

**Općina Medulin**

**Prijedlog prostornog plana**

# **Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Medulin - građevinsko područje naselja**

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

**Medulin, 2020. - 2024**

ŽUPANIJA:	Istarska županija
OPĆINA: NAČELNIK:	Općina Medulin Ivan Kirac
NAZIV PROSTORNOG PLANA:	Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Medulin - građevinsko područje naselja
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PROSTORNI PLAN:	AD - arhitektura i dizajn d.o.o.
DIREKTOR:	Luka Matticchio, dipl.ing.arh.
BROJ UGOVORA:	66807/20
GODINA IZRADE:	2020.-2024.
KOORDINATORI PROSTORNOG PLANA:	OPĆINA MEDULIN Robert Stemberger  AD - arhitektura i dizajn d.o.o. Luka Matticchio, dipl.ing.arh.
ODGOVORNI VODITELJ IZRADE NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA:	Luka Matticchio, dipl.ing.arh.
STRUČNI TIM U IZRADI PROSTORNOG PLANA:	Luka Matticchio, dipl.ing.arh.  Mara Matijašić Paladin, mag. ing.arh.  Marina Erman, dipl.ing.građ.
INFRASTRUKTURA:	Milan Damianić, dipl.ing.el.  Mr.sc. Sergio Širol, dipl.ing.građ.
ODLUKA OPĆINSKOG VIJEĆA OPĆINE MEDULIN O IZRADI PROSTORNOG PLANA:	„Službene novine Općine Medulin“, br. 07/2019, 03/2022
PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA OPĆINE MEDULIN:	Simeone Ukotić
ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:	Sanja Folo

## UVOD

Urbanistički plan uređenja Medulin – građevinsko područje naselja donesen je 2016. godine ("Službene novine Općine Medulin" br. 2/16).

Izrada izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Medulin - građevinsko područje naselja (dalje u tekstu: UPU Medulin), koji obuhvaća građevinsko područje naselja Medulin i izdvojeno građevinsko područje izvan naselja za marikulturu, započela je 2020. godine u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Medulin („Službene novine Općine Medulin“, br. 2/07 i 2/16). U namjeri da se postupak izrade i donošenja UPU-a Medulin uskladi s odredbama Zakona o prostornom uređenju, Općinsko vijeće Općine Medulin, na sjednici održanoj 29.10.2019., donijelo je Odluku o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Medulin - građevinsko područje naselja („Službene novine Općine Medulin“, br. 07/19, od 20.10.2019.) za obuhvat koji je određen u važećem Prostornom planu uređenja Općine Medulin.

Općinsko vijeće Općine Medulin, na sjednici održanoj 30.3.2022., donijelo je Odluku o izmjeni i dopuni Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Medulin - građevinsko područje naselja („Službene novine Općine Medulin“, br. 03/22, od 31.03.2019.).

Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Medulin, donesenim 2021. godine („Službene novine Općine Medulin“, br. 8/21), izmjenjen je tekstulani dio plana, s čime se UPU Medulinovim izmjenama usklađuje.

Postupak izrade i donošenja izmjena i dopuna UPU-a Medulin dovršio se prema Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) koji je u toku izrade UPUa Medulin izmjenjen, a kojime je određeno: „Postupci izrade i donošenja prostornih planova započeti po Zakonu o prostornom uređenju (»Narodne novine«, br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19.) do dana stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama tog Zakona, propisa donesenih na temelju tog Zakona te propisa koji se primjenjuju na temelju tog Zakona“.

Sadržaj UPU-a Medulin definiran je Zakonom o prostornom uređenju, Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", br. 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04), Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima, standardu elaborata i obveznih priloga prostornih planova (»Narodne novine« broj 148/10, 09/11)

### **Ciljevi i programska polazišta izmjena i dopuna UPU-a Medulin**

Lokacija Medulin utvrđena je kao građevinsko područje naselja s primarnom izgradnjom građevina stambene namjene, a zatim i svih drugih građevina i sadržaja, koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za odgovarajućim standardom života, te za radom, kulturom, rekreacijom i slično.

Osnovni ciljevi i programska polazišta na području obuhvata:

- usklađenje pojedinih planskih postavki sa stvarnim stanjem na terenu
- usklađenje sa važećom zakonskom regulativom i prostornim planom šireg područja
- usklađenje pojmova, definicija i uvjeta sa Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji

- preispitivanja, ažuriranja i izmjena infrastrukturnih rješenja u segmentu prometne, odnosno komunalne mreže te drugih elemenata infrastrukturne mreže, kao i stvaranje preduvjeta za daljnji razvoj iste
- preispitivanja namjena, uvjeta i načina gradnje za sve vrste građevina u obuhvatu

## **Obuhvat UPU-a Medulin**

Obuhvat izmjena i dopuna UPU-a Medulin određen je PPUO-om Medulin i prikazan u grafičkom prikazu 4.f.

Obuhvat izmjena i dopuna UPU-a Medulin utvrđen je Izmenom odluka o izradi UPU-a Medulin, a obuhvaća izgrađeno i neizgrađeno građevinsko područje naselja Medulin. Područje obuhvata UPU-a Medulin se većim dijelom nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora. Područje obuhvata UPU-a Medulin nije u svim svojim dijelovima opremljeno komunalnom i drugom infrastrukturom.

## **IZMJENE I DOPUNE PLANA**

Ovim izmjenama i dopunama mijenjaju se svi kartografski prikazi te se korigiraju odredbe.

Najveće izmjene i dopune su se dogodile u područjima:

### **1. PROMETNA MREŽA**

- Postojeći i planirani ključni profili
- Kružni tok na Ližnjanskoj cesti

### **2. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**

- mješovita namjena uz glavne prometne pravce
- uvodi se kategorija namjene M3
- garažne kuće
- društvena namjena uz groblje
- javni prostor uz lokvu

### **3. NAČIN I UVJETI GRADNJE**

- O1, O2, VS1, VS2

### **4. IZGRAĐENOST I ISKORISTIVOST**

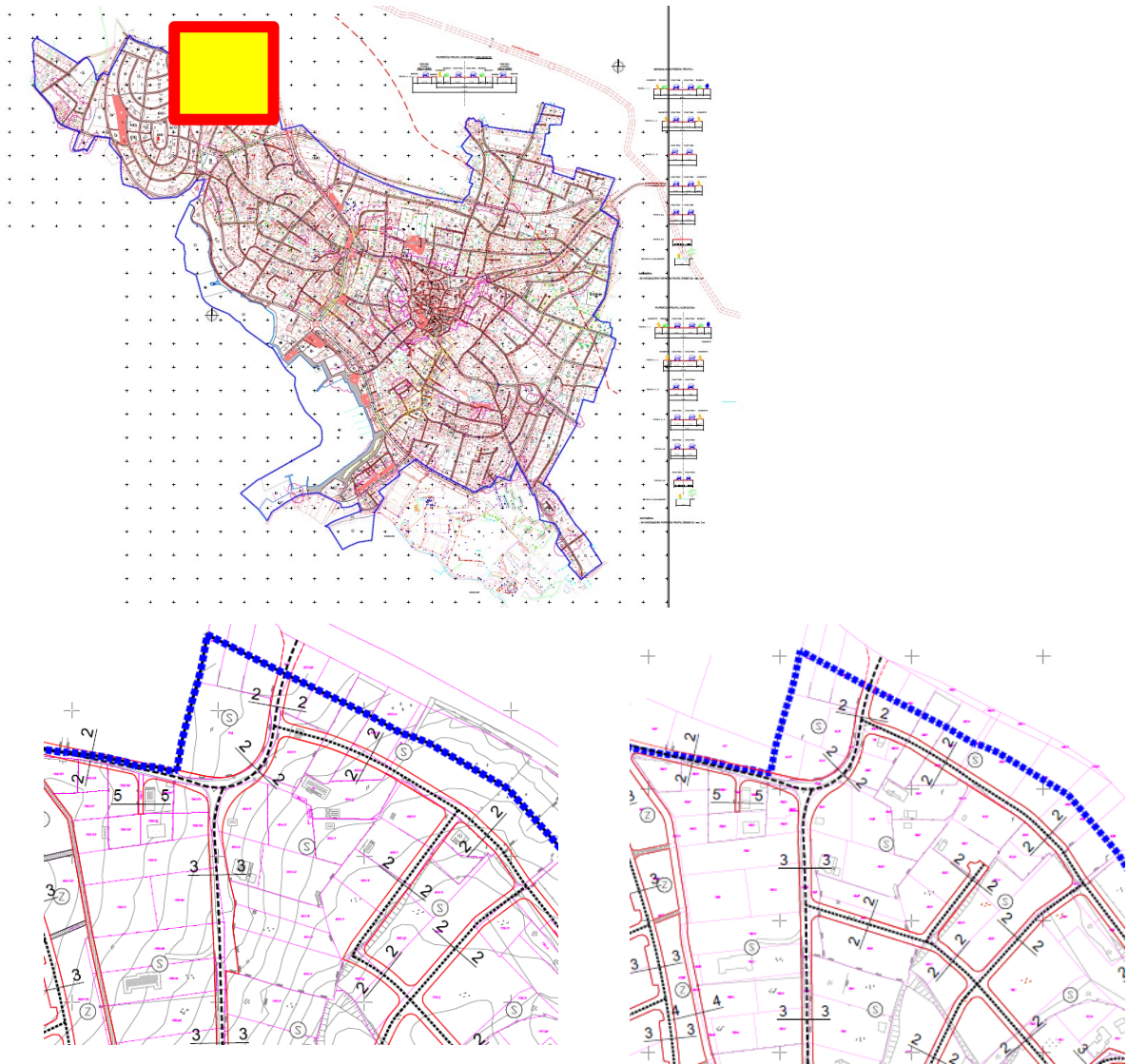
- Uvodi se koeficijent iskoristivosti (kis)

## 1. PROMETNA MREŽA

Planirana prometna mreža vuče svoje korijene iz planova užih područja koji više nisu na snazi. Planirana prometna mreža je višekратно izmjenjana što je rezultiralo nekvalitetnim prometnim rješenjem u pretežito izgrađenoj strukturi.

Kako bi se donekle ublažio utjecaj sljepih i zatvorenih uličnih tokova, gdje je provjerom stanja na terenu bilo moguće, planira se spajanje sljepih krakova ulica sa najefikasnijim uličnim tokom.

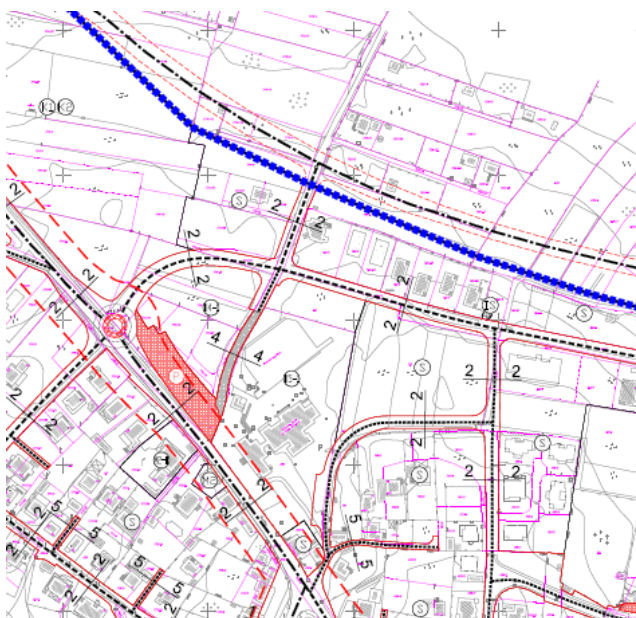
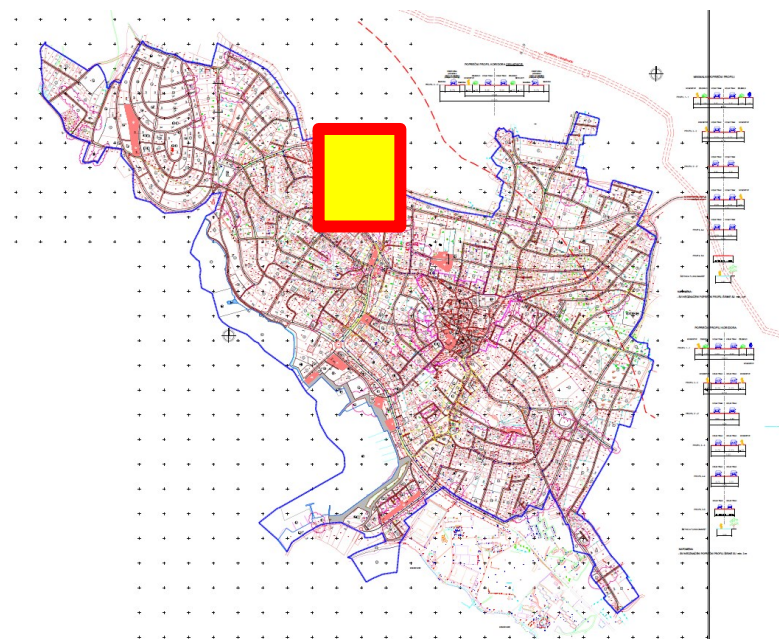
U nastavku se daju samo primjeri situacija prometnica koje su se izmjenile:



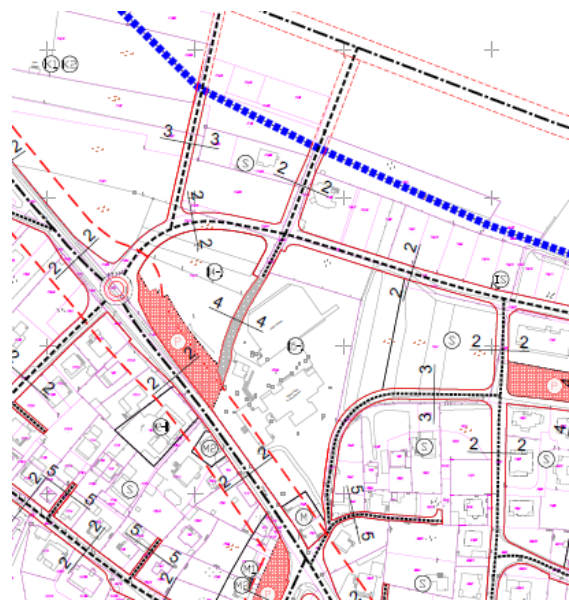
VAŽEĆI PLAN

PRIJEDLOG PLANA



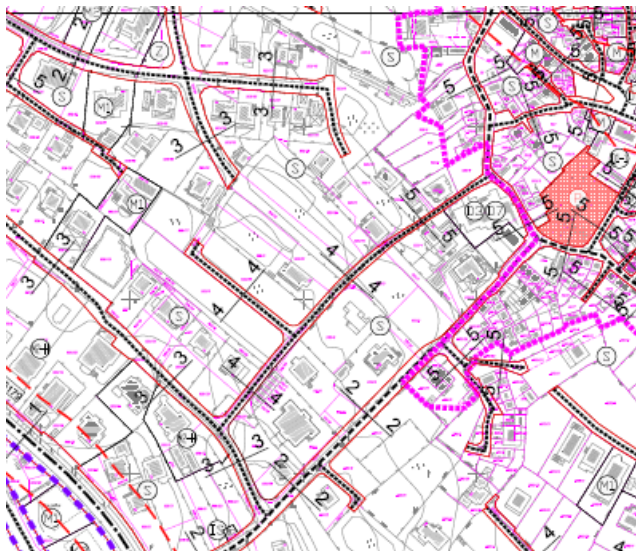
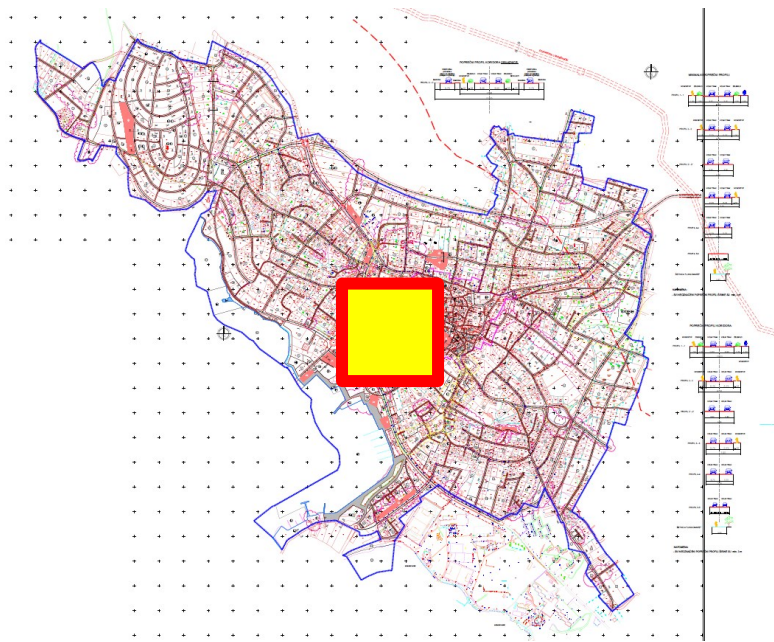


VAŽEĆI PLAN

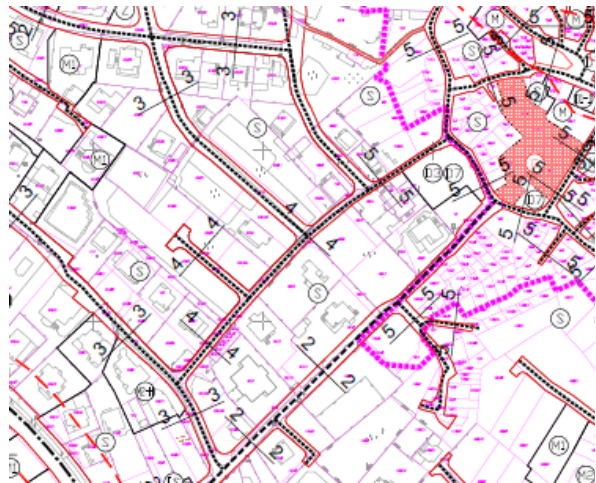


PRIJEDLOG PLANA

Na pojedinim lokacijama su se uvele nove prometnice kako bi se bolje servirali planirani sadržaji. Primjer je prometnica između stambene i poslovne namjene na sjeveru obuhvata

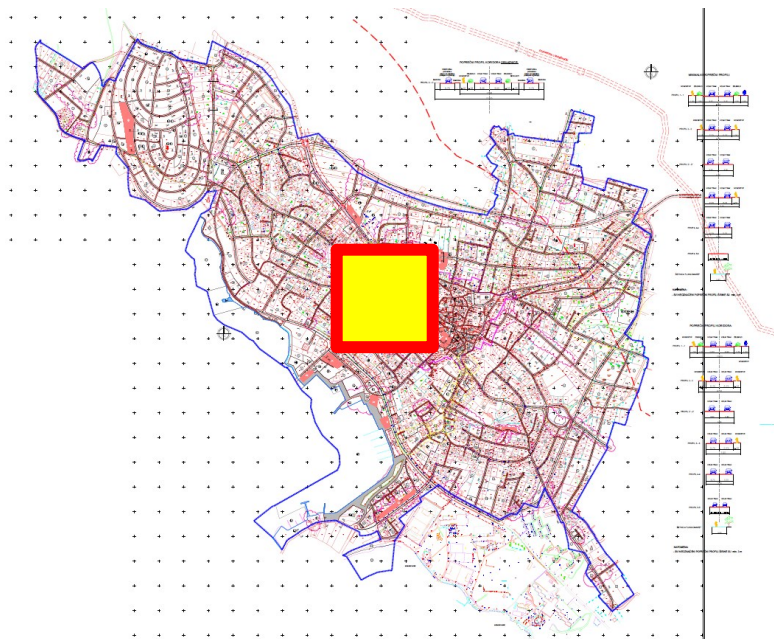


VAŽEĆI PLAN

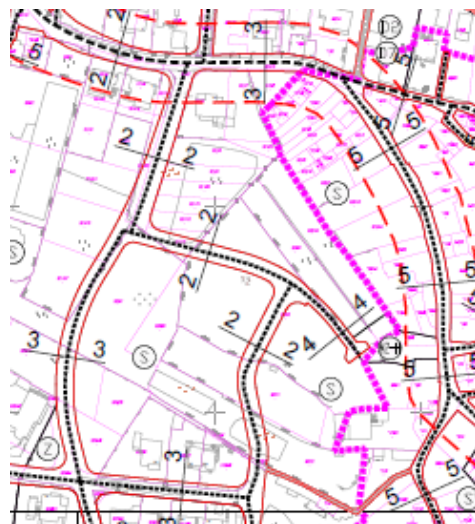


PRIJEDLOG PLANA



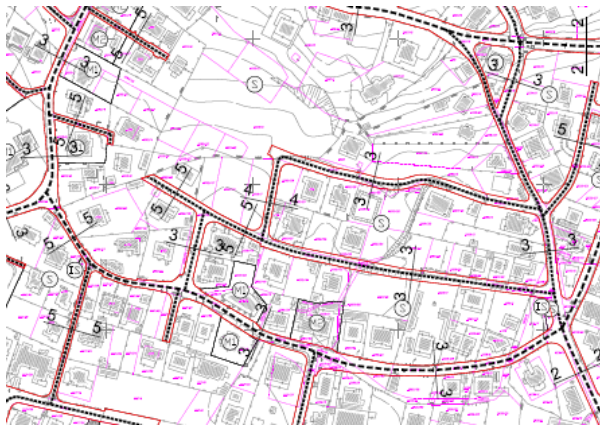
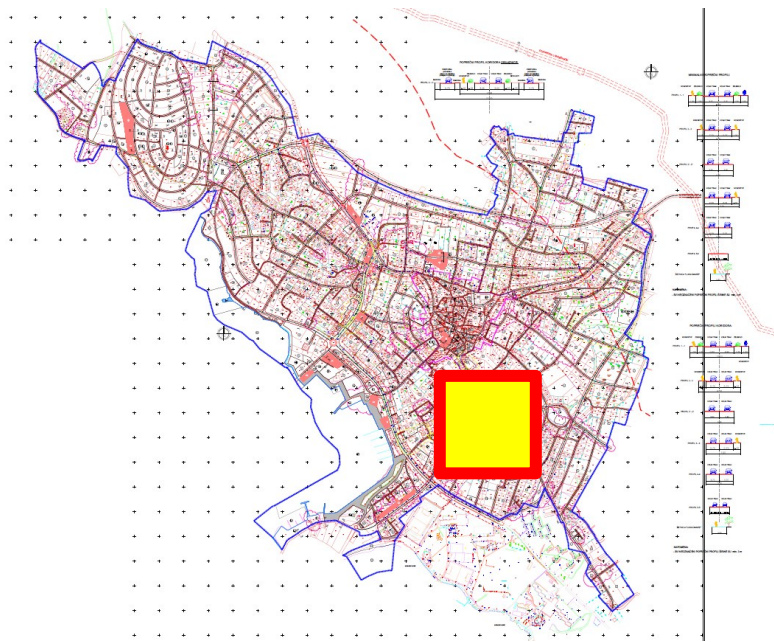


VAŽEĆI PLAN

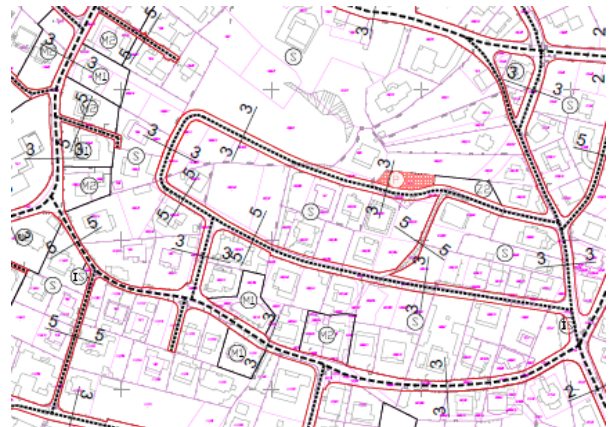


PRIJEDLOG PLANA

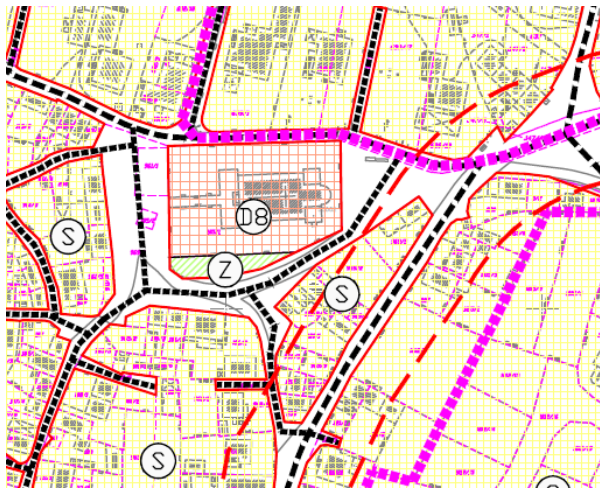
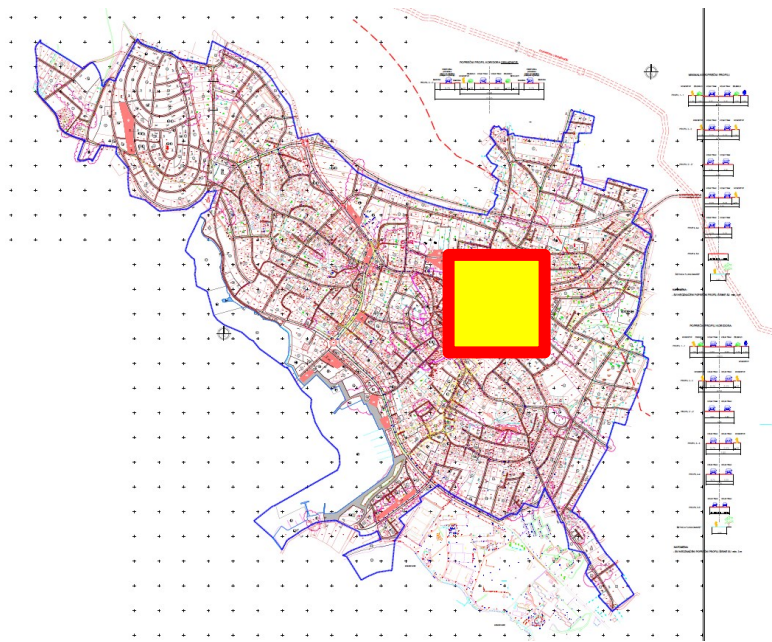




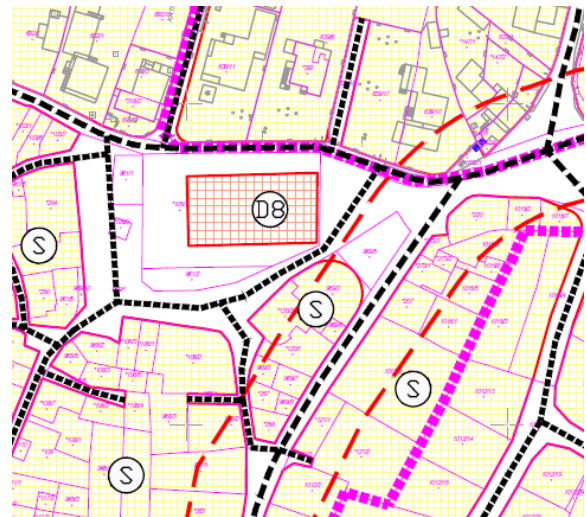
VAŽEĆI PLAN



PRIJEDLOG PLANA



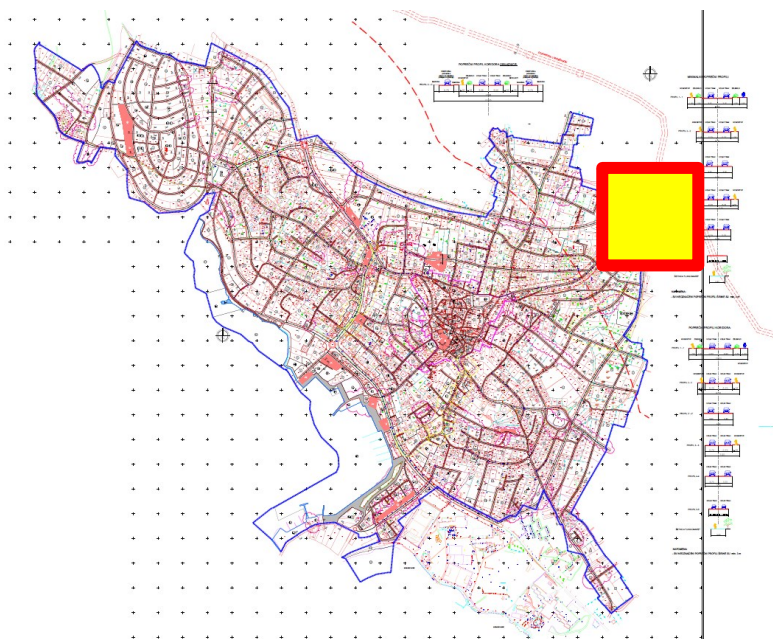
VAŽEĆI PLAN



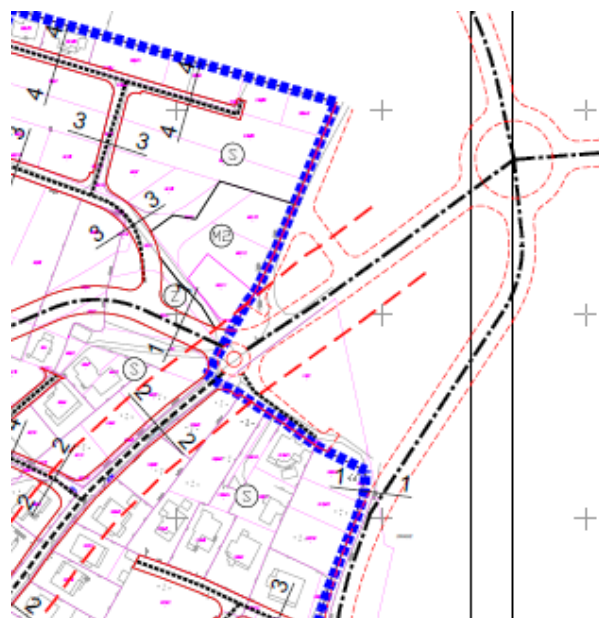
PRIJEDLOG PLANA

Kako bi se poboljšala prometna povezanost i omogućio daljnji razvoj, proširene su pojedine prometnice na ključnim pravcima. Tim rješenjem je npr. planiran prostor za moguće kružno raskrižje istočno od vjerske namjene, prema Ližnjanu.





VAŽEĆI PLAN



PRIJEDLOG PLANA

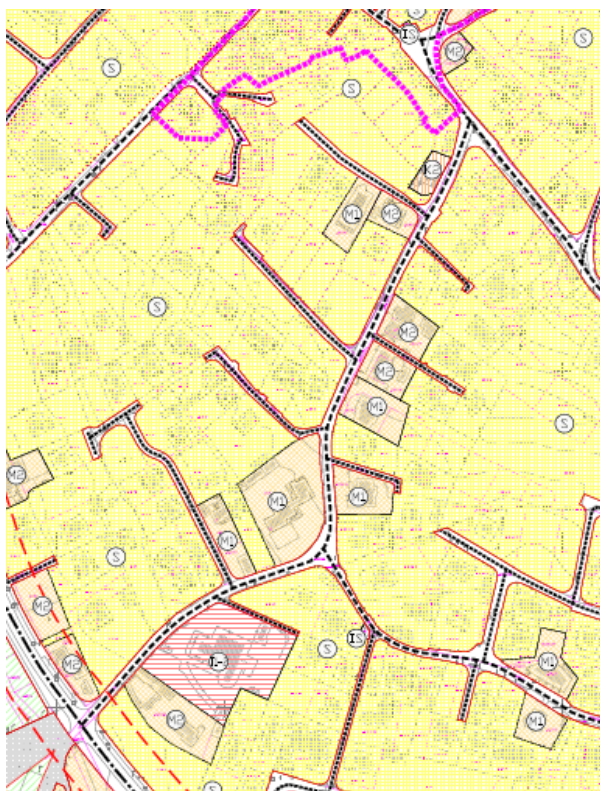
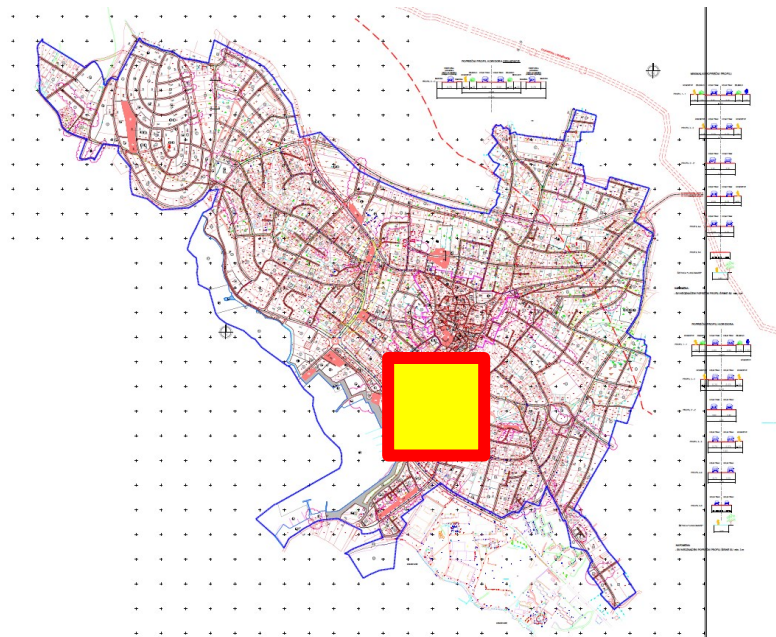
Planirano kružno raskrižje na krajnjem istoku naselja uskladilo se sa stanjem na terenu i sa stvarnim potrebama naselja Medulin. Obzirom da se zajedno sa Općinom Ližnjan radi na planiranju obilaznog pravca za turistička područja, jedno veće kružno raskršće predviđeno je izvan obuhvata ovog Plana, a vidljivo je na grafičkim prikazima.

i druge lokacije prema grafičkim priložima Plana.

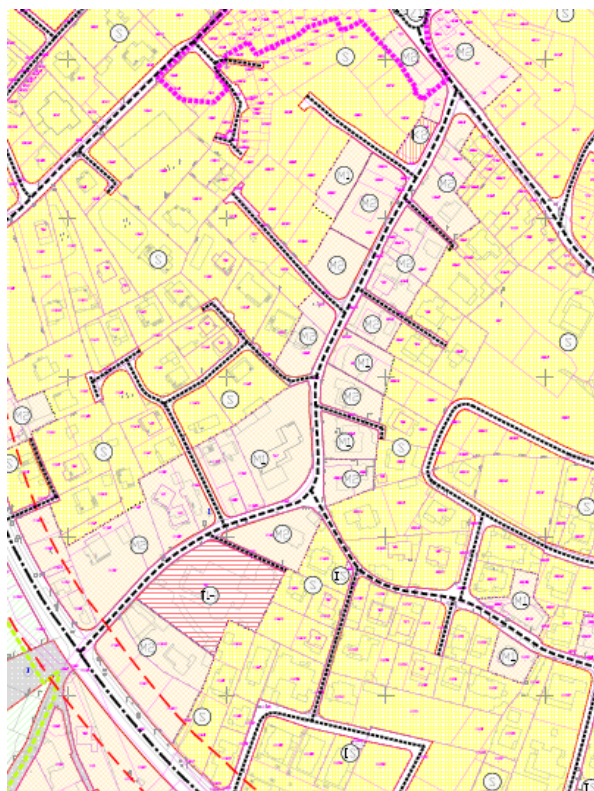
## 2. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

- mješovita namjena uz glavne prometne pravce

Uz glavne prometne pravce planirana je mješovita namjena umjesto stambene.

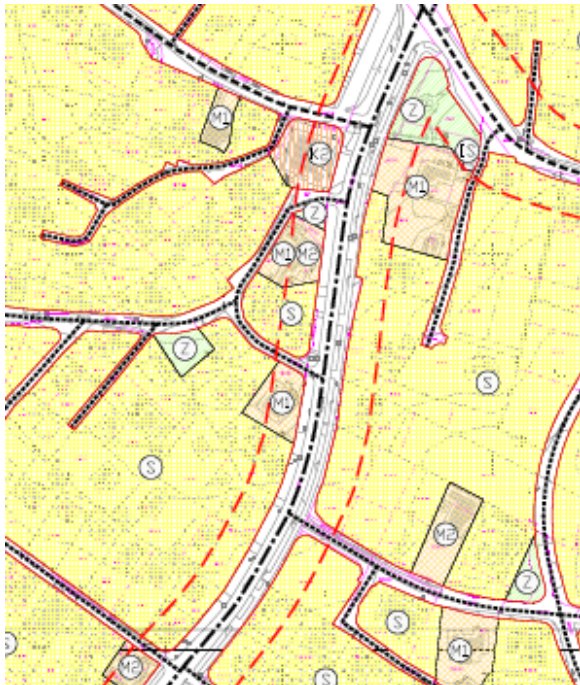
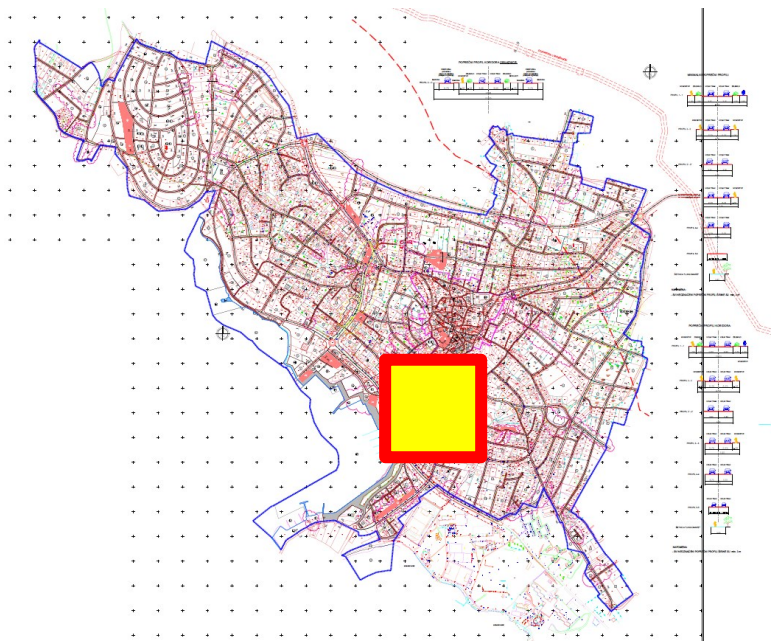


VAŽEĆI PLAN

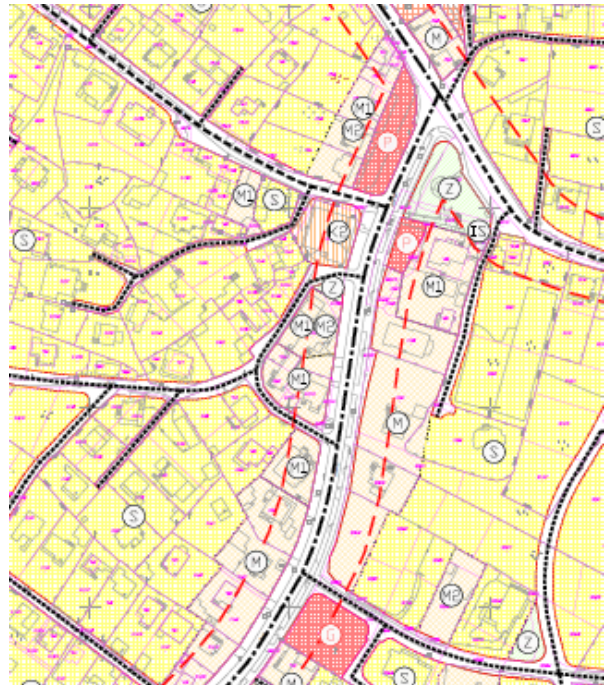


PRIJEDLOG PLANA





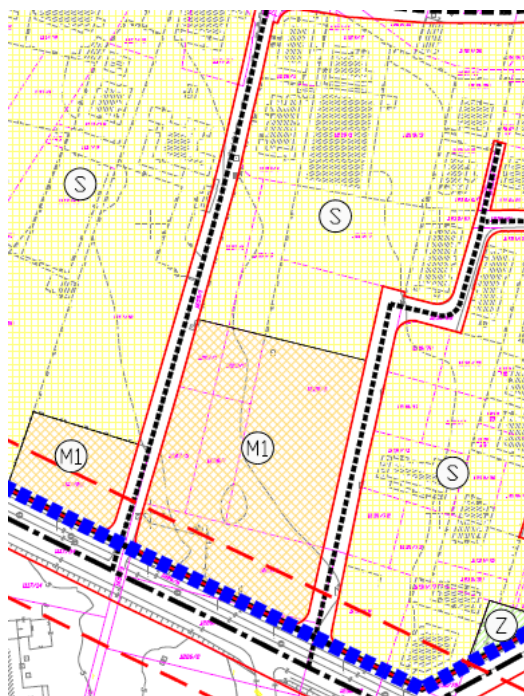
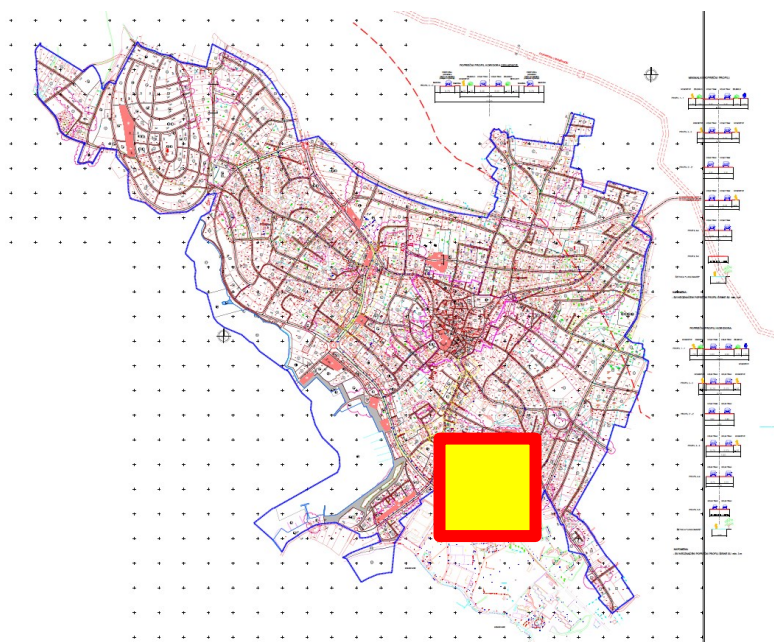
VAŽEĆI PLAN



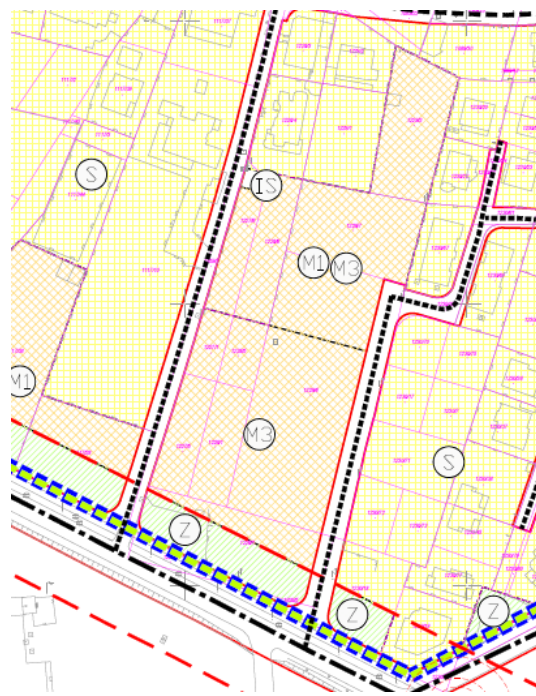
PRIJEDLOG PLANA

- **uvodi se kategorija namjene M3**

Uvodi se nova kategorija namjene „M3“ u kojoj je predviđeno da se uredi javni prostor na otvorenim površinama, da se prizemlje namjeni isključivo poslovnoj djelatnosti. Ovakve lokacije neće biti ograđene ibiti će otvorene slobodan za prolaz pješaka. Neizgrađeni dijelovi vanjskih platoa iznad podzemnih (podrumskih) etaža garažng prostora moraju se urediti isključivo kao javni – urbano opremljeni prostor. Podzemne garaže različitih građevnih čestica mogu biti međusobno povezane. Kolni pristup podzemnim garažama moguće je rješavati na jednom mjestu za više građevnih čestica, uz suglasnost nadležnog tijela Općine Medulin. Nadležnom tijelu Općine Medulin treba dostaviti uz idejni projekt i studiju izvodljivosti prometnog rješenja.



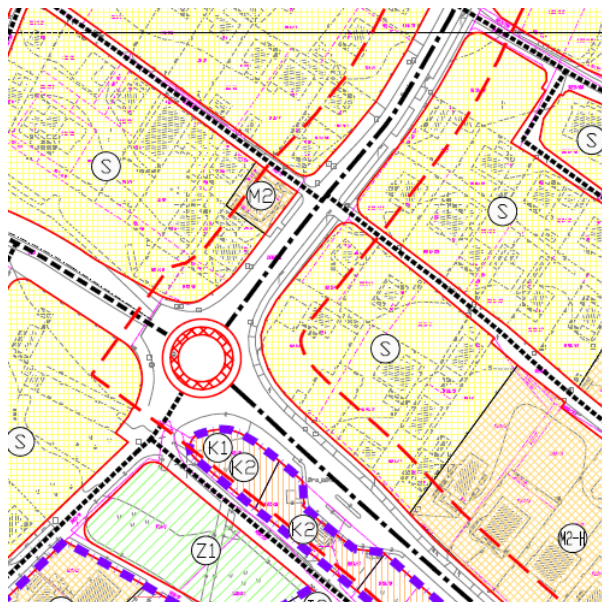
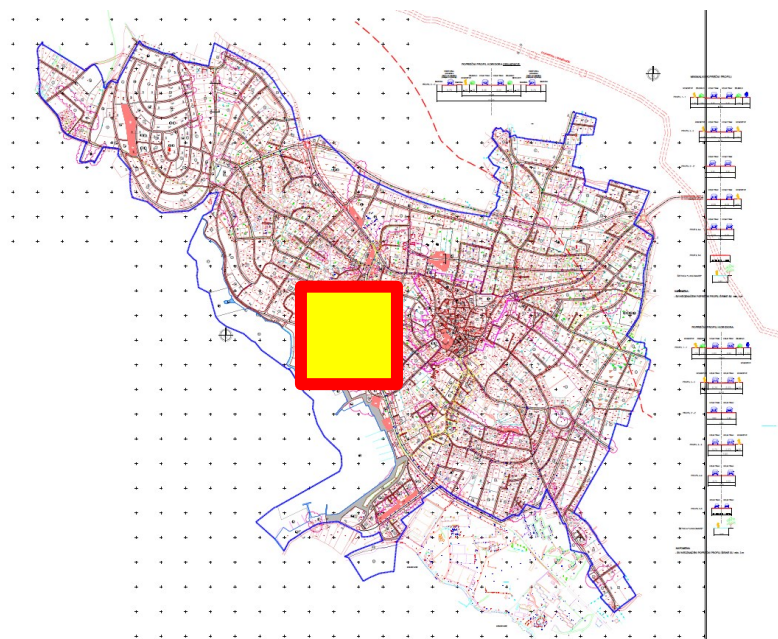
VAŽEĆI PLAN



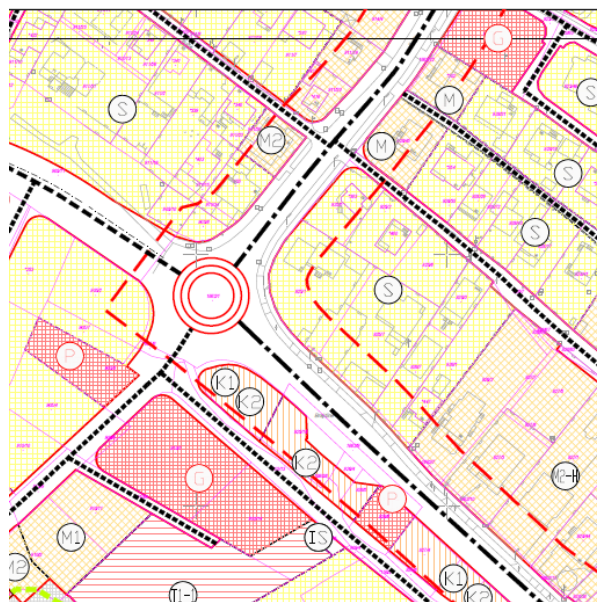
PRIJEDLOG PLANA



- **garažne kuće**

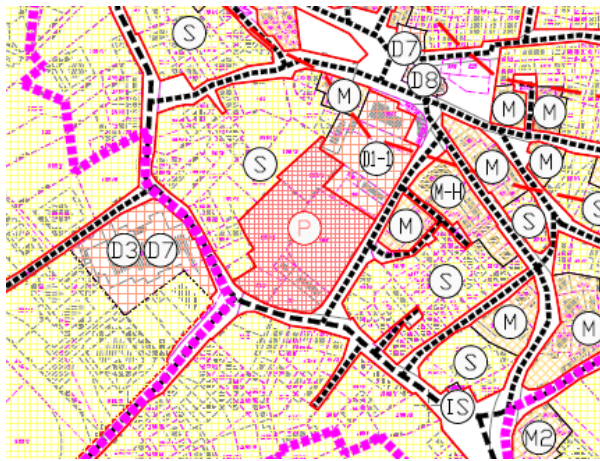
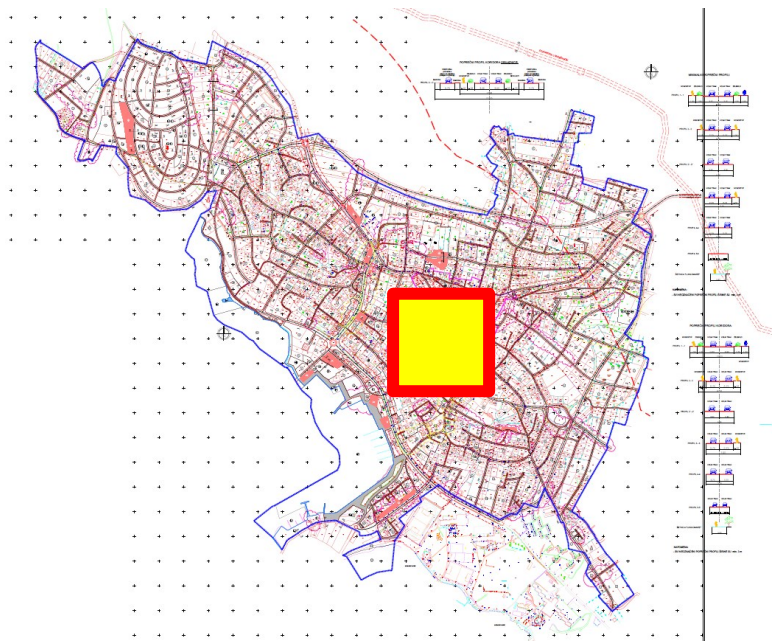


VAŽEĆI PLAN



PRIJEDLOG PLANA

Uvodi se nova kategorije namjene „G“ - garažne kuće. Unutar površina garažne kuće (G) mogu se graditi građevine koje su namijenjene odvijanju djelatnosti vezanih uz cestovni promet, odnosno kompatibilne prateće uslužne i trgovačke djelatnosti uz uvjet da ukupna građevinska bruto površina ne prelazi 30% ukupne građevinske bruto površine garažne kuće.



VAŽEĆI PLAN

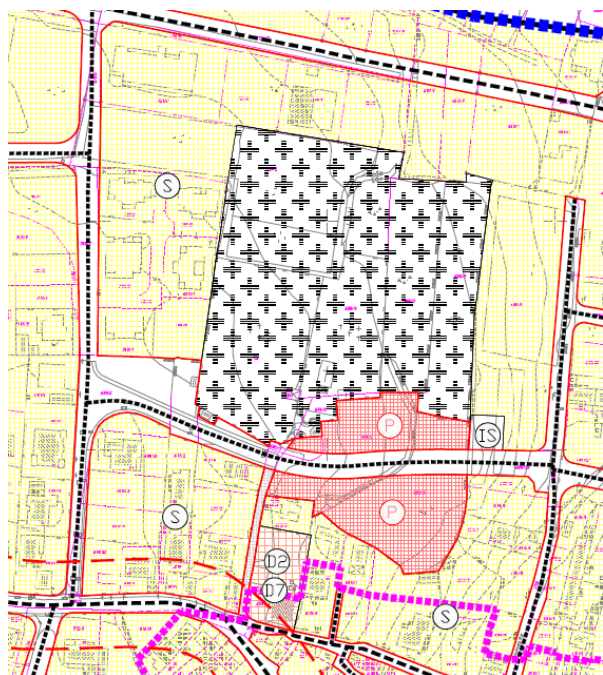
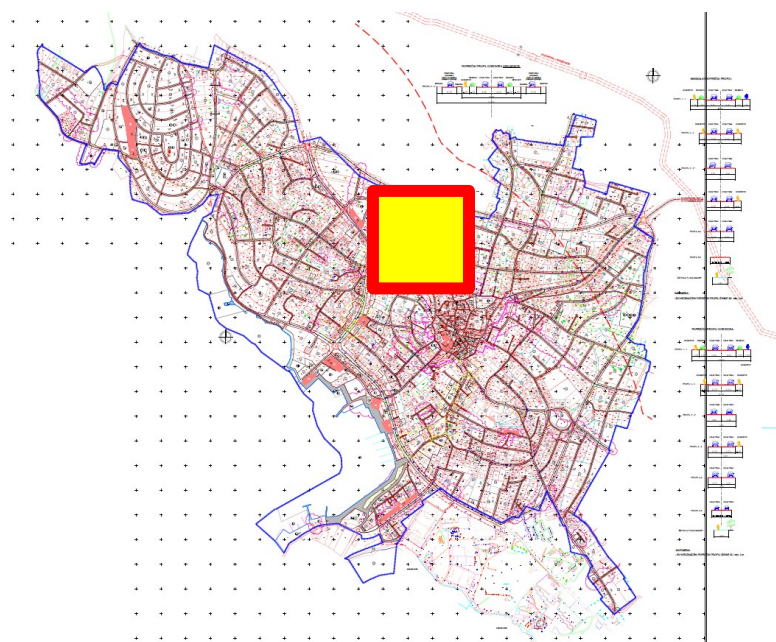


PRIJEDLOG PLANA

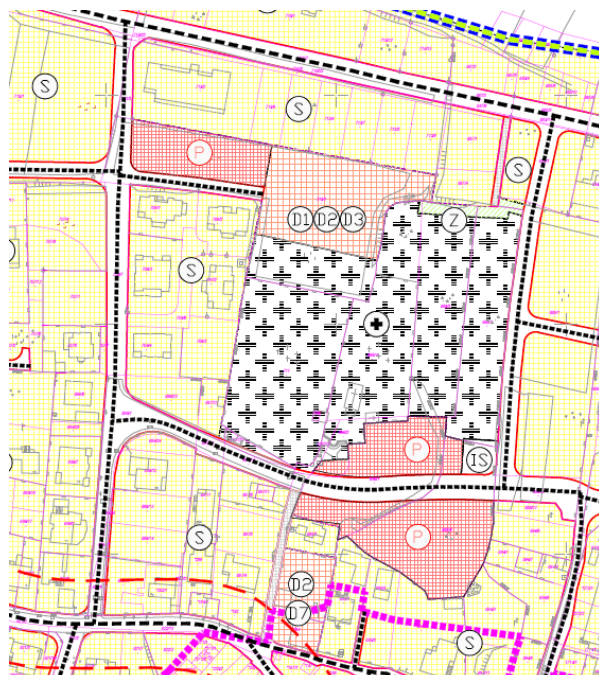


- dodatne i proširene zone društvene namjene

Dodane su zone društvene namjene na lokacijama uz groblje

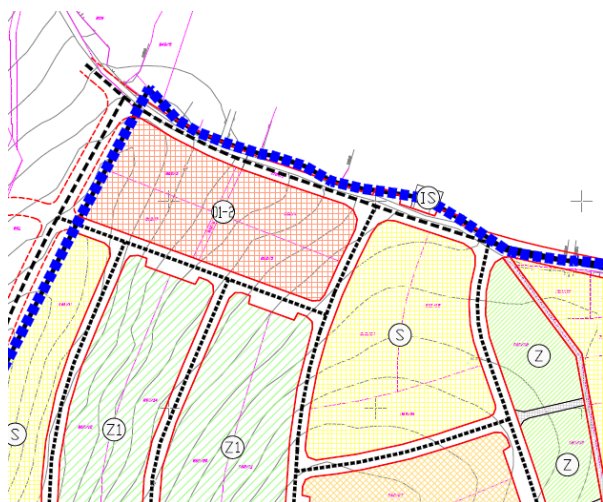
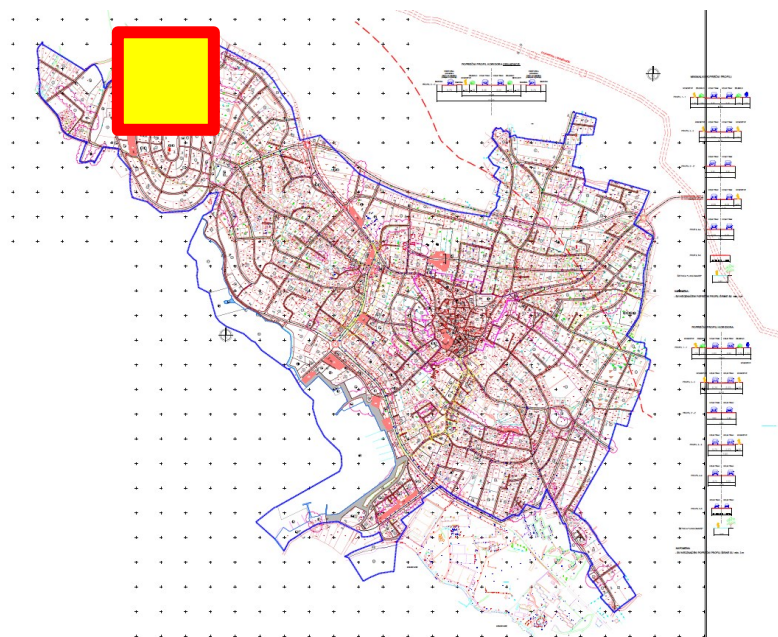


VAŽEĆI PLAN

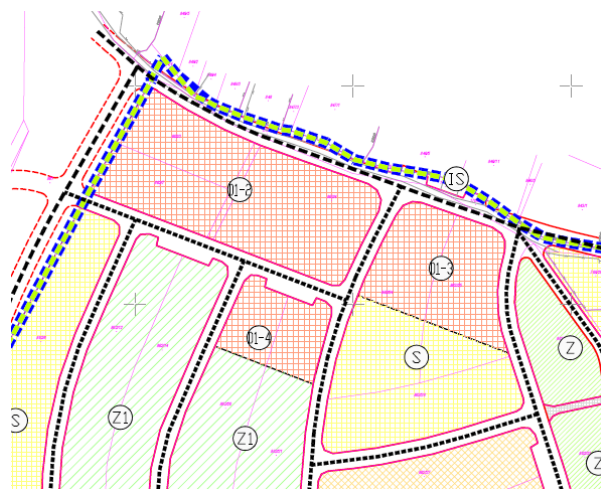


PRIJEDLOG PLANA

te na Muklabi



VAŽEĆI PLAN

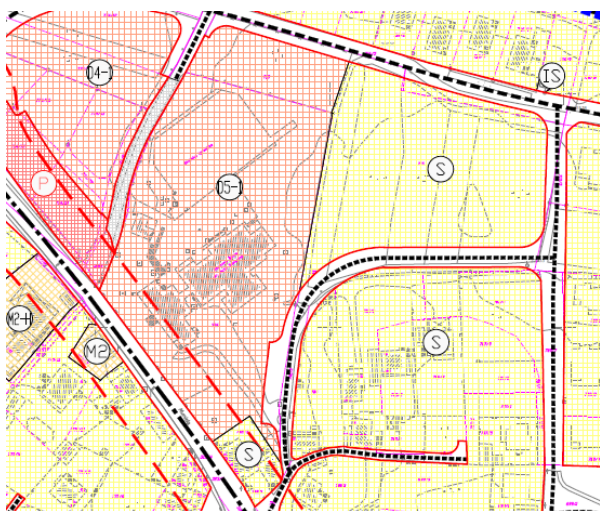
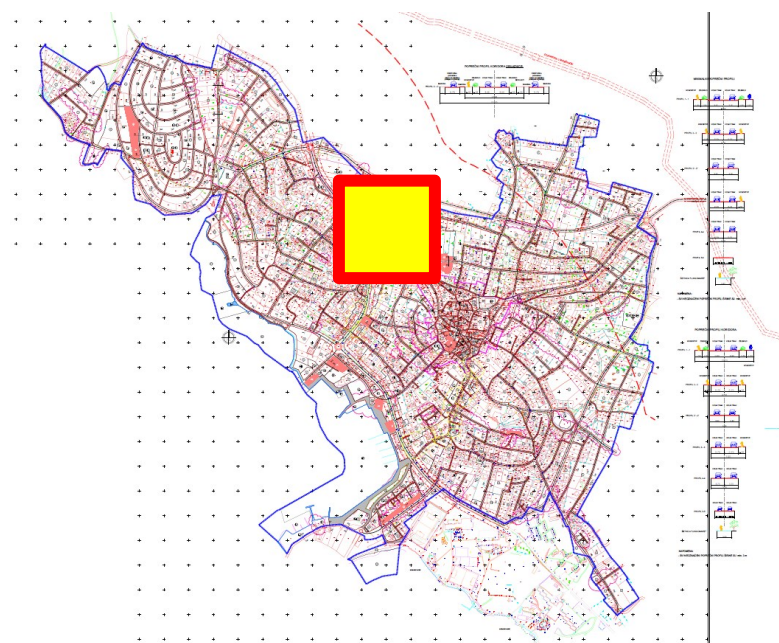


PRIJEDLOG PLANA

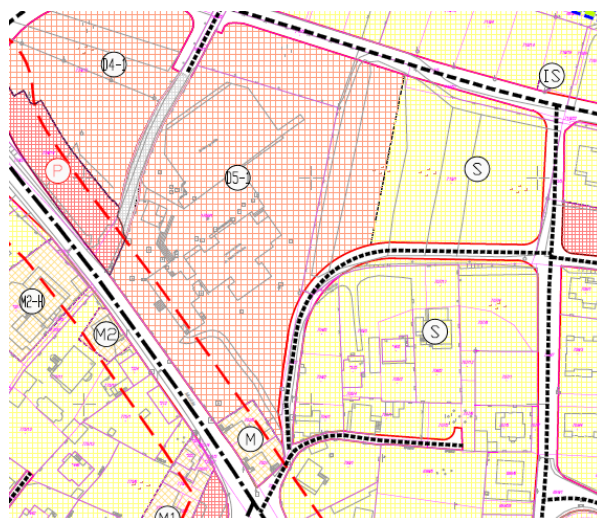
Unutar planiranih površina javne i društvene namjene (D1-3 i D1-4) dozvoljena je gradnja upravno-poslovne građevine s time da gospodarsko poslovna namjena ne prelazi 49% ukupne bruto površine građevine.



Zona školske namjene proširena je prema istoku, za potrebe smještaja dogradnje školske sportske dvorane.



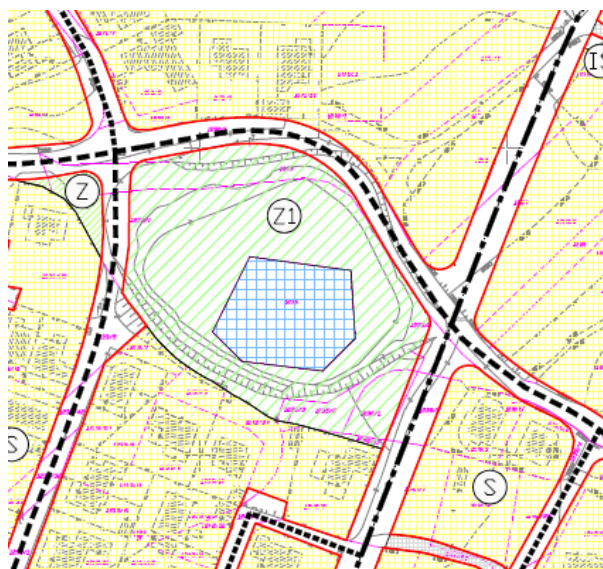
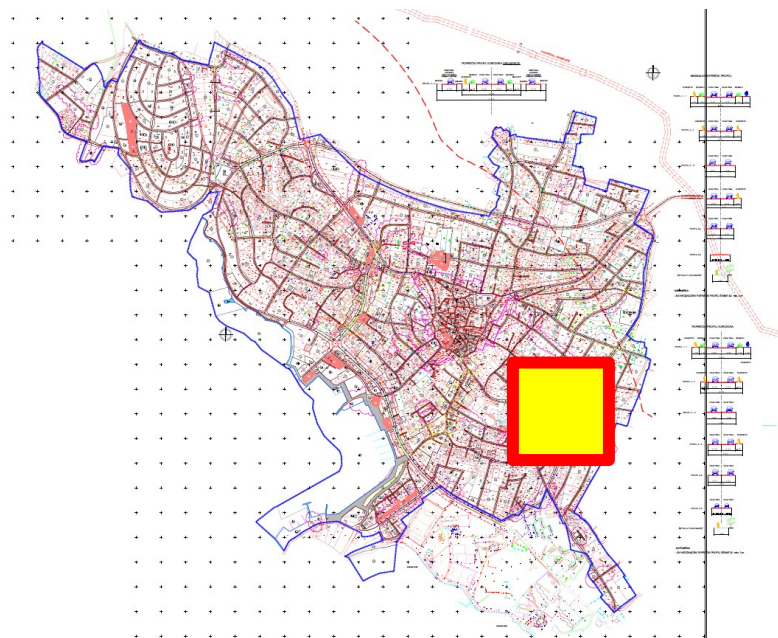
VAŽEĆI PLAN



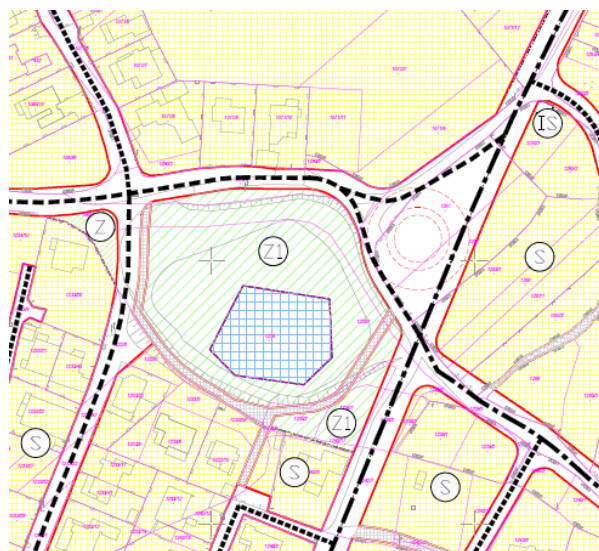
PRIJEDLOG PLANA

- **javni prostor uz Lokvu**

Javna zelena površina uz Lokvu je proširena. Prometnica na sjeveroistočnom rubu zone Lokve proširena je i rezerviran je prostor za kružno raskrižje. Tok prometa prema turističkim kapacitetima (kampovi, hoteli) se pomaknulo dalje od zaštićenog prostora vodne površine Lokve.



VAŽEĆI PLAN



PRIJEDLOG PLANA



### 3. NAČIN I UVJETI GRADNJE

- **O1, O2, VS1 VS2**

Kategorija O dijeli se na O1 i O2.

Nova kategorija O1 – obiteljske kuće (do 3 funkcionalne jedinice), propisuje stroži uvjet visine u odnosu na važeći UPU: maksimalna visina iznosi 7m.

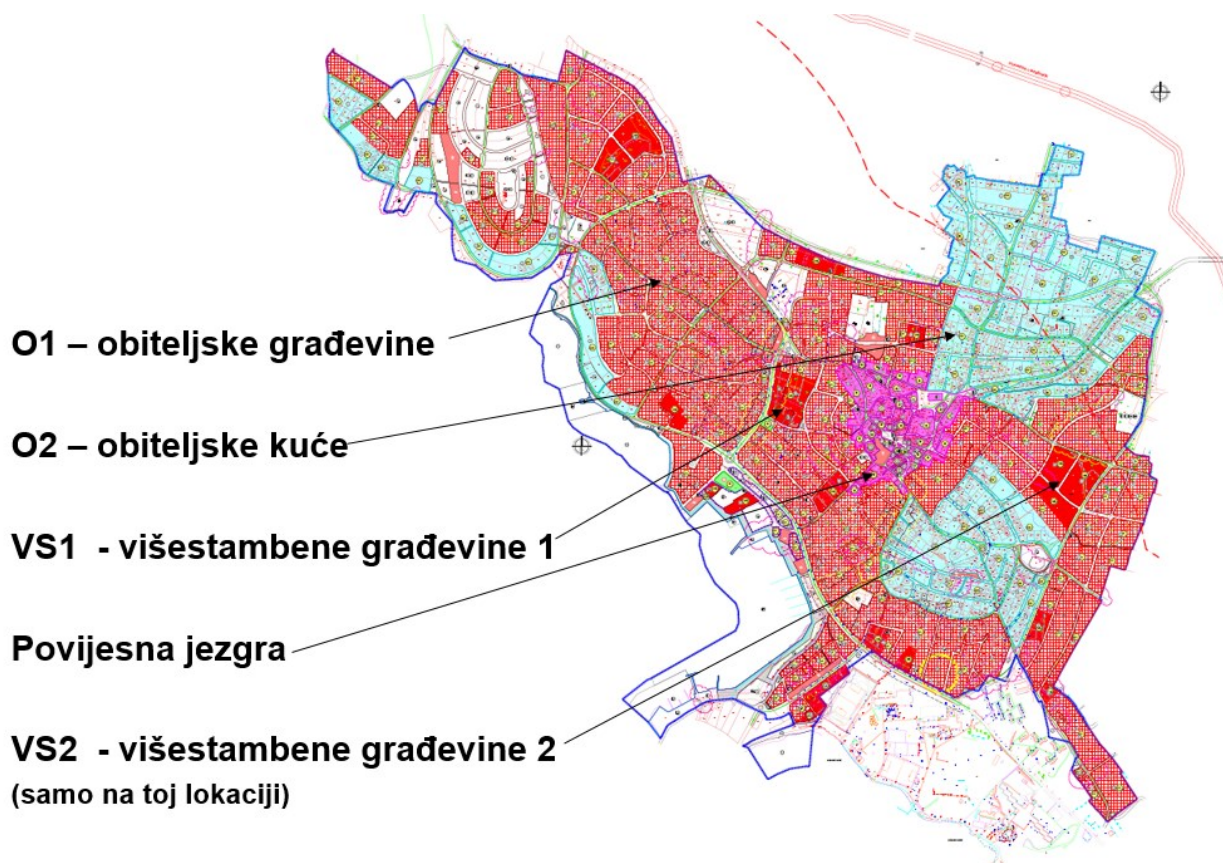
Kategorija O2 – obiteljske građevine (do 3 funkcionalne jedinice), propisuje smanjenu visinu u odnosu na važeći UPU: maksimalna visina iznosi 9m.

Ukida se M kategorija načina gradnje.

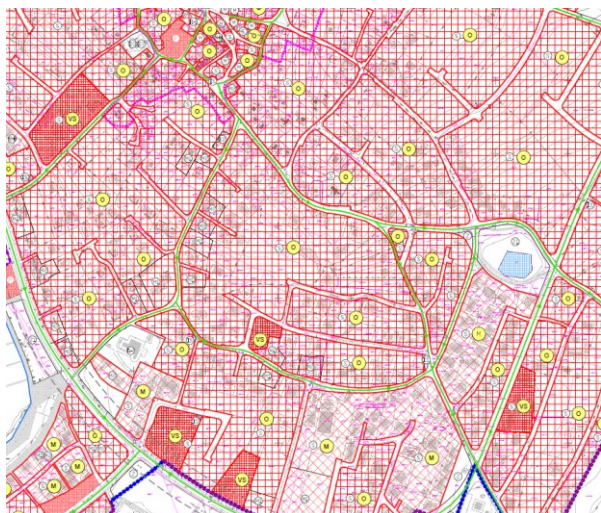
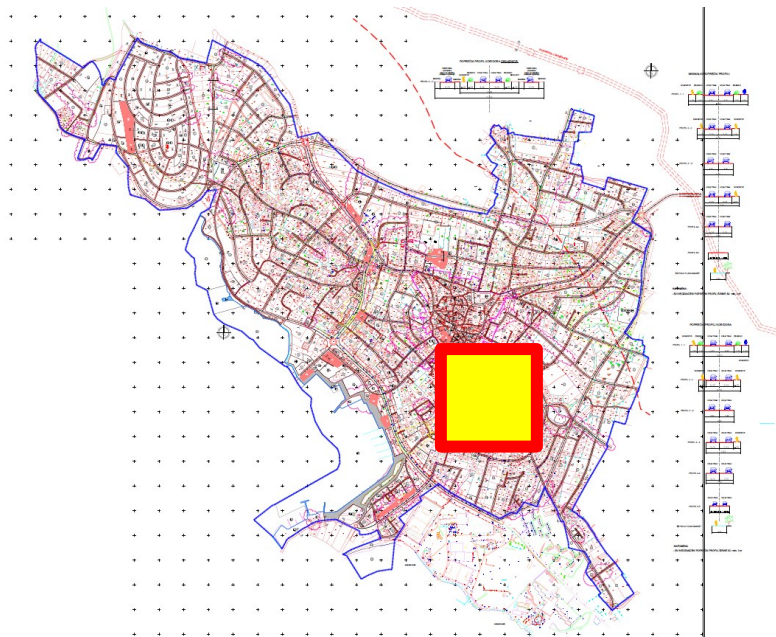
Za kategoriju VS (od 3 do 6 stambenih jedinica) smanjuje se visina: maksimalna visina iznosi 9m. Uvodi se podjela na VS1 (sve zone VS i M) i VS2 (veća gustoća) samo na lokaciji iznad Lokve.

Planskim ograničenjima uvjeta gradnje čuvaju se dijelovi naselja koja su pretežito izgrađena prema uvjetima iz planova koja sustavljena van snage (PUP). To su pretežito obiteljske kuće visine do 7m. Za dijelove koji su izgrađeni većom gustoćom (npr. dio iznad Lokve) i većim gabaritima zgrada, predviđen je manje strogi način gradnje, uz smanjenu visinu sa važećih 10m na 9m.

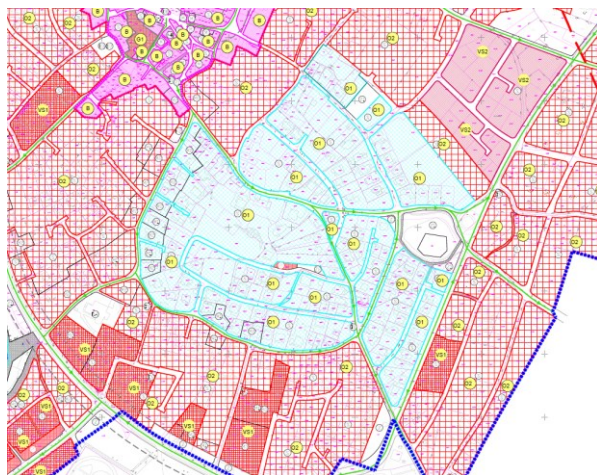
Povijesna jezgra utvrđena je kao posebna kategorija (B-baština). Kroz provedbene odredbe utvrđeni su posebni uvjeti za povijesnu jezgru. Uvjeti su blaži obzirom da su situacije kompliciranije. Kulturna i oblikovna vrijednost novih zahvata proizlaze iz strožeg arhitektonskog oblikovanja (boje, tipologija gradnje, visina, način gradnje).



- nova kategorija O1 u dijelovima pretežito izgrađenim prema PUP-u h=7m

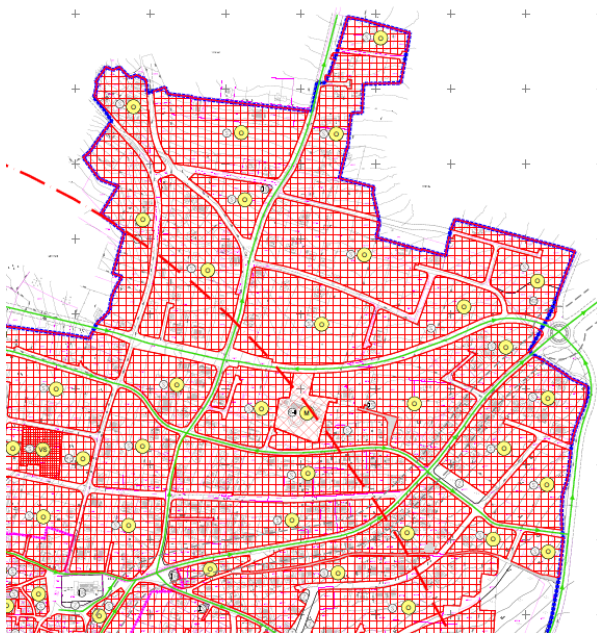
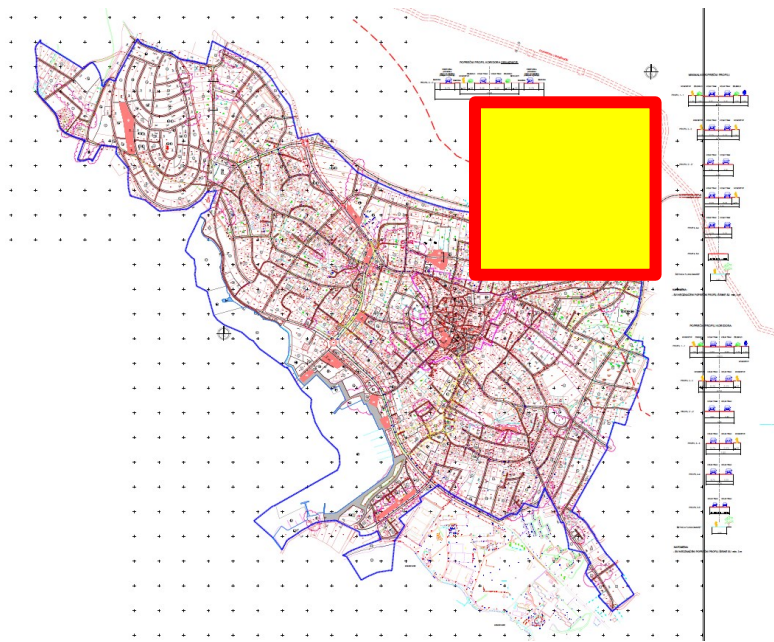


VAŽEĆI PLAN

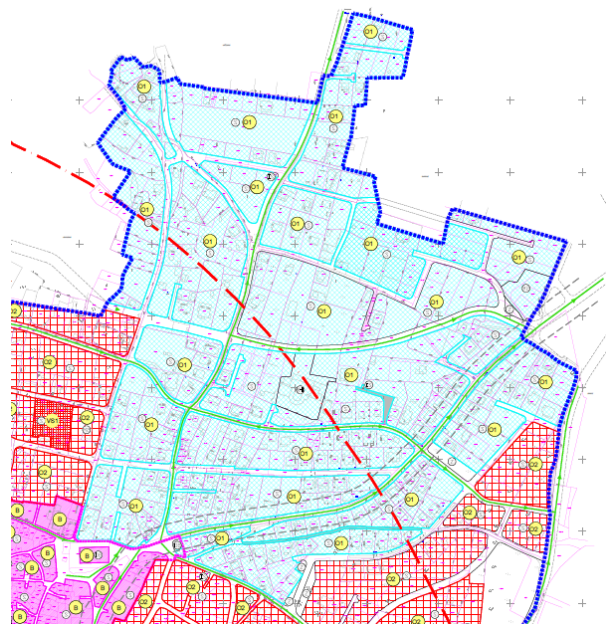


PRIJEDLOG PLANA





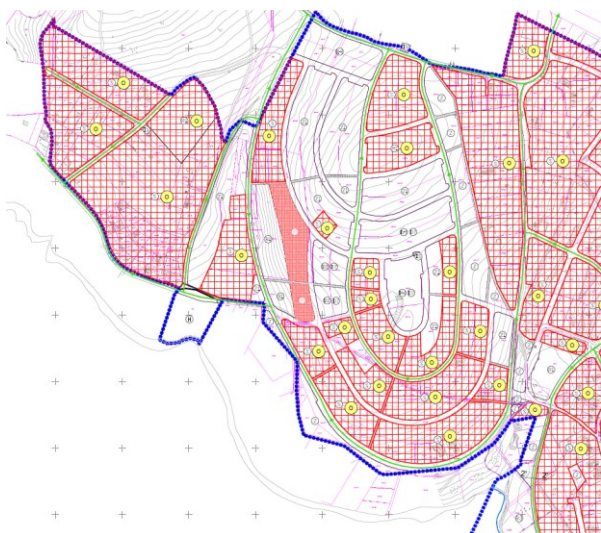
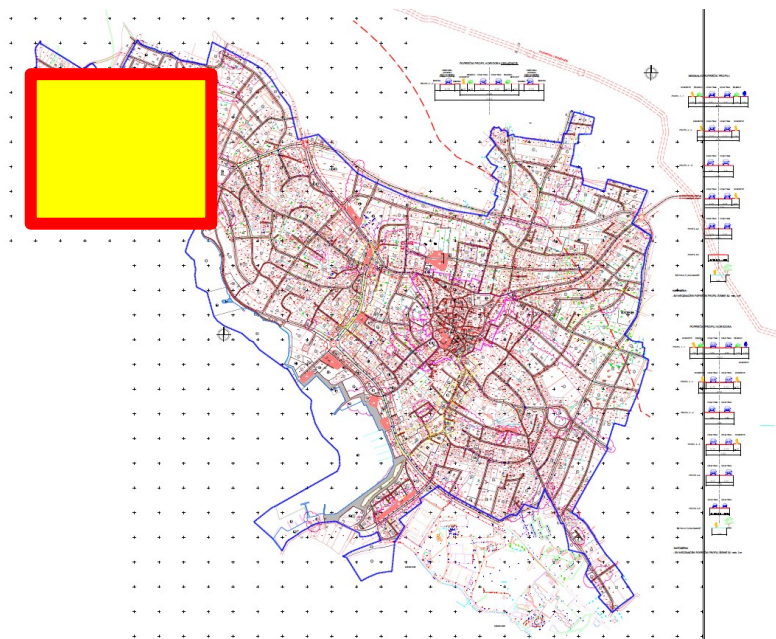
VAŽEĆI PLAN



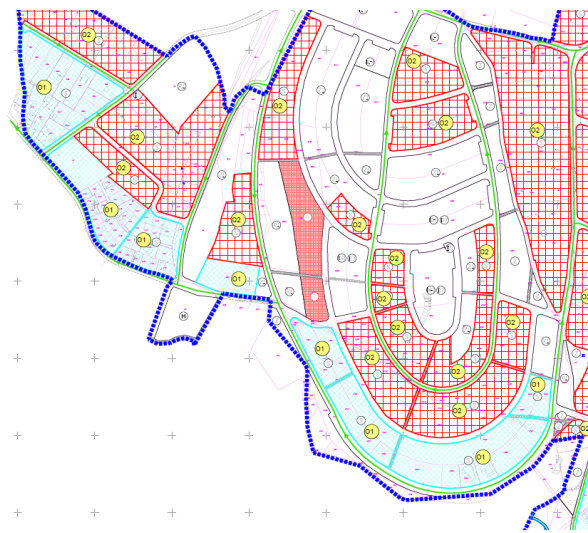
PRIJEDLOG PLANA



- nova kategorija O1 uz more h=7m

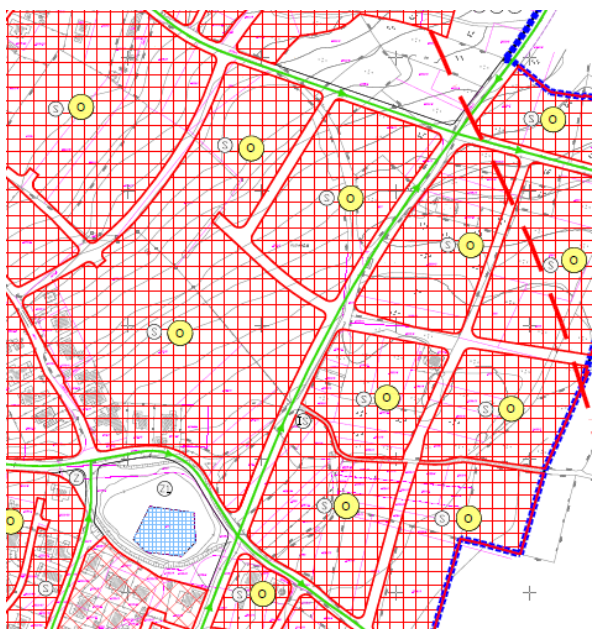
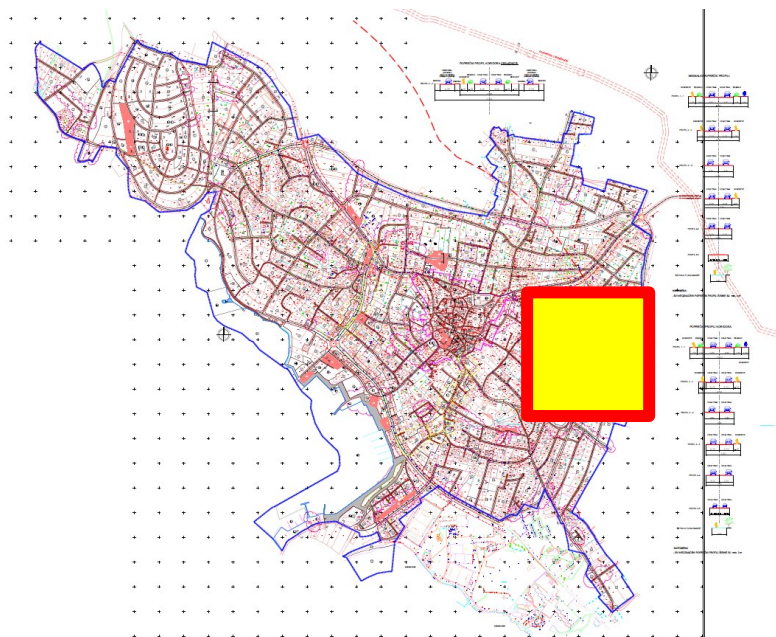


VAŽEĆI PLAN

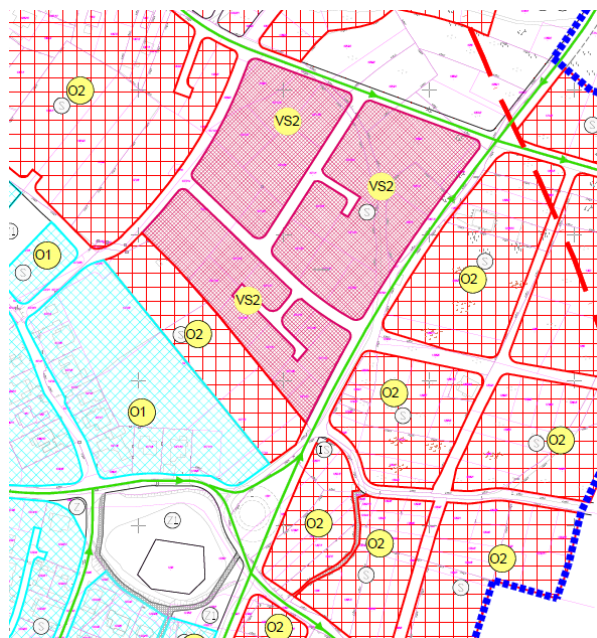


PRIJEDLOG PLANA

- nova kategorija VS2 u izgrađenom dijelu



VAŽEĆI PLAN



PRIJEDLOG PLANA

## 4. IZGRAĐENOST I ISKORISTIVOST

### Uvodi se koeficijent iskoristivosti (kis)

Koeficijent izgrađenosti (*kig*) je definiran tablično za svaku namjenu.

Koeficijent iskoristivosti je odnos ukupne građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice. U dijelovima ovog plana gdje se maksimalni koeficijent iskoristivosti ne određuje, isti se određuje kao umnožak koeficijenta izgrađenosti (*kig*) i dozvoljenog broja etaža

Maksimalan koeficijent iskoristivosti (*kis*) važećim planom nije bio brojčano definiran. Ovim planom se uvodi koeficijent iskoristivosti za: gospodarsku namjenu, stambenu namjenu, sportsku namjenu.

Maksimalan *kis* se ne određuje za građevine društvene namjene i za gospodarsku namjenu unutar povijesne jezgre.

Tablica 1:

GOSPODARSKA NAMJENA (u zonama)	najveća visina (m)	najveći broj podzemnih etaža	najveći broj nadzemnih etaža	Kig min	Kig max	Kis max
K1, K2	10	2	3	0,1	0,50	1,5
skladišne građevine i trgovački centri površine građevine veće od 1.000m <sup>2</sup>	10	2	3	0,15	0,50	1,5
ugostiteljsko turistička sa smještajem; ugostiteljsko turistička bez smještaja, M2, M	10	2	3	0,1	0,30	0,8
garažne kuće	9	ne određuje se	3	ne određuje se	0,6	ne određuje se
G1	5	0	1	ne određuje se	1	ne određuje se
G2	9	ne određuje se	3	ne određuje se	0,60	ne određuje se
G3	1	ne određuje se	0	ne određuje se	0,60	ne određuje se
uzgajališta marikulture	5	0	1	0,1	0,50 (500m <sup>2</sup> )	ne određuje se
lučke građevine L-N	6	0	2	0,1	0,20	ne određuje se
lučke građevine L-J; L-R	3	0	1	0,1	0,20	ne određuje se



**Tablica 4:**

STAMBENA NAMJENA način gradnje	najveća visina (m)	najveći broj podzemnih etaža	najveći broj nadzemnih etaža	površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	Kig min	Kig max	Kis max	najveći broj funkcionalnih jedinica
Obiteljske kuće (O1) samostojeće i poluugrađene	7	2	3	min. 400	0,1	0,3	0,8	3
Obiteljske kuće (O1) ugrađene *	7	2	3	240-300	0,35	0,5	ne određuje se	3
				300-500	0,25	0,45	ne određuje se	
				iznad 500	0,15	0,35	ne određuje se	
Obiteljske građevine (O2) samostojeće i poluugrađene	9	2	3	min. 400	0,1	0,3	0,8	3
Obiteljske građevine (O2) ugrađene *	9	2	3	240-300	0,35	0,5	ne određuje se	3
				300-500	0,25	0,45	ne određuje se	
				iznad 500	0,15	0,35	ne određuje se	
Višestambene građevine 1 (VS1) samostojeće i poluugrađene	9	2	3	800-1200	0,12	0,25	0,7	6
				iznad 1200	0,15	0,2	0,6	
Višestambene građevine 2 (VS2) samostojeće i poluugrađene	9	2	3	800-1200	0,12	0,30	0,8	6
				iznad 1200	0,15	0,25	0,6	

\* isključivo kao dovršetak postojećeg niza – ukoliko su na obje granice građevne čestice već izgrađene građevine