Google, 2024.



Slika 8: Poljoprivredna građevina i plastenik na k.č. 9299/1 k.o. Rovinj; Foto: Google, 2024.

3.3. Namjena prostora

3.3.1. Stambeni i poslovni dio

Idejno urbanističko rješenje UPU Laste je po osnovnoj namjeni prostora slično ostalim zonama Rovinju za koje su unazad desetak godina doneseni UPU-i (Štanga istok, Montepozzo-Lacanovo, Lacosercio-zapad, Lacosercio-istok, Valbruna-istok), u kojima je namjena prostora određena kao M1 mješovite-pretežito stambena namjena, koja podrazumijeva stambene ili stambeno-poslovne građevine (s poslovnim sadržajima do 49% GBP).

Novim Pravilnikom o prostornim planovima su namjene površina određene drugačije nego što je to bio slučaj sa starim, pri čemu je možda najvažnija razlika da su vrste namjene i njihove definicije novim Pravilnikom precizno zadane. Jedina mješovita namjena koju Pravilnik predviđa za razinu UPU-a jest M3 (kod KN-1-1-5053).

KN-1-1- 5053	M3	Mješovita namjena
--------------	-----------	-------------------

Mješovita namjena (M3)

PPGZ, PPU, GUP, UPU, PPPPO

Na površinama mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.

Na građevnoj čestici mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.).

Na površinama mješovite namjene (M3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- parkovi/perivoji, dječja igrališta,
- zaštitne zelene površine,
- ambulanta, dječji vrtići,
- površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,
- građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama,
- prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- manje infrastrukturne građevine.

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.

Iz priloženog okvira vidi se da je namjena M3 po svojoj definiciji nešto šira nego M1 namjena iz GUP-a, dopušta i monofunkcionalne poslovne građevine na zasebnim građevnim česticama, uključujući ugostiteljske, ali ne i ugostiteljsko-turističke (turistički smještaj).

Kako bi se onemogućila gradnja monofunkcionalnih poslovnih građevine, te namjena M3 u cijelosti uskladila s M1 iz GUP-a, u pravila provedbe unesene su odgovarajuće odredbe.

Trgovi i zelene površine

Idejnim urbanističkim rješenjem planiraju se:

- trg i park u centralnoj zoni naselja,
- parkovno uređeni ozelenjeni „buffer“ oko crkve Concetta,
- mjestimični zeleni džepovi oko rubnih građevnih čestica,
- zaštitni pojas sa zelenim površinama „ekoremedijacije“ uz kanal Campolongo – za održavanje kanala, zaštitu od poplava i upijanje viška vode.

Za trg i park te parkovno uređene okoliš crkve Concetta odabrana je namjena Z1 park (kôd KN-1-1-5701), dok je za zelene džepove i područje oko kanala Campolongo odabrana namjena Z5 zaštitne zelene površine (kôd KN-1-1-5705).

KN-1-1- 5701	Z1	Javna zelena površina - park/perivoj
KN-1-1- 5705	Z5	Zaštitna zelena površina

3.3.2. Javna i društvena namjena: crkvice Concetta

Čestica crkva planira se kao zasebna namjenu D8 (kôd KN-1-1-5108), budući da ju nije moguće planirati kao sekundarnu namjenu unutar parka.

KN-1-1- 5108	D8	Javna i društvena namjena - vjerska
--------------	-----------	--

3.3.3. Trafostanice

Trafostanice na površini obuhvata (postojeća i novoplanirana) planiraju se na površini IS7 (kôd KN-1-1-5907), a moguće ih je smještati i na površine drugih namjena.

KN-1-1- 5907	IS7	Površina infrastrukture - energetski sustav
--------------	------------	--

3.3.4. Ulice i ostale prometne površine

Idejnim urbanističkim rješenjem planiraju se:

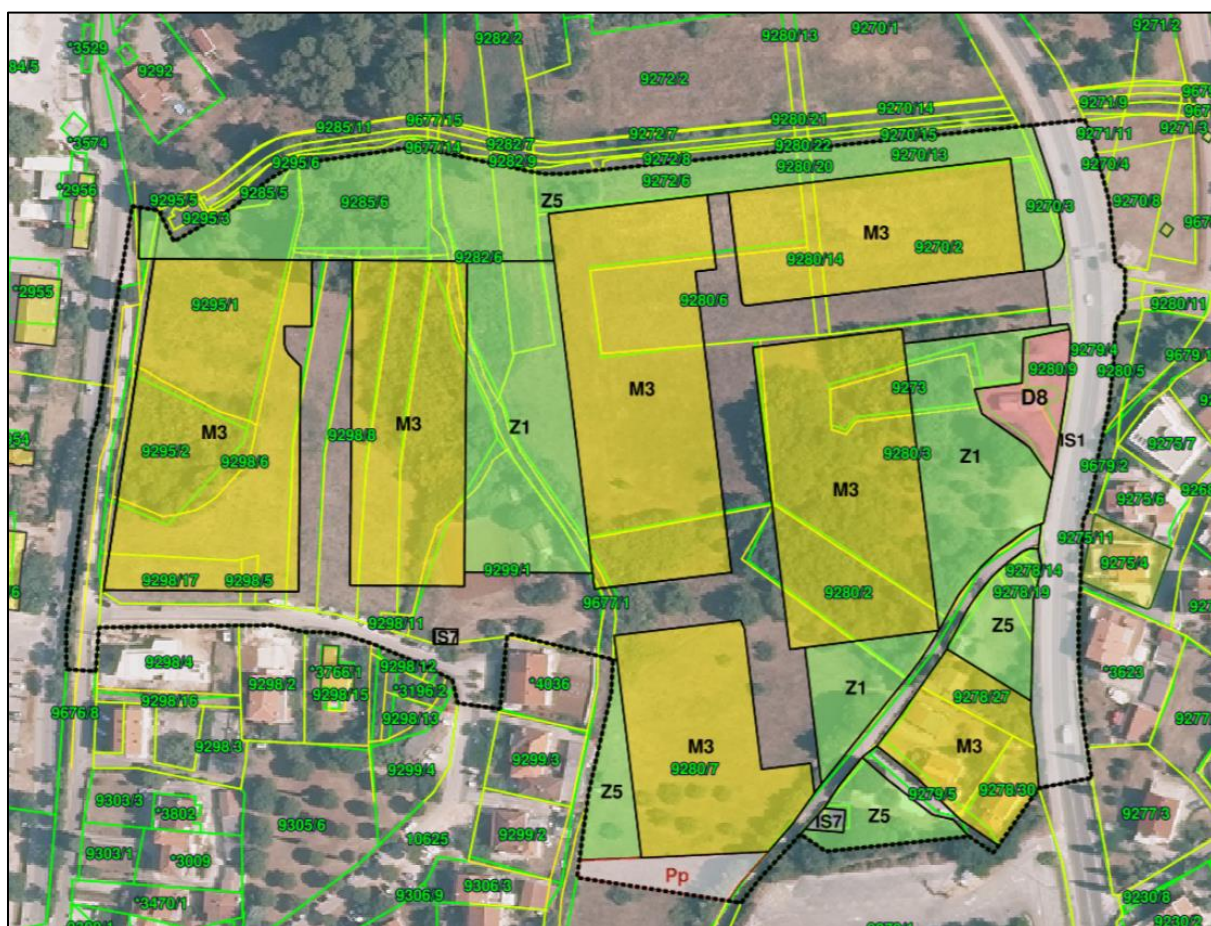
- stambene ulice s kolnikom, pješakom i (u nekim koridorima) biciklistom i parkiranjem,
- pješačke i biciklističke staze po zelenim površinama,.

U pogledu namjene površina, stambene ulice definirane su kao Prometna površina (kôd KN-1-1-5950) u cijelom presjeku, dok je pješačke i biciklističke staze u zelenim površinama moguće graditi po definiciji.

KN-1-1- 5950		Prometna površina
--------------	--	-------------------

Ulicu Concetta, koja je prema razvrstaju županijska cesta, planira se kao IS1 Površina infrastrukture – cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (kôd KN-1-1-2901).

KN-1-1- 2901	IS1	Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja
--------------	-----	--



Slika 9: Prikaz 1.1. [KN-1-1] Namjena prostora u sustavu ePlanovi – Editor, preklap s granicama katastarskih čestica iz DKP (zeleno) i geodetske podloge (žuto).

3.4. Pravila provedbe: parcelacija i uvjeti gradnje

Masterplanom / Programom za izradu Plana je predloženo rješenje parcelacije s oznakama uvjeta gradnje približno na način kako je to uobičajeno u UPU-ima namjenom sličnih zona u Rovinju (Montepozzo-Lacanovo, Lacosercio-zapad, Lacosercio-istok, Valbruna-istok): s granicom, oznakom i površinom građevne čestice te kotiranom granicom gradivog dijela čestice i obveznim građevnim pravcem.

Obzirom da novi Pravilnik ne nudi mogućnost prikaza građevinskog i regulacijskog pravca, gradivog dijela čestice te mjesta priključka čestice na prometnu površinu, u sloju 1.3.1. Pravila provedbe, uneseni su sljedeći elementi;

- Područje pravila provedbe / građevne čestice:
 - o M3-1: površine namjene M3 (stanovanje) s novoplaniranim česticama
 - o M3-2: površine namjene M3 (stanovanje) s postojećim česticama
 - o D8-1: površina namjene D8 (crkva)
 - o Z1-1: površine namjene Z1 (park)
 - o Z5-1: površine namjene Z5 (zaštitne zelene površine)
 - o IS1-1: površina namjene IS 1 (županijska cesta)
 - o IS7-1: površina namjene IS 7 (trafostanica)
 - o PP-1: površina namjene Prometna površina

Tablicom 3 na stranici 15 prikazani su najvažniji kvantifikacijski uvjeti za planirane čestice. To su:

- izgrađenost, koja ne smije prijeći kig 0,3 niti vrijednost 270 m² tlocrtne projekcije, niti smije biti ispod 80 m²,
- iskoristivost nadzemno, koja ne smije prijeći kis 0,8 niti 670 m² G(B)P,
- izračun maksimalne izgrađenosti i G(B)P za svaku česticu, prema navedenim parametrima
- broj funkcionalnih cjelina (stambenih ili poslovnih prostora), koja je za sve novoplanirane čestice ograničena na 4, a za postojeće na 2 ili 4, ovisno o veličini,
- obavezni postotak zelene površine na čestici (30%) te izračun površine zelenila prema navedenom postotku za svaku česticu.
- minimalni broj parkirališnih mjesta za broj stanova (ovaj broj se povećava ako stanovi prelaze 100 m² površine).

Osim navedenih kvantifikacijskih uvjeta, pravilima provedbe određen je još cijeli niz uvjeta gradnje, razvrstan u 15 urbanističkih pokazatelja.

Posebna pažnja posvećena je oblikovanju građevne čestice i očuvanju njezina zelenog karaktera, čime se nastavlja koncepcija uređenja sustava zelene infrastrukture preuzeta iz važećeg PPUG-a Rovinja.

Potiče se racionalno oblikovanje građevnih čestica, uz jasnu hijerarhiju između glavne građevine, pomoćnih i pratećih građevina te uređenih otvorenih površina. Uvjeti namjene, smještaja i oblikovanja građevina usklađeni su s karakterom zone niske stambene izgradnje. Omogućava se smještaj manjih poslovnih sadržaja koji ne narušavaju stambenu funkciju, a udio poslovnog smanjen je u odnosu na prvi prijedlog Plana na 35%.

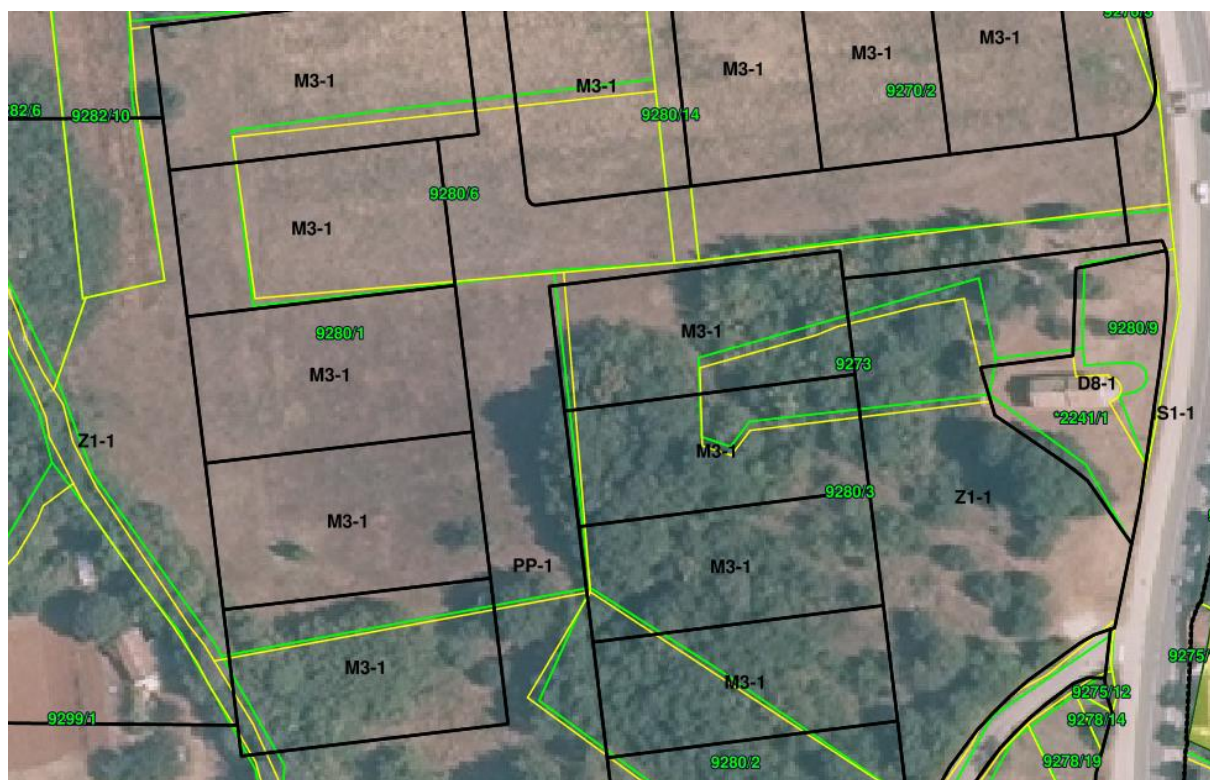
Posebna se pažnja posvećuje odnosu građevine i terena i oblikovanju građevne čestice i očuvanju njezina zelenog karaktera, čime se nastavlja koncepcija uređenja sustava zelene infrastrukture preuzeta iz važećeg PPUG-a Rovinja. Uvodi se obveza krajobraznog oblikovanja i minimalni postotak zelenih površina, uz sadnju autohtonih i udomaćenih vrsta. Odredbe detaljno uređuju način oblikovanja i očuvanja postojećeg drveća, obvezu sadnje novih stabala te ograničavaju upotrebu nepropusnih materijala i betonskih ploha. Na taj način čestica se promatra kao cjelina koja objedinjuje izgrađeni i prirodni dio prostora, a ne samo kao podloga za gradnju. U skladu s time, propisani su i uvjeti oblikovanja potpornih zidova, terasa i parkirališta, uz obvezu očuvanja prirodnog nagiba terena i infiltracije oborinskih voda unutar parcele.

Visine i nagibi krovova preuzeti su iz planovi šireg obuhvata i usklađeni s lokalnim tipologijama, a izričito se uređuje smještaj otvora, balkona i terasa, kako bi se spriječilo narušavanje privatnosti i povećala kvaliteta stanovanja. Dodatno su precizirani uvjeti za ravne krovove i prohodne terase, s obvezom ozelenjavanja i ograničenjem gornjih etaža, što omogućuje uvođenje suvremenijih arhitektonskih rješenja bez narušavanja tradicijskog konteksta.

Uređenje pristupa, parkiranja i pomoćnih građevina detaljno je razrađeno radi veće funkcionalnosti čestice. Propisan je obvezni broj parkirališnih mjesta ovisno o površini i vrsti sadržaja, a u javnoj raspravi dodatno su precizirani odnosi za poslovne prostore, ugostiteljstvo i smještajne jedinice. Omogućeno je i uređenje pomoćnih građevina za rekreaciju – poput bazena, cisterni i spremnika – uz jasno definirane udaljenosti od granica čestice i uvjete oblikovanja. Time su usklađeni zahtjevi suvremenog stanovanja s potrebom očuvanja ambijentalnih vrijednosti prostora.



Slika 11: Prikaz 1.3.1. [KN-3-1] Pravila provedbe zahvata i granice građevnih čestica u sustavu ePlanovi – Editor. Pravila provedbe sadrže oznaku (simbol i deblji obrub) (nije u mjerilu).



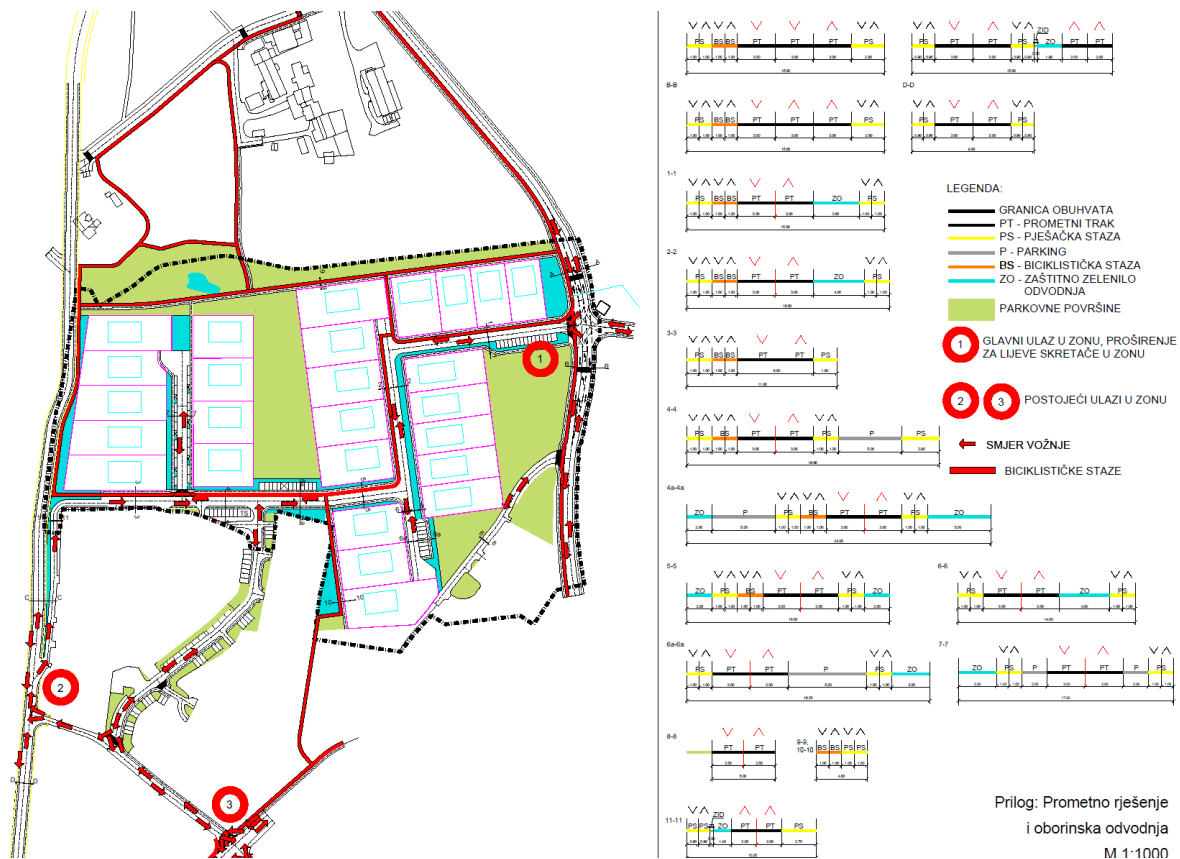
Slika 12: Prikaz 1.3.1. [KN-3-1] Pravila provedbe zahvata u sustavu ePlanovi – Editor, povećanje s uključenim prikazom katastarskih čestica (nije u mjerilu). Zeleno: katastar, žuto: geod. podloga.

3.5. Infrastrukturni sustavi

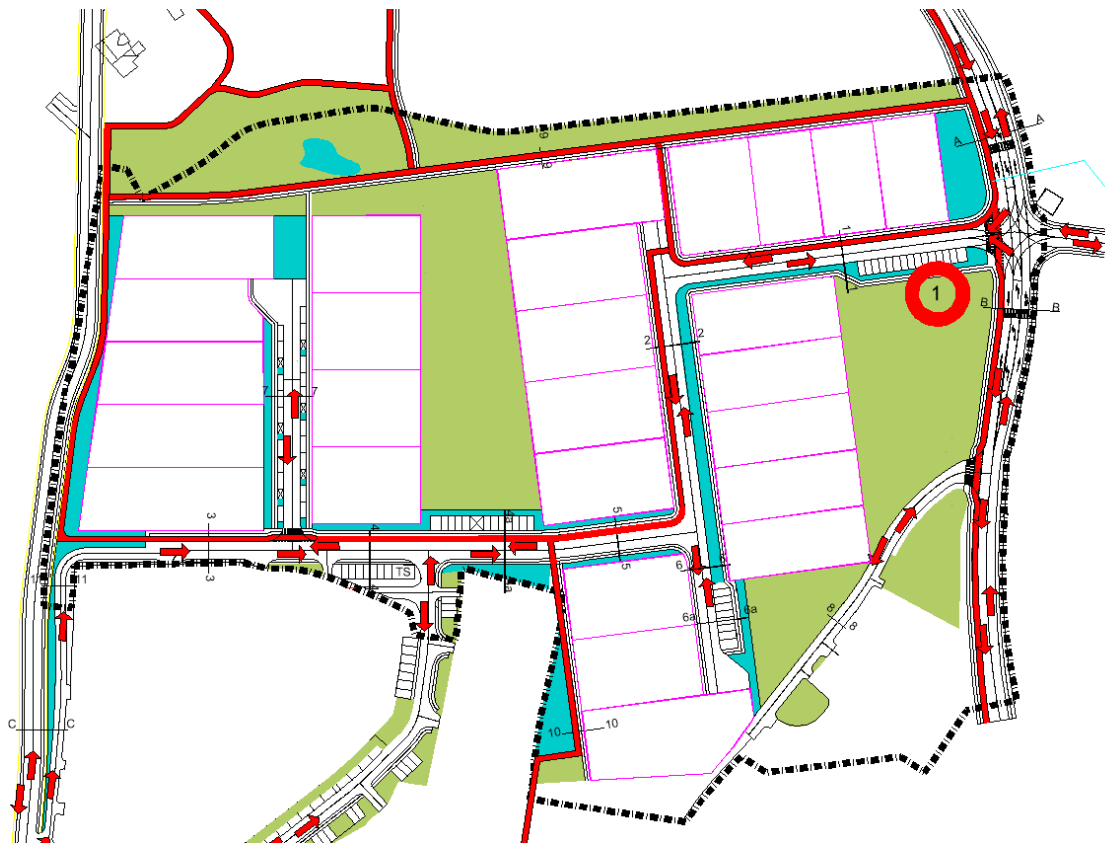
3.5.1. Promet

Osim obodnih ulica, u obuhvatu Plana nema izgrađene ulične mreže. U kontaktnoj zoni Plana nalaze se Ulica Concetta (ŽC 5095), Ulica Labinske Republike, Ulica Richarda Schaudina te Put Stjepana Konzula Istranina. Prometno rješenje temelji se na koncepciji iz Programa za izradu Plana, s razlikom što je temeljem zaključaka sa sastanka 24.6.2025. u Gradu Rovinju-Rovigno, kružno raskrižje na Ulici Concetta izmijenjeno u četverokrako:

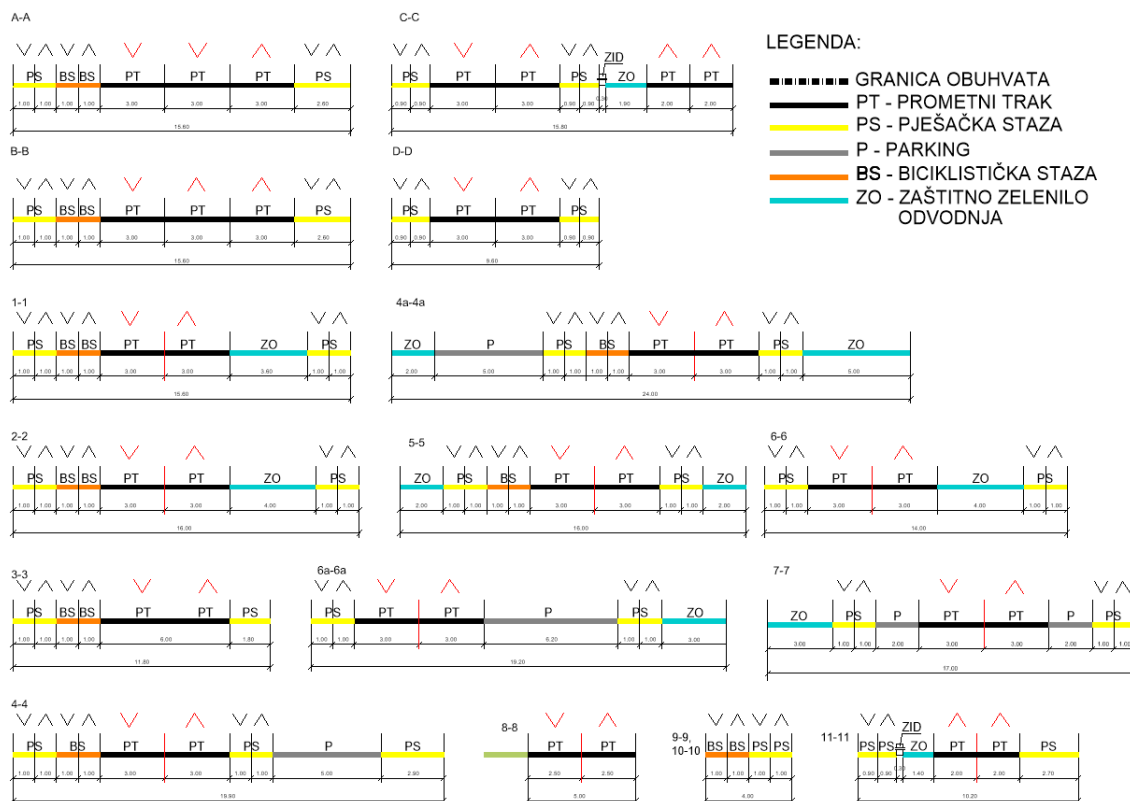
- glavni ulaz/izlaz u zonu planira se s Ulice Concetta (ŽC 5095) kao četverokrako raskrižje, s lijevim skretačima prema zoni,
- postojeći prilaz Put Stjepana Konzula Istranina zadržave se u postojećem stanju, osim što se radijusima min. promjera 7 m omogućuje bolje funkcioniranje postojećeg spoja na Ulicu Concetta,
- Ulica Richarda Schaudina predlaže se kao jednosmjerna prema zoni do Ulice Labinske Republike,
- Ulica Labinske Republike priključuje se prometnu mrežu preko ulice Josipa Tankovića, rekonstrukcijom postojećeg T raskrižja,
- nove prometnice su širine 6 m, s nogostupima i biciklističkim stazama širine 2m,
- promet u mirovanju osigurava se unutar čestica te parkiralištima u profilima ulica.



Slika 13: Šira situacija rješenja prometa i odvodnje (nije u mjerilu).



Slika 14: Prometno rješenje i zelene površine za oborinsku odvodnju (nije u mjerilu).



Slika 15: Planirani ulični profili (nije u mjerilu).

3.5.2. Elektroničke komunikacije

Područje obuhvata Plana djelomično je opremljeno nepokretnom i pokretnom EK mrežom. Nalazi se izvan zona smještaja odašiljača/stupa pokretne elektroničke komunikacijske mreže; pokrivanje je ostvareno baznim radijskim postajama koje su smještene izvan obuhvata.

Elektronička komunikacijska (EK) mreža na području obuhvata planira se podzemno unutar javnih prometnih površina kroz distribucijsku elektroničku komunikacijsku kanalizaciju (EKK) od najbliže točke konekcije s postojećom do svake građevne čestice, a sve prema važećim propisima.

Trase postojeće i planirane EK mreže, prikazane su na kartografskom prikazu 2.2. „Komunikacijski sustav“ i predstavljaju idejno urbanističko rješenje trasa i temelj za usklađivanje infrastrukturnih vodova kroz projektnu dokumentaciju. Ukoliko se detaljnijom razradom temeljem posebnih uvjeta nadležnog tijela dokaže racionalnije i pogodnije rješenje mreže, moguća su i odstupanja, ako ne narušavaju opću koncepciju predviđenu Planom.

Uz postojeću i planiranu trasu EKI omogućava se postavljanje eventualno potrebne opreme (vanjski ormarić za smještaj telekomunikacijske opreme) za uvođenje novih tehnologija odnosno operatera ili rekonfiguraciju mreže.

U samim građevinama instalacija će se izvesti u skladu sa tehničkim propisima, te ju završiti u priključnim ormarićima, koje treba ugraditi u prizemlju pojedine građevine.

3.5.3. Plinoopskrba

Planira se mreža distribucijskog plinovoda sa spojem na postojeću mrežu naselja Laste i Concetta. Mreža plinoopskrbe gradi se do svake građevne čestice.

Trase planirane plinoopskrbne mreže prikazane su na kartografskom prikazu 2.3. „Energetski sustav“ i predstavljaju idejno urbanističko rješenje trasa i temelj za usklađivanje infrastrukturnih vodova kroz projektnu dokumentaciju. Ukoliko se detaljnijom razradom temeljem posebnih uvjeta nadležnog tijela dokaže racionalnije i pogodnije rješenje mreže, moguća su i odstupanja, ako ne narušavaju opću koncepciju predviđenu Planom.

3.5.4. Elektroenergetika

Područje obuhvata Plana djelomično je opremljeno srednjenaponskom i niskonaponskom mrežom. Priključak se planira iz TS Končeta (u obuhvatu Plana) i/ili TS Željeznička stanica.

Trase planirane elektroopskrbne mreže prikazane su na kartografskom prikazu 2.3. „Energetski sustav“ i predstavljaju idejno urbanističko rješenje trasa i temelj za usklađivanje infrastrukturnih vodova kroz projektnu dokumentaciju. Ukoliko se detaljnijom razradom temeljem posebnih uvjeta nadležnog tijela dokaže racionalnije i pogodnije rješenje mreže, moguća su i odstupanja, ako ne narušavaju opću koncepciju predviđenu Planom.

Uz postojeću TS Končeta, planira se još jedna lokacija trafostanice u zelenoj površini u središnjem dijelu zone.

Izračun potrebne snage;

Predviđena snaga (zakupljena) stambene jedinice 50% (49 kom): $P_{vr.st.jed.} = 9,20 \text{ kW}$

Predviđena snaga (zakupljena) stambene jedinice 50% (49 kom): $P_{vr.st.jed.} = 7,36 \text{ kW}$

Ukupna snaga svih stambenih jedinica (98 kom): $P_{vr.uk.st.jed.} = 861,12 \text{ kW}$

Za javnu rasvjetu planira se snaga od $P_{jr} = 3 \text{ kW}$.

Uz gubitak u distribucijskoj mreži 5 % dobivamo

$P_{gub} = 43,21 \text{ kW}$,

Sveukupno vršno opterećenje na nivou zone obuhvata iznosi $P_{vr} = 877,88 \text{ kW}$;

Uz prosječni faktor snage $\cos \varphi = 0,95$ i faktor ekonomskog opterećenja transformatorskih stanica $ft = 0,85$.

$S = 113,62(0,95 \cdot 0,85) = 708,88 \text{ kVA}$.

Ukupna snaga za cijelo područje UPU Laste iznosi $S = 708,88 \text{ kVA}$.

Potrebno je planirati trafostanicu snage do 1000 kVA.

3.5.5. Vodoopskrba

Korištenje vode planira se u sljedeće svrhe:

- voda za piće i sanitarne namjene,
- voda za rekreaciju (bazeni),
- voda za protupožarnu namjenu i održavanje čistoće javnih površina.

Vodoopskrba svih potrošača omogućit će se izgradnjom nove vodovodne mreže te njezinim spajanjem na postojeću mrežu unutar zone te rekonstrukciju iste iz smjera Ulice Concetta. Trase i lokacije postojeće i planirane mreže vodoopskrbe prikazane su na kartografskom prikazu 2.4. „Vodnogospodarski sustav“ i predstavljaju idejno urbanističko rješenje trasa i temelj za usklađivanje infrastrukturnih vodova kroz projektnu dokumentaciju. Ukoliko se detaljnijom razradom temeljem posebnih uvjeta nadležnog tijela dokaže racionalnije i pogodnije rješenje mreže, moguća su i odstupanja, ako ne narušavaju opću koncepciju predviđenu Planom.

Vodoopskrbnu mrežu treba formirati prstenasto radi izjednačavanja tlaka u mreži i opskrbe vodom iz dva smjera.

Za izgradnju novih cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale, te profil prema hidrauličkom proračunu i prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe nadležnog tijela.

Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu izvodi se izgradnjom tipskog šahta ili vodomjerne niše s vodomjerom uz rub građevne čestice te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog tijela.

HIDRAULIČKI PRORAČUN

Stanovnici

<i>Planirani broj (novih) stanovnika</i>	<i>312</i>
<i>Specifična potrošnja vode usvojena:</i>	<i>200 l/stan/dan</i>
<i>Koeficijent dnevne neravnomjernosti:</i>	<i>1.30</i>
<i>Koeficijent satne neravnomjernosti:</i>	<i>2.50</i>

DNEVNI PROTOK:

$$Q_{dne} = q_{spec, st} \times N_{st} = 200 \times 312 = 62400 \text{ [l/dan]}$$

SREDNJI DNEVNI PROTOK:

$$Q_{sr, dne} = (q_{spec, st} \times N_{st}) / (24 \times 3600) = 0,72 \text{ [l/s]}$$

MAX. DNEVNI PROTOK:

$$Q_{max,dne} = Q_{sr,dne} \times k_D = 0,72 \times 1,3 = 0,94 \text{ [l/s]}$$

MAX. SATNI PROTOK:

$$Q_{max,sat} = Q_{max,dne} \times k_S = 0,94 \times 2,50 = 2,35 \text{ [l/s]}$$

Kao mjerodavni protok za dimenzioniranje vodovodne mreže se uzima 10 l/s zbog potreba protupožarne zaštite

MJERODAVNI PROTOK:

$$Q = 2,35 + 10 = 12,35 \text{ l/s}$$

3.5.6. Odvodnja

Područje obuhvata Plana nalazi se izvan zona sanitarne zaštite izvorišta i na njemu nema registriranih vodotoka. Područje Obuhvata Plana je dio jadranskog vodnog područja i predstavlja zaštićeno područje vode za ljudsku potrošnju tj. osjetljivo područje.

Sustav odvodnje predviđen je kao razdjelni. Trase i lokacije postojeće i planirane mreže odvodnje prikazane su na kartografskom prikazu 2.4. „Vodnogospodarski sustav“ i predstavljaju idejno urbanističko rješenje trasa i temelj za usklađivanje infrastrukturnih vodova kroz projektnu dokumentaciju. Ukoliko se detaljnijom razradom temeljem posebnih uvjeta nadležnog tijela dokaže racionalnije i pogodnije rješenje mreže, moguća su i odstupanja, ako ne narušavaju opću koncepciju predviđenu Planom.

3.5.6.1. Odvodnja sanitarnih voda

Planira se mreža cjevovoda sanitarne odvodnje sa spojem na postojeću mrežu Grada, na način da se novoplanirane čestice odvede u smjeru zapada (Ul. R. Schiaudina), a postojeće građevne čestice zadržavaju odvodnju u smjeru istoka (Ul. Concetta). Mreža odvodnje sanitarnih voda gradi se do svake građevne čestice.

Nije planirana mogućnost etapnog rješavanja sustava, ali se radi tehničkih razloga (nedovoljni protoci) do uspostave pune funkcionalnosti sustava za opterećenje do 12 ES dozvoljava izgradnja i korištenje vodonepropusnih sabirnih jama prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

HIDRAULIČKI PRORAČUN

Stanovnici

Planirani broj (novih) ES	312
Specifična potrošnja vode usvojena:	150 l/stan/dan
Koeficijent dnevne neravnomjernosti:	1.50
Koeficijent satne neravnomjernosti:	1.80

DNEVNI PROTOK:

$$Q_{dne} = q_{spec, st} \times N_{st} = 150 \times 312 = \underline{46800} \text{ [l/dan]}$$

SREDNJI DNEVNI PROTOK:

$$Q_{sr, dne} = (q_{spec, st} \times N_{st}) / (24 \times 3600) = \underline{0.54} \text{ [l/s]}$$

MAX. DNEVNI PROTOK:

$$Q_{max, dne} = Q_{sr, dne} \times k_D = 0.54 \times 1.5 = \underline{0.81} \text{ [l/s]}$$

MAX. SATNI PROTOK:

$$Q_{max, sat} = Q_{max, dne} \times k_S = 0.81 \times 1.80 = \underline{1.46} \text{ [l/s]}$$

Mjerodavan protok za dimenzioniranje sanitarne kanalizacije:

$$Q = \underline{1.46} \text{ l/s}$$

3.5.6.2. Oborinska odvodnja

U prirodnim sredinama (zelene površine) najveći dio voda infiltrira se u podzemlje dok kod urbanih sredina različitim namjenom površina – objekti, prometnice, parkirališta i drugi vodonepropusni objekti mijenjaju osnovne komponente otjecanja: povećava se površinsko otjecanje voda, smanjuje se podzemno otjecanje a nedostatkom zelenila smanjuje se i količina oborine koja isparava u atmosferu.

Na promatranom području oborinske vode s krovnih površina, poslovnih i drugih prostora, zbrinjavaju njihovi vlasnici uz obavezu zadržavanja na česticama (retencioniranja) prije eventualnog ispuštanja u sustav javne oborinske odvodnje ili se mogu zbrinjavati drenažnim objektima, koristiti za navodnjavanje, površinski retencionirati te koristiti kao ukrasna jezera i dio krajobraznog uređenja čestice. Oborinske vode sa parkirališta i manipulativnih površina prije upuštanja u kolektore treba pročistiti a prema Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda NN 26/2020.

Oborinske vode sa prometnica prikupljat će se putem rešetki, slivnika na raskrižjima te razmanutih ivičnjaka s voznih površina do NbS sustava (bioretencija) na zelenim površinama predviđenim za tu namjenu. Prikupljene oborinske vode sa prometnih površina mogu se zbrinjavati putem: drenažnih objekata, retencioniranja (kišni vrtovi), izgradnje jezeraca za navodnjavanje te putem upojnih građevina ili spojem na javni sustav odvodnje.

HIDRAULIČKI PRORAČUN

Za proračune otjecanja oborinskih voda koriste se različite metode ovisno o prirodnim ili urbaniziranim površinama. Najrasprostranjenija metoda proračuna je tzv. Lyod – Davies tj. racionalna metoda

$$Q = c \times i \times A$$

gdje je:

Q – vršni protok

c – koeficijent otjecanja

i – intenzitet

A – površina otjecanja

Formula se bazira na pretpostavci da bilo koja slivna površina daje maksimalno otjecanje kad na nju pada kiša trajanja t_c (vrijeme koncentracije), odnosno trajanja jednaka vremenu potrebnom da kap kiše od najudaljenije točke sliva dođe do računskog profila ili promatrane točke.

Usvojeni intenzitet za promatrano područje za povratni period od 2 godine te vrijeme koncentracije oborina od 10 minuta dan je ITP krivuljom.

Koeficijenti otjecanja:

KARAKTERISTIKE PODRUČJA	KOEFICIJENT OTJECANJA
Područja ureda, trgovina i sl.	
- stari dio grada	0,7 – 0,95
- predgrađe	0,5 – 0,7
Područja stanovanja	
- rijetka izgradnja obiteljskih kuća	0,3 – 0,5
- gusta izgradnja obiteljskih kuća	0,4 – 0,6
- gusta stambena izgradnja	0,6 – 0,8
Industrijska područja	
- područje rjeđe izgradnje	0,3 – 0,7
- područje guste izgradnje	0,6 – 0,9
Parkovi, groblja i sl.	0,10 – 0,25
Igrališta i sl.	0,20 – 0,35
Željeznički kolodvori	0,20 – 0,40
Neizgrađene površine	0,10 – 0,30

Kod dimenzioniranja bioretencija, kišnih vrtova i sl., gdje površinske oborinske vode direktno utječu u sustave retencioniranja, bez tečenja kroz cijevi, koristi se tzv. Santa Barbara metoda jer nema vremena koncentracije. Za dimenzioniranje otvora u ivičnjacima, preljeva, i ostalog može se koristiti racionalna metoda uz proračun prema dobivenom mjerodavnom pljusku tj. pljusku za dimenzioniranje. Podatke o mjerodavnim hidrološkim potrebno je zatražiti od Hrvatskih voda ili DHMZ-a, uz napomenu da se u proračun moraju uzeti i klimatske promjene.

Kišni vrtovi retencije, dimenzioniraju se na projektni pljusak ponavljanja PP 100 godina i trajanja 24 sata, dok se mjerodavni pljusak za dimenzioniranje za ostalo mora izračunati.

Vrijeme zadržavanja u kišnim vrtovima je od 24 – 30 sati, te se nakon tog vremena pročišćene oborinske vode mogu neizravno upustiti u podzemlje, a prema Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda NN 26/2020.

3.6. Posebne mjere

3.6.1. Zaštićena područja prirode i Natura 2000

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirode ni područja ekološke mreže Natura 2000.

3.6.2. Kulturna baština i krajobraz

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih kulturnih dobara.

3.6.2.3. Arheologija

Za područje obuhvata izvršeno je arheološko rekognosciranje (ARHEO TiM, 2025.) kojim nisu utvrđeni sitni površinski arheološki nalazi u obliku keramike, stakla, metala. Duž čitavog obuhvata, a i šire, na površini tla, posvuda je uočljiva matična stijena, te je vjerojatnost da ispod površine postoje mogući kulturni slojevi svedena na minimum. Zakonom je određeno da, ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru nađe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo

3.6.2.4. Crkva Bezgrešnog začeća

Na području obuhvata Plana nalazi se evidentirano dobro zaštićeno prostornim planom, crkva Bezgrešnog začeća, koja je prema navodu Konzervatorskog odjela u Puli u planu za zaštitu. U slučaju upisa građevine u Registar kulturnih dobara primjenjuju se odgovarajuće mjere posebnog propisa, a u međuvremenu vrijede sljedeće planske mjere zaštite:

- građevini su dozvoljeni isključivo radovi istraživanja, rekonstrukcije i održavanja u cilju prezentacije dobra, sukladno dokumentaciji koju treba izraditi osoba s odgovarajućim ovlaštenjem nadležnog ministarstva,
- uređenje čestice mora biti temeljeno na krajobrazno-arhitektonskom projektu kojim se mora maksimalno zadržati postojeće stanje (maslinik sa zatravljenom površinom terena). Površine koje se iznimno ne projektiraju kao travnate, poput staze za pristup crkvi i slično, moraju biti minimalnih dimenzija i sa završnom oblogom od tucanika ili sličnog prirodnog neučvršćenog materijala,
- u okolini građevine, koja obuhvaća planiranu građevnu česticu i kontaktno područje označeno na kartografskom prikazu 3.1. "Posebne vrijednosti" nije dozvoljeno postavljanje vizualno nametljive urbane opreme poput reklamnih totoma, svjetlećih panela, i sl.

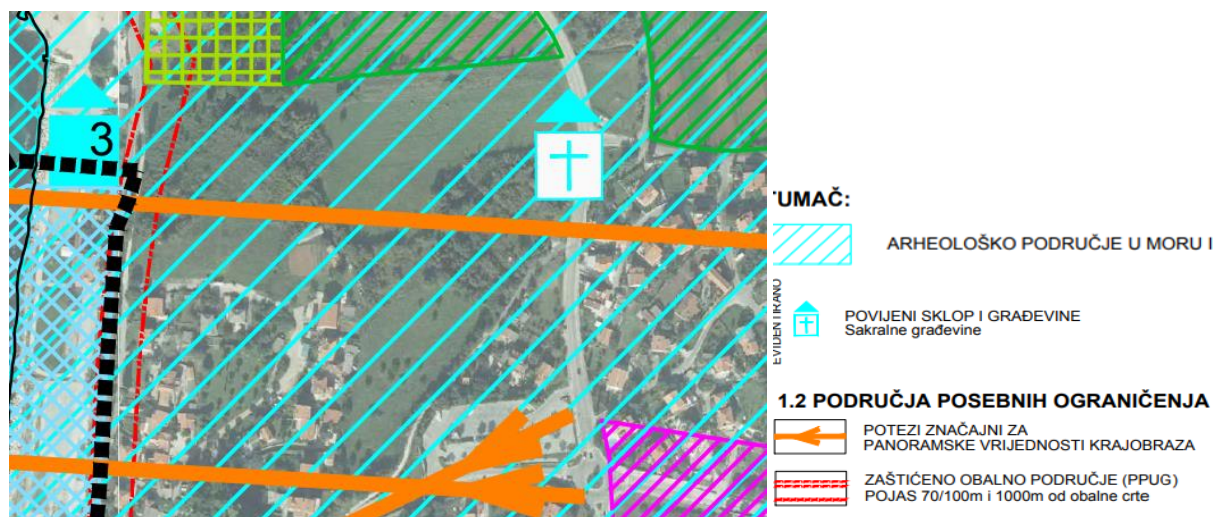
3.6.2.5. Kulturni krajolik sa suhozidima

Na području obuhvata plana evidentirani su ostaci kulturnog krajolika livada i oranica sa slabo očuvanim suhozidima uz međe posjeda. Planske mjere zaštite kulturnog krajolika:

- degradirane suhozidne međe koje dijele prometne i zelene površine, posebice uz Put Stjepana Konzula Istranina, potrebno je prilikom rekonstrukcije ulice i/ili uređenja parka rekonstruirati na istoj ili izmijenjenoj trasi, i to kao:
 - o suhozidnu konstrukciju visine najmanje 1 m na strani ulice, ili
 - o kameni zid u mortu sagan na način suhozida visine najmanje 40 cm na strani ulice
- u uređenju parka sve eventualne podzide izvesti u suhozidu ili kamenim zidom u mortu saganim na način suhozida.

3.6.2.6. Vizure

Zaštita vizura označenih GUP-om postignuta je ograničenjem visine gradnje uređenom pravilima provedbe. Na području obuhvata Plana ne planira se postava samostojećih stupova baznih stanica pokretnih mreža EK koja bi svojom visinom kvarile vizure na gradsku jezgru i more.



Slika 16: Izvadak iz GUP-a, karta 4.1. Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera zaštite (nije u mjerilu)

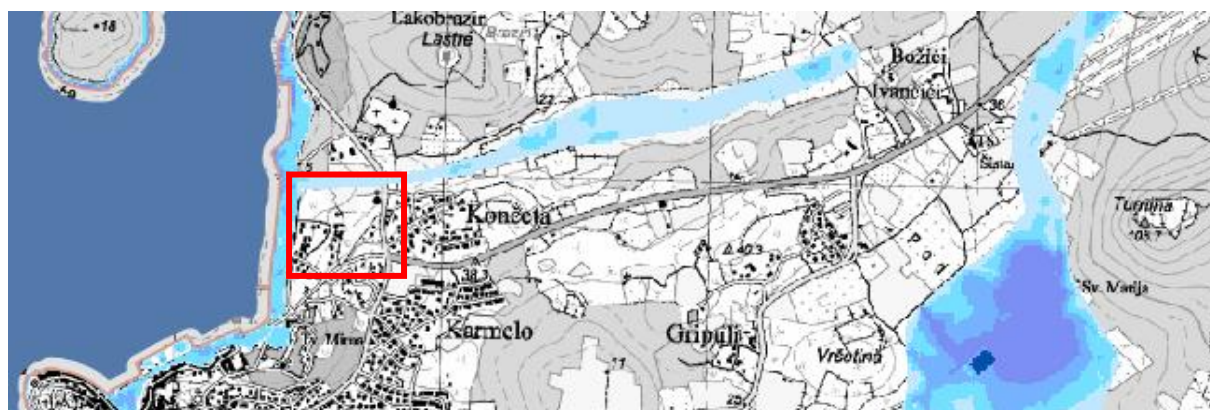
3.6.2.7. Zelena infrastruktura i očuvanje stabala

Plan je usklađen s PPUG u koji su u zadnje izmjene uvrštene mjere za zaštitu i unapređenje zelene infrastrukture. U tu svrhu su u pravila provedbe na odgovarajući način preneseni uvjeti uređenja građevnih čestica iz čl. 117. i 117.a PPUG, koje određuju obavezu uređenja parkirališnih površina po principu propusnosti tla i usporavanja oborinskih voda, čuvaju prirodni teren i zatečena stabla na česticama te propisuju sadnju novih stabala (minimalno četiri na čestici, itd.). Sa sličnim ciljem uređena je i tema odvodnje oborinskih voda.

3.6.3. Posebna ograničenja

Obuhvat Plana graniči s otvorenim vodotokom – sabirni kanal Dugo polje (Campolongo), s tim da je granica obuhvata planirana na način da je iz njega izuzeto kompletno inundacijsko područje kanala. Pojas uz vodotok unutar obuhvata Plana, minimalne širine 10 m, planiran kao zaštitno zelenilo (Z5), uređuje se i održava se na način da mora biti osiguran pristup vodotoku radi njegovog održavanja.

Sukladno odredbama Zakona o vodama, radi očuvanja i održavanja kanala i sprječavanja pogoršanja vodnog režima, u pojasu od 10 m od ruba korita kanala ne planira se gradnja zgrada ni drugih građevina, osim onih koje su u funkciji uređenja i zaštite vodotoka. Na području obuhvata Plana ne planiraju se zdenci niti radovi bušenja tla.



Slika 17: Područje UPU Laste na karti opasnosti od poplava, scenarij srednje vjerojatnosti. Izvor: Geoportal Hrvatske vode, 2025.

Neposredno uz kanal postoji opasnost od poplavlivanja u scenarijima srednje i male vjerojatnosti. Na kartografskom prikazu 3.2. "Posebna ograničenja" prikazano je područje srednje vjerojatnosti pojave poplave, ucrtano temeljem podataka Hrvatskih voda (podatak je informativan jer je prenesen iz karte u mjerilu 1:25.000).



Slika 18: Ograničenja vezana uz kanal: pojas 10 m od ruba kanala (plavo) te područje ugroženo plavljenjem (crveno crtano), informativno prenesen iz karte u mjerilu 1:25.000.

Na području obuhvata Plana nema drugih posebnih ograničenja predviđenih sadržajem Pravilnika (zaštitnih i sigurnosnih zona građevina obrane, posebnih režima ostalih građevina, područja mjera zaštite od požara, zona mjera zaštite od buka ili područja u sustavu zelene infrastrukture određenih planom šireg područja, zone, mjere i ograničenja vezana uz smanjenje onečišćenja zraka, zona istraživanja i eksploataciji mineralnih sirovina, ugljikovodika i geotermalnih voda, podzemnog skladištenja plina ili trajnog zbrinjavanja ugljikova dioksida, deponija mineralnih sirovina državnog značaja, područja znanstvenog istraživanja na moru i ribolovnih područja te područja posebnih mjera sanacije).

3.6.4. Plan zaštite od nesreća



Slika 19: Površine za sklanjanje i evakuaciju i pravci evakuacije.

3.6.4.1. Zaštita od požara i eksplozija

Zaštita od požara ostvaruje se odgovarajućom primjenom posebnih propisa i normi pri projektiranju, građenju i uporabi građevina, posebice vezano uz otpornost građevina na požar, sprječavanje širenja požara i dima, evakuacijske puteve, vatrogasne pristupe i okretišta te obvezu izvedbe vanjske hidrantske mreže s dostatnim tlakom i protokom.

Na području obuhvata plana nije dozvoljena proizvodnja, smještaj i čuvanje eksplozivnih tvari.

3.6.4.2. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

Cjelokupno područje Plana pripada zoni 7° MCS ugroze od potresa, što je potrebno uvažiti prilikom proračuna stabilnosti građevine.

U Planu su određene minimalne udaljenosti između građevina, udaljenosti između građevina od ruba javnih površina, te širina putova kako bi se štete od mogućih rušenja svele na najmanju moguću mjeru te osigurao nesmetan prolaz žurnim službama prilikom intervencija.

Na području obuhvata Plana moguće je olujno ili orkansko nevrijeme i u slučaju nastanka dolazi do velikih materijalnih šteta uslijed rušenja stabala kao i do manjeg oštećenja zgrada i građevina. Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovništa i

nadstrešnica treba prilagoditi jačini vjetra. Kod hortikulturnog uređenja treba birati autohtone biljne vrste dubokog korijenja, otporne na jak vjetar.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar zone B zone ugroze u slučaju havarije spremnika amonijaka na području hladnjače u luci Valdibora.

Područje uz kanal Campolongo je ugroženo od plavljenja.

Prometna mreža planirana je na način da su svi dijelovi zone dostupni u slučaju potrebne intervencije. Nagibi, radijusi i ostali tehnički uvjeti prometnih površina usuglašeni su s aktualnom regulacijom. Prilikom projektiranja treba voditi računa da prometne površine svojom širinom, radijusima i nosivošću podnose interventna vozila i omogućuju njihov manevar.

Evakuacija je omogućena koridorima ulične mreže, a najbliži GUP-om planirani prostor za sklanjanje/evakuaciju nalazi se neposredno južno od obuhvata Plana na području planiranog parkirališta / planiranog autobusnog kolodvora. Sklanjanje i evakuacija su mogući i unutar zelenih površina u obuhvatu Plana. Prikaz evakuacije dan je u poglavlju Plan zaštite od nesreća koji je dio obrazloženja Plana.

Na području Plana nije registrirano klizište niti drugi geološki hazard.

Na području obuhvata Plana ne planiraju se javne ili druge zgrade u kojima se okuplja veći broj ljudi.

3.7. Izmjene Plana kroz javne rasprave

Prva javna rasprava o prijedlogu Plana, održana od 12. kolovoza 2025. do 10. rujna 2025. godine, pobudila je velik interes građana i političkih stranaka. Javnom izlaganju prisustvovalo je osamdeset osoba, mišljenja je dostavilo 8 javnopravnih tijela, a prijedloge i primjedbe dalo je 22 pojedinačnih sudionika javne rasprave. Mnoga od mišljenja, primjedbi i prijedloga imala su više točaka.

Sve navedeno, uključujući i detaljnu obradu primjedbi i prijedloga te razloge u slučajevima njihovog neprihvatanja ili djelomičnog prihvatanja, nalazi se u izvješću s javne rasprave, koje je javno objavljeno i dio je dokumentacije izrade Plana, a odredbe za provedbu s označenim izmjenama su prilog Obrazloženja. Ovdje se navode najznačajnije izmjene:

- zamjena planiranog hotela (T1) s osamdeset ležajeva i parkirališta stambenom izgradnjom, kao u ostalom dijelu obuhvata Plana, temeljem mišljenja više građana te IDS Rovinj-Rovigno,
- reorganizacija/redistribucija planiranih građevnih čestica te, u manjoj mjeri, prometno rješenje, temeljem primjedbi nekoliko vlasnika zemljišta,
- reorganizacija planiranih javnih parkirališnih mjesta iz zasebnih parkirališta u profile planiranih ulica, temeljem gore navedenih te zahtjeva stručne službe Grada,
- ograničavanje veličine stambenih kuća (na izgrađenost od 270 m² i iskorištenost od 670 m² nadzemno) te smanjenja udjela poslovnih sadržaja u stambeno-poslovnim objektima, temeljem primjedbi građana te Koalicije SDP-MOŽEMOI-SU,
- kao alternativa potkrovlju, u trećoj nadzemnoj etaži dozvoljen je drugi kat, s uvlačenjem, kako je određeno Prostornim planom uređenja Grada Rovinja-Rovigno, temeljem zahtjeva stručne službe Grada,
- dodatno usklađenje s GUP-om Rovinja, pogotovo u pogledu prometa i pratećih građevina na čestici, te tehničke korekcije prikaza parkirališta i prometnica temeljem mišljenja Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije,
- manje izmjene u vodoopskrbnom sustavu temeljem mišljenja Istarskog vodovoda,
- uvođenje poglavlja Plana zaštite od nesreća temeljem mišljenja MUP-a.

Budući da se temeljem nekih od prihvaćenih primjedbi izmijenila namjena prostora, javna rasprava mora se ponoviti temeljem odredbe članka 104. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (NN 153, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23).

3.8. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

Tablica 4: Iskaz površina prema namjeni*

Namjena	Ukupna površina	Udio
	ha	%
Mješovita namjena [M3]	2,49 3,06	38,36 47,28
Javna i društvena namjena - vjerska [D8]	0,08	1,23
Ugostiteljsko-turistička namjena [T1]	0,27	4,16
Javna zelena površina - park/perivoj [Z1]	0,70 0,75	10,78 11,64
Zaštitna zelena površina [Z5]	0,92 0,85	14,17 13,13
Površina infrastrukture [Prometna površina]	1,36 1,31	20,95 20,14
Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja [IS1]	0,36	5,57
Površina infrastrukture - energetski sustav [IS7]	0,01	0,12
Parkirališna površina [Pp]	0,29 0,06	4,45 0,97
UKUPNO	6,49	100,00

*iskazane su promjene u odnosu na prvi prijedlog Plana

Detaljan iskaz površina i pokazatelja po planiranim građevnim česticama nalazi se u tablici 3 na stranici 15 ovog Obrazloženja.

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).

Odstupanja kod razgraničenja površina po namjeni i iskaza prostorne veličine pri formiranju građevne čestice i sl. su dozvoljena do najviše $\pm 5\%$ planirane površine.