

## 2. LOKACIJA NEKRETNINE

### 2.1. REGIONALNI POLOŽAJ

Predmetna nekretnina nalazi se u zapadnom dijelu Hrvatske u Istarskoj županiji u Naselju Rovinjsko selo. Rovinjsko selo upravnom organizacijom pripada Gradu Rovinju, iako nije fizički spojeno s njime, već se nalazi na udaljenosti od 3 km.

Rovinj skupa s Porečom čini turistički centar Istre, te je jedno od najprivlačnijih turističkih odredišta na Jadranskoj obali.

Istarska županija dobro je povezana prometnom infrastrukturom:

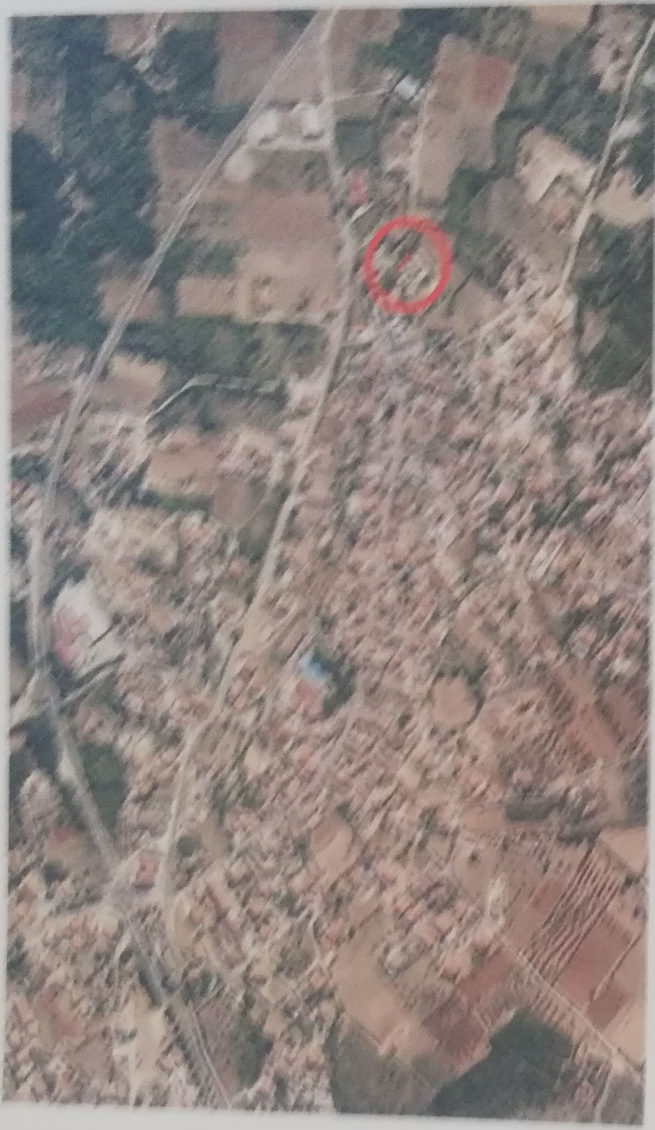
- cestovni promet - Istarski ipsilon,
- pomorski promet - luke javnog prometa: Pula, Brijuni, Rovinj, Poreč, Novigrad, Umag i Plomin,
- željeznički promet - mreža dužine 152,5 km
- zračni promet - zračna luka Pula,



## 2.2. LOKALNÍ POLOŽAJ

K.Ú.č. 180/17 k.ú. Rovinského s.č. se nachází v katastru území č. 0202 Rovinský újezd s výměrou od 3,00 kva.

Podle územního plánu území č. 0202 Rovinský újezd s.č. 180/17 k.ú. Rovinského s.č. je sestava dle stavebního zákona území č. 0202.



POLOŽAJ POCETNEJ VEŠETNINE



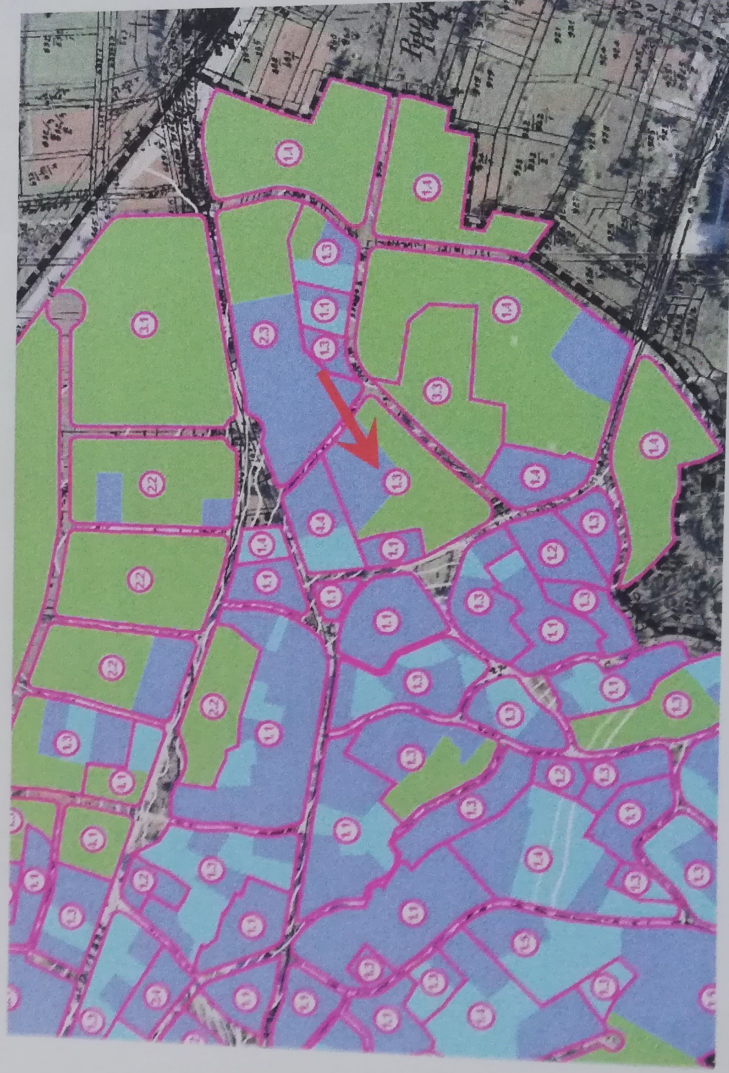
POLOŽAJ POCETNEJ VEŠETNINE







Neposredno susjedstvo predmetne nekretnine u UPU Naselja Rovinjsko selo  
- korištenje i namjena površina



Neposredno susjedstvo predmetne nekretnine u UPU Naselja Rovinjsko selo - način i uvjeti gradnje

U neposrednom susjedstvu k.č. br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo nalaze se građevinske čestice u zoni S - stambene namjene - uvjeti smještaja i način gradnje - oznaka 1.3.

Zbog toga za potrebe procjene tržišne vrijednosti zemljišta na k.č. br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo se usvaja mjera građevinskog korištenja za zonu S - oznake 1.3.

Prema odredbama Urbanističkog plana uređenja Naselja Rovinjsko selo u zoni S - stambene namjene, na jednoj građevnoj čestici obiteljskog tipa gradnje se smatra stambena građevina s najviše 3 funkcionalne cjeline.

U zoni S - oznake 1.3 propisuju se sljedeći uvjeti smještaja i načina gradnje obiteljskih građevina.

najveća etažna visina građevine je  $E_{max}=P_o+P(S)+1+Pk$ ,

najveće visine građevine  $V_{max}=8,5$  m,

samostojeći način gradnje SS,

najmanje površine čestice  $P_{min}=420$  m<sup>2</sup>,

najveće površine čestice  $P_{max}=1.200$  m<sup>2</sup>,

najmanje širine građevinske čestice 14,0 m,

najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi 80 m<sup>2</sup>,

max  $K_{ig}=0,3$  za građevne čestice površine do 799,99 m<sup>2</sup>,

max  $K_{ig}=240$  m<sup>2</sup>+0,25 za građevne čestice površine od 800 m<sup>2</sup> - 1.999,99 m<sup>2</sup>, s time da se obračunava za dio površine građevne čestice veće od 800 m<sup>2</sup>,

max  $K_{ig}=340$  m<sup>2</sup>+0,15 za građevne čestice površine od 1.200 m<sup>2</sup> i veće, s time da se obračunava za dio površine građevne čestice veće od 1.200 m<sup>2</sup>,

Parkirno mjesto  $PM_{min}=1,5/1$  stambenoj jedinici.

### 3.3. GRADEVINE NA ZEMLJIŠTU

Na k.č. br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo je uređena i koristi se kao put i nema drugih izgrađenih građevina.

### 3.4. BUKA I ZAGAĐENJE

**Buka:**

Na lokaciji nekretnine nema opće poznatih izvora buke.

**Zagađenje:**

Na lokaciji nekretnine nema opće poznatih izvora zagađenja.

### 3.5. PROMETNA POVEZANOST

Nekretnina se nalazi oko 0,60 km od središta naselja Rovinjsko selo i od stajališta javnog prijevoza.  
Nekretnina se nalazi na udaljenosti od oko 3,00 km od Grada Rovinja.

### 3.6. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Prema Urbanistički plan uređenja Naselja Rovinjsko selo na cijeloj k.č. br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo je predviđena izgradnja stambene/servisne ulice naselja i nije moguća gradnja nikakvih drugih građevina.

### 3.7. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

Sjeveroistočno i jugozapadno u neposrednom susjedstvu k.č. br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo nalaze se građevinske čestice u zoni S - stambene namjene - uvjeti smještaja i način gradnje - oznaka 1.3.