



Općina Medulin  
Općinsko vijeće

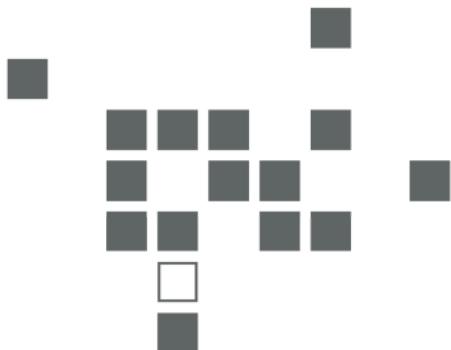
Naziv prostornog plana:

# Urbanistički plan uređenja turističkog punkta Pomer

Prijedlog plana za javnu raspravu  
Sažetak za javnost

Službene novine Općine Medulin \_\_\_\_/ 11.  
Medulin,

Urbis 72 d.d., Sv. Teodora 2, HR-52100 Pula  
Tel: +385 52 591200, 591 301  
Fax: +385 52 591397  
E-mail: [urbis@urbis72.hr](mailto:urbis@urbis72.hr)  
[www.urbis72.hr](http://www.urbis72.hr)



županija:	Istarska županija
općina:	Općina Medulin
načelnik:	Goran Buić
 naziv prostornog plana:	 Urbanistički plan uređenja turističkog punkta Pomer
pravna osoba koja je izradila plan:	Urbis 72 d.d. pula
direktor:	Giancarlo Župić, dipl.ing.građ.
broj ugovora:	
godina izrade:	2011.
koordinatori plana:	Općina Medulin Bruno Nefat, dipl.ing.arh.
	Urbis 72 d.d. pula Dragan Radolović, dipl.ing.arh.
stručni tim u izradi plana:	Dragan Radolović, dipl.ing.arh.
odgovorni voditelj plana:	Eli Mišan, dipl.ing.arh.
planeri prometnica i infrastrukture:	Barbara Peruško, dipl.ing.grad. Smiljka Mamula, dipl. ing. el. Robert Milovan, dipl.ing.stroj.

## TEKSTUALNO OBRAZLOŽENJE

Urbanistički plan uređenja turističkog punkta Pomer, donosi se za područje obuhvata utvrđeno PPUO-om Medulin(SN Općine Medulin 2/07), kartografskim prikazima 3.4. i 4., od cca 0.8 ha odnosno za izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene izdvojene iz naselja - turistički punkt Pomer kao vrsta hotel s pratećim sadržajima, trgovачke, uslužne, ugostiteljske, športske, rekreativne, zabavne i sl. namjene (T1).

Područje obuhvata Plana u cijelosti se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora (dalje u tekstu ZOP) u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07, 38/09).

Organizacija i namjena površina dana je ukupnim Planom a grafički utvrđena kartografskim prikazom 1. Plana – Korištenje i namjena površina, a primjenjena terminologija zasniva se na važećoj zakonskoj regulativi.

Na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina, razgraničene i prikazane su planskom oznakom slijedeće površine:

- gospodarska ugostiteljsko turistička namjena T1 - hotel sa pratećim sadržajima, uslužne, ugostiteljske, rekreativne i zabavne i sl. namjene kao jedina građevna čestica na području obuhvata Plana
- interna prometna površina unutar obuhvata Plana

### **Gospodarska namjena- ugostiteljsko-turistička**

Za turistički punkt Pomer PPUO Medulin (SN OM 2/07) utvrđen je ukupni smještajni kapacitet, maksimalna veličina, vrsta, maksimalna bruto gustoća korištenja:

R.B R	LOKALITET	POVRŠI NA (ha)	VRSTA	KAPACITET	BRUTO GUSTOĆA KORIŠTENJA
1.	TURISTIČKI PUNKT POMER	0.8	HOTEL – T1	40	50

Ugostiteljsko-turistička namjena - hotel sa pratećim sadržajima, trgovачke, uslužne, ugostiteljske, športske, rekreativne i zabavne i sl. namjene (T1), određena je za cijelo područje obuhvata Plana, izuzev dijelova interne prometnice koji predstavljaju priključak planirane građevne čestice na javnu prometnu i komunalnu mrežu.

Unutar površine ugostiteljsko - turističke namjene moguć je smještaj pratećih sadržaja ugostiteljstva i turizma, kao što su restoran, zabavni sadržaji (noćni klub - disco, ljetna pozornica), sportsko - rekreativni sadržaji (wellness), uredski dio za potrebe upravljanja kompleksom i sl. a u skladu sa grafičkim dijelom Plana -

kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina.

Unutar zahvata ugostiteljsko - turističke namjene mogu se graditi i infrastrukturne građevine te uređivati pješačko servisne, parkirališne, garažne, rekreacijske i zelene površine, sukladno odredbama ovog Plana, kao i postavljati urbana oprema.

### **Prometne površine**

Zona interne prometnice namijenjena je gradnji kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

Mrežom prometnica je određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene prometnim površinama i zona drugih namjena.

Mikrolokacija prometnica određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola, odnosno izrade prostornog plana užeg područja, pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, katastra i sl.

## **UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

Zahvat TP-1 predstavlja zahvat u prostoru i podrazumijeva jednu građevnu česticu za gradnju složene građevine hotela maksimalnog kapaciteta 40 kreveta te pratećih sadržaja koji s hotelom tvore zajedničku funkcionalnu cjelinu prema posebnim propisima.

U sklopu zahvata TP-1 potrebno je poštivati slijedeće uvjete gradnje:

- hotel se sastoji od glavne građevine i jedne depandanse u sklopu kojih se moraju smjestiti svi smještajni kapaciteti i prateći sadržaji

- u sklopu glavne građevine hotela moguć je smještaj maksimalno 14 smještajnih jedinica sa maksimalno 28 postelja i pratećih sadržaja (ugostiteljski, uslužni, gospodarski – proizvodnja hrane,.)

- u sklopu depandanse hotela kao zasebne građevine moguć je smještaj maksimalno 6 smještajnih jedinica sa maksimalno 12 postelja i pratećeg sadržaja wellnessa

- u sklopu gradivog dijela građevne čestice moguć je smještaj bazena max površine  $400\text{ m}^2$

- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,3

- maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $K_{is}$ ) iznosi 0,8

- najmanja udaljenost građevine od granica susjednih građevnih čestica iznosi  $H/2$

- minimalno 40% građevne čestice mora biti hortikultурno uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo

- promet u mirovanju rješava se unutar građevne čestice na način:

- o za svaku smještajnu jedinicu hotela potrebno je osigurati minimalno 1 parkirno mjesto na građevnoj čestici,
- o za prateće sadržaje (osim restorana, zdravljaka i slastičarnice) - minimalno 1 parkirno mjesto za  $10\text{ m}^2$  brutto razvijene površine korisnog prostora
- o za prateće sadržaje (restoran, zdravljak i slastičarnica) - minimalno 1 parkirno mjesto za 4 sjedeća mjesta

- u sklopu izgradnje smještajnih kao i pratećih sadržaja dozvoljena je gradnja maksimalno 2 nadzemne i jedne ili više podzemnih etaža
- dijelovi građevine (max 5%ukupne GBP) mogu se graditi do maksimalne visine 12 m

Na području obuhvata Plana nisu planirane zone za gradnju građevina javne i društvene namjene.Na području obuhvata Plana nisu planirane zone za gradnju građevina stambene namjene.

## **INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE**

### ***Uvjeti gradnje prometne mreže***

Planirane interne kolno pješačke površine izvan obuhvata plana kao i sve javne prometne priključke koje omogućuju formiranje građevne čestice TP Pomer, moraju se graditi na osnovi projektno tehničke dokumentacije, a na nacin da istodobno bude omoguceno i polaganje svih vrsta komunalne infrastrukture. Prometne površine ce se urediti prema znacenju, a dimenzije profila treba odrediti uz uvažavanje stvarnih potreba i propisa, te opremiti vertikalnom i horizontalnom signalizacijom i drugom urbanom opremom prema potrebi ( javna rasvjeta i sl.).

Iznimno, interne prometne površine izvano obuhvata plana označene u kartografskom prikazu 2.1. kao cesta 1 ukoliko se za to ukaže potreba, moguće je zasebnom lokacijskom dozvolom utvrditi kao javnu prometnu površinu.

Za navedene površine potrebno je pridržavati se odredbi važećeg Pravilnika o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa.

Za građevnu česticu osnovne namjene se broj parkirnih mjesta za osobna vozila određuje u skladu sa uvjetima propisanim PPUO Medulin:

#### ***MINIMALNI BROJ PARKIRNIH MJESTA(PM) NA GRAĐEVNOJ ČESTICI***

<b>NAMJENA/DJELATNOST/SAD RŽAJ</b>	<b>PARKIRNA MJESTA</b>
4. UGOSTITELJSKO TURISTIČKE SMJEŠTAJNE GRAĐEVINE	<i>1 PM po smještajnoj jedinici</i>
5. UGOSTITELJSTVO, OSIM RESTORANA, ZDRAVLJAKA SLASTIČARNICE I SL.	<i>1 parkirno mjesto na 10 m<sup>2</sup> razvijene građevinske (brutto) površine objekta</i>
6. RESTORAN, ZDRAVLJAK, SLASTIČARNICA I SL.	<i>1 PM na 4 sjedeća mesta</i>
8. SPORTSKE DVORANE, STADIONI, SPORTSKI TERENI I SL.	<i>1 PM na 8 gledalaca odnosno korisnika</i>

Minimalna dimenzija parkirnog mesta za osobna vozila iznosi 2,50x5,0 m, a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib je 5 %. Minimalna dimenzija parkirnog mesta za autobuse iznosi 12,0x4,0 m. Za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti dimenzije parkirnog mesta određuju se prema važećem Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti. Dozvoljeno je natkrivanje parkirališta nadstrešnicom.

Na građevnoj čestici TP, za potrebe parkiranja korisnika usluga, zaposlenika i dnevnih posjetitelja, u obuhvatu Plana, planirano je 40 nadzemnih parkirnih mesta na izdvojenom parkirnom prostoru, uz koje je planirano i dva parking mesta za autobuse minimalnih dimenzija 12x4 m.

Za kretanje pješaka mogu se graditi pješačke staze i druge pješačke površine.

Pješačke površine se moraju graditi u skladu važećim Pravilnikom o

osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

### ***Elektroopskrba***

Mjesto i način priključenja građevnih čestica na elektroenergetsku mrežu vidljivi su iz grafičkog te iz tekstualnog dijela Plana.

Za priključenje zone na elektroenergetsku mrežu potrebno je izvesti slijedeće:

- sve nove trafostanice predviđene su kao slobodnostojeće građevine na posebnim parcelama.Trafostanice će biti tipske sa srednjenačkim blokom koji se sastoji iz dva (do četiri ) vodna i jednim (do dva ) trafo polja

- niskonaponski razvod sastojati će se iz NN trafo polja ( do dva ) s pripadajućim razvodnim poljem sastavljenim od osam NN izvoda

- trase novih 20 kV kabela predviđene su po javnim površinama

- kako su na razmatranom području u tijeku pripreme za skorašnji prijelaz sa sadašnjeg sustava napajanja tj. 110/35/10 kV na 110/20 kV dakle na postepeno ukidanje 10 kV naponskog nivoa i uvođenje novog 20 kV naponskog nivoa, sva planirana srednjenačka oprema treba biti predviđena za 20kV naponski nivo ( srednjenački dio trafostanica i srednjenački kabeli ). U slučaju rekonstrukcija postojećih trafostanica potrebno je planirati zamjenu eventualno postojeće 10 kV opreme s 20 kV opremom.

- novu niskonaponsku mrežu potrebno je izvoditi kabelima tipa PP00-A 4x150 mm<sup>2</sup> ; 0,6/1 kV. Slobodnostojeće razvodne ormare ( SSRO ) potrebno je postavljati na rub javnih površina uz ogradne zidove parcela. Umjesto SSRO-a moguća je ugradnja u ogradne zidove razvodnih ormara tzv. ROZ-ova

- sve trafostanice , SN mreža i NN mreža, trebaju biti planirane i građene u skladu s granskim normama HEP-a, dok javna rasvjeta treba biti u skladu s preporukama CIE.

### ***Vodoopskrba***

Vodoopskrbni sustav unutar obuhvata TP Pomer smatra se internim sustavom TP Pomer.

Priklučak vodoopskrbnog sustava, iz prethodnog stavka ovog članka, na javni vodoopskrbni sustav izvršit će se glavnim priključnim vodomjernim oknom u skladu s posebnim uvjetima i zahtjevima komunalnog poduzeća Vodovod Pula d.o.o. prilikom ishođenja lokacijske dozvole.

Dozvoljava se postavljanje internih vodomjera za pojedine građevine unutar obuhvata TP Pomer radi interne kontrole potrošnje, što mora biti definirano projektnom dokumentacijom.

## **Odvodnja otpadnih voda**

Sustav odvodnje, pročišćavanja i dispozicije sanitarnih i oborinskih voda unutar obuhvata TP Pomer smatra se internim sustavom TP Pomer.

Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda mora minimalno zadovoljiti zakonom propisane uvjete i kriterije jer se nalazi izvan zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

Ukoliko se utvrdi izgradnja uređaja za pročišćavanje III stupnja, moguće je idejnim projektom omogućiti reciklažu pročišćenih otpadnih voda te njihovu internu ponovnu uporabu sukladno zakonskoj regulativi, što će se utvrditi lokacijskom dozvolom.

Prije izrade projektne dokumentacije potrebno je utvrditi upojnost tla i dokazati mogućnost dispozicije pročišćenih sanitarnih i oborinskih voda.

## **Plinopskrba**

Planom se određuje plinofikacija područja kao dio budućeg sustava plinifikacije grada Pule i okolice prirodnim plinom. Plinovode treba projektirati i izvoditi na sigurnosnim udaljenostima i dubinama u skladu s propisima.

Prema tehničkim propisima plinovodnih mreža koriste se cijevi od polietilena visoke gustoće (PE-HD), a za kućne instalacije cijevi od čelika. Pri izgradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koriste se EN i ISO norme, za zaštitu čeličnih cjevovoda EN i DVGW, a za kućne instalacije uglavnom EN norme. Distributivnu plinsku mrežu izvesti od cijevi od tvrdog polietilena prema DIN 8074, DVGW G 477, ISO 4437, ISO S5, ISO S8.

Plinska mreža polaže se podzemno. Prosječna dubina postavljanja plinovoda mjereno od gornjeg ruba cijevi za srednjetlačni plinovod iznosi 0,8 – 1,5 m.

Uokolo plinske cijevi potrebno je postaviti posteljicu od pjeska minimalne debljine 10 cm. Iznad sitnijeg sloja materijala koji dolazi na sloj pjeska debljine 30 cm postavlja se traka za označavanje plinovoda.

Dubina polaganja polietilenskih cjevovoda ne bi smjela prijeći 2 m. Dubina polaganja iznimno može biti manja ali samo na kraćim dionicama i uz odgovarajuću zaštitu.

Kod polaganja plinovoda potrebno je zbog sigurnosnih razloga voditi računa o izboru trase, te potrebnim sigurnosnim udaljenostima s obzirom na:

- nadzemne građevinske objekte
- podzemne objekte i komunalne instalacije
- kategoriju zemljišta i tip uređene javne površine
- dostupnost plinovodu u fazi korištenja i održavanju

## JAVNA RASPRAVA

Javna rasprava o prijedlogu UPU TP POMER provesti će se od dana 18. veljače 2011. godine do dana 21. ožujka 2011. godine u ukupnom trajanju od 30 dana.

Javni uvid u prijedlog UPU TP POMER provesti će se od dana 18. veljače 2011. godine do dana 21. ožujka 2011. godine u ukupnom trajanju od 30 dana. Javno izlaganje o prijedlogu UPU TP POMER izvršiti će se dana 22. veljače 2011. godine s početkom u 17:00 sati u prostorijama dječjeg vrtića u Pomeru.

Primjedbe na prijedlog UPU TP POMER nadležna tijela i tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, te građani i udruge mogu dostavljati tijekom provođenja javne rasprave zaključno s danom 21. ožujka 2011. godine i to pismenim putem na adresu: OPĆINA MEDULIN, Upravni odjel za prostorno planiranje i komunalni sustav, Centar 223, 52203 Medulin ili upisom u knjigu primjedbi koja će u vrijeme provedbe javnog uvida biti dostupna uz prijedlog UPU TP POMER u prostorijama Općine Medulin, Centar 223, II kat, u uredovno vrijeme rada sa strankama: ponedjeljak, srijeda i petak od 9.00 do 12.00 sati, te utorak od 14.30 do 16.30 sati, a na dan javnog izlaganja i na mjestu javnog izlaganja.

Prijedlozi i primjedbe na prijedlog UPU TP POMER koji ne budu čitko napisani i potpisani imenom i prezimenom uz adresu podnositelja i nisu dostavljeni u roku, neće se uzeti u obzir u pripremi izvješća o javnoj raspravi