

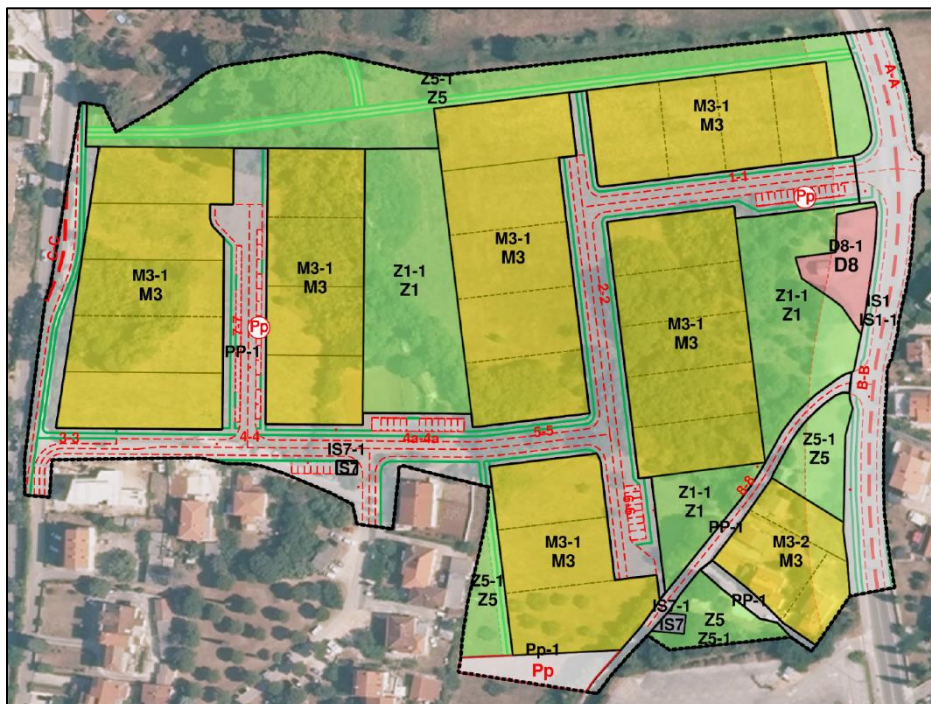


Istarska županija

Grad Rovinj-Rovigno

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „LASTE“ U ROVINJU-ROVIGNO

Sažetak za javnost za ponovnu javnu raspravu



Gradonačelnik: Emil Nimčević, prof.

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

Odgovorna osoba: Samanta Barić, pročelnica

Izrađivač: EKOMENA d.o.o., Zagreb

Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga Plana:
dr.sc. Filip Šrajer, dipl.ing.arh.


dr.sc. FILIP ŠRAJER
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENI ARHITEKT
URBANIST
A-0-595

EKOMENA
d.o.o. Zagreb

Rovinj-Rovigno – Pula – Zagreb, studeni 2025.

Sažetak za javnost za ponovnu javnu raspravu

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

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

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

Programska polazišta izrade plana su sljedeća:

- osiguranje optimalne funkcionalnosti i očuvanje harmonije prostora:
 - o pažljivim tretmanom zatečenih povijesnih i ambijentalnih vrijednosti (posebice crkvice Bezgrešnog začeća 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 $\leq 0,9$,

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

SAŽETAK PLANSKOG RJEŠENJA

Ukupno je planirane 26 novoformiranih građevnih čestica, sve za višeobiteljske kuće do 4 stambene jedinice s mogućnošću smještaja poslovnog prostora do 35% površine građevine. Postojeće tri čestice sa stambenom izgradnjom na jugoistočnom dijelu obuhvata te crkvice Bezgrešnog začeca BDM (Concetta) uklapaju se u urbanističko rješenje.

IZMJENE PRIJEDLOGA PLANA U ODNOSU NA PRVU JAVNU RASPRAVU

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 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-MOŽEMO!-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).

*Tablica: 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*

UPUTE ZA SUDJELOVANJE U JAVNOJ RASPRAVI

Ponovna javna rasprava provodi se samo u vezi dijelova koji su u odnosu na prvi prijedlog izmijenjeni.

Detaljnije informacije o svemu navedenom moguće je dobiti uvidom u Prijedlog Plana koji je s tekstualnim i grafičkim dijelom, obrazloženjem i sažetkom za javnost dostupan na web stranici Nositelja izrade

<https://www.rovinj-rovigno.hr/>

te u Informacijskom sustavu prostornog uređenja <https://ispu.mgipu.hr/>.