



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MEDULIN

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZONE POSLOVNE NAMJENE POMER



PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVNU JAVNU RASPRAVU

SAŽETAK ZA JAVNOST

MEDULIN - ZAGREB, PROSINAC 2021.

APE

d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, ZAGREB

ISTARSKA ŽUPANIJA	
OPĆINA MEDULIN	
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZONE POSLOVNE NAMJENE POMER PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVNJU JAVNU RASPRAVU	
Odluka o izradi plana: Službene novine Općine Medulin br. 07/2019.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službene novine Općine Medulin br. /2020.
Javna rasprava (datum objave): 04. rujna 2020. Ponovna javna rasprava (datum objave): 2021.	Javni uvid održan: Od 14. rujna 2020. do 13. listopada 2020. Javni uvid (ponovna javna rasprava) održan: Od do 2021.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ana-Mari Počekaj, pročelnica
Pravna osoba koja je izradila plan : APE d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: M.P.	Odgovorna osoba : Mirela Ćordaš, dipl.ing.arch.
Odgovorni voditelj izrade nacrtia prijedloga plana Sandra Jakopeć, dipl.ing.arch. Stručni tim u izradi plana: Mirela Ćordaš, dipl.ing.arch. Nikša Božić, dipl.ing.arch. Marijana Zlodre, mag.ing.arch.	
Pečat predstavničkog tijela: M.P.	Predsjednik predstavničkog tijela: Vladimir Valjović, predsjednik vijeća
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime, potpis)	Pečat nadležnog tijela: M.P.

I. OSNOVNI DIO PLANA

I.0. Opći podaci o stručnom izrađivaču plana i odgovornom voditelju izrade

I.1. TEKSTUALNI DIO - ODREDBE ZA PROVEDBU

0.	TEMELJNE ODREDBE.....	12
1.	UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA.....	14
1.1.	UVJETI RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA.....	14
1.2.	OBLICI KORIŠTENJA I UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA.....	15
1.3.	UVJETI ODREĐIVANJA POVRŠINA GOSPODARSKE NAMJENE.....	16
2.	UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI.....	17
3.	UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI.....	18
4.	UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE I INFRASTRUKTURNE MREŽE TE MREŽE ELEKTRONIČKIH KOMUNIKACIJA S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA.....	18
4.1.	PROMETNI SUSTAV.....	20
4.2.	UVJETI GRADNJE MREŽE ELEKTRONIČKIH KOMUNIKACIJA.....	22
4.3.	UVJETI GRADNJE INFRASTRUKTURNE MREŽE.....	23
5.	UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA.....	27
6.	MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA, GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI.....	28
7.	POSTUPANJE S OTPADOM.....	28
8.	MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ.....	29

I.2. GRAFIČKI DIO PLANA

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	M 1:1000
2.	PROMETNA, ULIČNA I INFRASTRUKTURNA MREŽA	
	2.A. PROMET	M 1:1000
	2.B. ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV	M 1:1000
	2.C. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV	M 1:1000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA	M 1:1000
4.	OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE	
	4.A. OBLICI KORIŠTENJA	M 1:1000
	4.B. NAČIN GRADNJE	M 1:1000

I.3. OBRAZLOŽENJE PLANA

II. PRILOZI PLANA

II.1. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA

II.2. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA

II.3. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI*

II.4. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA*

II.5. SAŽETAK ZA JAVNOST

* nije priloženo u prijedlogu plana za ponovnu javnu raspravu

OPĆINA MEDULIN
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
ZONE POSLOVNE NAMJENE POMER

II.

PRILOZI PLANA

II.5.

SAŽETAK ZA JAVNOST

SAŽETAK ZA JAVNOST (PONOVA JAVNA RASPRAVA)

POLAZIŠTA

Odluka o izradi UPU-a zone poslovne namjene Pomer usvojena je na 26. sjednici Općinskog vijeća Općine Medulin održanoj 29. listopada 2019. i objavljena u „Službenim novinama Općine Medulin“ br. 01/2019.

Planom je predviđeno definiranje neizgrađenog i neuređenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarsko poslovne namjene. Razlozi za izradu i donošenje plana proizašli su iz potrebe: uređenja prostora u skladu s definiranim planskom namjenom, utvrđivanja uvjeta za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana te utvrđivanja uvjeta za racionalno korištenje i zaštitu prostora, prvenstveno s aspekta krajobraznih značajki.

Na temelju članka 96. Zakona nositelj izrade objavio je javnu raspravu u Glasu Istre dana 08. rujna 2020. godine te 04. rujna 2020. na web stranici općine: www.medulin.hr i na web stranici Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine: www.mgipu.gov.hr. Plan je bio izložen na javnom uvidu od 14. rujna 2020. do 13. listopada 2020. godine, u prostorijama Općine Medulin, Centar 58, I kat.

S obzirom na prihvaćene primjedbe Plan je upućen na ponovnu javnu raspravu sukladno članku 104. Zakona.

Prostorni obuhvat plana

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja zone poslovne namjene Pomer Prostornim planom uređenja Općine Medulin određeno je za područje gospodarske poslovne namjene – pretežito trgovačke (K2).

Granica obuhvata Plana s južne strane graniči sa županijskom cestom ŽC5119 koja vodi prema Medulinu i Puli. U neposrednoj blizini zone prolazi i spojna cesta Peličeti – Pomer koja je preko čvora Pula spojena s Istarskim ipsilonom te služi kao pristupna cesta prema južnom dijelu Istre.

Ovakav položaj zone ukazuje na odličan prostorni razmještaj sa stanovišta prometne povezanosti u sustavu prometne infrastrukture Istarske županije.

Teren je uglavnom ravan s vrlo malim padom od sjeveroistoka prema jugozapadu.

Granica obuhvata određena je Odlukom o izradi plana te zauzima ukupnu površinu od cca **3,4 ha**.

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

U situaciji demografskog pada i nezaposlenosti zona gospodarske namjene ima važnu ulogu ne samo kao izvor novih radnih mjesta, nego i kao zajednički promotor za gospodarske djelatnosti čitavog područja.

Temeljni strateški pravci – djelatnosti koje će se razvijati na području općine orijentacijski su definirani kroz slijedeće odrednice:

- Razviti i uređenje prostora ostvariti po načelima održivog razvoja,
- Podići razinu razvijenosti i povećati životni standard stanovništva,
- Poticati poduzetništvo na svim razinama uključujući savjetodavne usluge i programe olakšica za poduzetnike, edukaciju djece i mladeži,
- Pozitivno utjecati na demografska kretanja,
- Uspostaviti demografsku i gospodarsku ravnotežu,

- Poticati razvoj i jačanje postojećih malih poduzeća,
- Poticati razvoj novih i na znanju temeljenih poduzeća – virtualni inkubator, inkubator i drugo,
- Poticati obrazovanje poduzetnika i razvoj njihovih vještina,
- Povećati broj radnih mjesta,
- Postupno ostvariti uravnoteženu gospodarsku strukturu.

Posebni ciljevi razvoja koji se direktno ili posredno odnose na područje gospodarske zone su sljedeći:

- iskoristiti prostorne resurse i prednosti koje proizlaze iz prometnog položaja i položaja u sustavu naselja općine,
- poboljšati prometnu infrastrukturu kao i pojedine segmente komunalne infrastrukture (posebno odvodnja),
- prilagođavati strukturu zona gospodarske namjene potrebama domicilnog stanovništva, kako bi se prvenstveno rješavao problem njihovog zapošljavanja,
- sve gospodarske sadržaje i tehnologije podrediti zahtjevima očuvanja okoliša,
- definirati detaljne uvjete za uređenje i gradnju pojedinih zahvata u prostoru, osobito u odnosu na njihovu namjenu, položaj, veličinu i opće smjernice oblikovanja.

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Uzimajući u obzir postojeće stanje u prostoru, provedenu analizu važećih dokumenata prostornog uređenja koji su relevantni za područje, kao i temeljne ciljeve i polazišta razvitka prostornog uređenja za poslovnu zonu obuhvaćenu UPU-om, definirani su organizacija prostora, korištenje i namjena površina, uvjeti za uređenje i izgradnju te elementi zaštite na području obuhvata Plana.

Predviđene su sljedeće namjene površina:

Gospodarska namjena

- Poslovna namjena - pretežito trgovačka (K2)

Ostale površine

- Prometne površine (IS)

U područjima označenim sa K2 (zone K2₁, K2₂ i K2₃) dozvoljena je gradnja građevina trgovina na veliko i malo, skladišta, građevina drugih poslovnih djelatnosti, poduzetničkih inkubatora (coworking) te prostora za kreativnu, audiovizualnu i IT industriju, pomoćnih građevina te potrebne infrastrukturne mreže i infrastrukturnih građevina.

Uz osnovnu djelatnost moguće je na tim površinama razviti i drugu djelatnost - poslovnu: obrtništva, servisa, upravnih zgrada te komunalne usluge u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti.

Izuzetno, unutar zone K2₁ ili K2₂ moguća je izgradnja benzinske postaje sa svim pratećim uslužnim, trgovačkim, ugostiteljskim, servisnim, skladišnim i ostalim pratećim sadržajima

Uvjeti gradnje određeni su za izgradnju građevina osnovne namjene sukladno utvrđenoj namjeni površina i navedeni u odredbama za provedbu ovoga Plana. Način i uvjeti gradnje građevina drugih namjena unutar zona osnovne namjene isti su kao i oni koji su određeni za građevine osnovne namjene koja je pretežita u toj zoni.

Gradnja građevina u području poslovne namjene moguća je pod sljedećim uvjetima:

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice poslovne namjene je 500 m² (zona K2₃), odnosno 1500 m² (zone K2₁ i K2₂),
- najmanja dopuštena širina građevne čestice je 10 metara;

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice može biti 0,5, ali ne manji od 0,1;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je 1,5;
- najveća dopuštena visina građevina iznosi 10,0 metara;
- sve građevine mogu imati najviše dvije nadzemne te dvije podzemne etaže;
- obvezni građevni pravac udaljen je, u pravilu, najmanje 5,0, a najviše 15,0 metara od regulacijskog pravca odnosno granice površine poslovne namjene prema javnoj cesti i predstavlja granicu gradivog dijela čestice;
- iznimno, građevni pravac uz županijsku cestu planirati na udaljenosti najmanje 10,0 m od ruba zemljišnog pojasa županijske ceste;
- građevni pravci planiranih građevina uz županijsku cestu određuju se na način da se podudaraju formirajući ulično pročelje prema županijskoj cesti;
- u odnosu na regulacijsku liniju prema županijskoj cesti, skladišne i pomoćne građevine u pravilu treba smještati u dubini građevne čestice, iza glavne građevine;
- za zahvate planirane unutar zaštitnog pojasa županijske ceste definiranim posebnim propisom, potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležne uprave za ceste;
- na dijelovima građevne čestice prema susjednim građevnim česticama, granica gradivog dijela čestice udaljena je od granice građevne čestice najmanje 5,0 metara (zone K2₁ i K2₂), odnosno najmanje 3,0 m (zona K2₃);
- građevine treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja gospodarskih građevina, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja;
- građevine se mogu graditi i kao montažne;
- krovništa građevina mogu biti ravna (s nagibom do 5%), kosa - dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha ili kombinirana (ravna i kosa);
- vrsta pokrova i broj streha određeni su, u pravilu, usvojenom tehnologijom građenja objekta;
- na krovnište je moguće ugraditi krovne prozore koji se postavljaju u razini krovne plohe (kosi krovni prozori) te kolektore sunčeve energije;
- sljeme krovnih prozora, ukoliko se isti izvode, ne smije biti više od sljemena krova na kojem se prozor izvodi;
- građevna čestica gospodarske poslovne namjene može biti ograđena, a ograde se određuju uz uvažavanje specifičnosti građevine, kao i uobičajenih pravila struke;
- u slučaju kada se dio dvorišta građevne čestice poslovne građevine koristi za obavljanje poslovne djelatnosti (skladištenje na otvorenom, manipulativni prostor i slično) uz susjedne građevne čestice mora biti izgrađena puna ograda minimalne visine od 1,5 metara, a prema regulacijskom pravcu može biti neograđena;
- najmanje 20% površine građevne čestice poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila;
- rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama drugih namjena, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila;
- postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građenoj čestici;
- kote prilaza pojedinim građevnim česticama poslovne namjene potrebno je prilagoditi niveleti prilazne ceste ili koti okolnog terena;

- parkirališta na površinama poslovne namjene rješavaju se na građevnim česticama;
- prilaz vatrogasnih vozila građevinama poslovne namjene treba omogućiti internom kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila, prema važećim zakonima i propisima;
- u cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije za vlastite potrebe, sve u okviru gradivog dijela čestice.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Na prostoru obuhvata UPU-a definirane su ili rezervirane površine, koridori i lokacije za površine javnih i komunalnih infrastrukturnih sustava. Infrastrukturni sustavi razvijati će se temeljem zasebnih koncepcijskih rješenja koja su sastavni dio UPU-a.

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine te uređaji i građevine infrastrukture na zasebnim česticama te linijske i površinske građevine.

Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se prvenstveno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova te da ne razaraju cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina.

Površine infrastrukturnih sustava mogu se uređivati i unutar prostora određenih za druge pretežite namjene.

Prilikom izrade projektne dokumentacije dozvoljene su manje prostorne prilagodbe planiranih trasa i lokacija građevina prometnih i infrastrukturnih građevina koje ne odstupaju od osnovne koncepcije rješenja.

Detaljno određivanje trasa i lokacija građevina prometne infrastrukture, vodnogospodarske, energetske i infrastrukture elektroničkih komunikacija koji su određeni UPU-om, utvrđuje se aktima provedbe dokumenata prostornog uređenja, vodeći računa o konfiguraciji tla, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA U ODNOSU NA PLANIRANE NAMJENE

NAMJENA	POVRŠINA (ha)	%
Gospodarska namjena		
poslovna namjena - pretežito trgovačka (K2)	2,9	85
Ostale površine		
Prometne površine (IS)	0,5	15
UKUPNO:	3,4	100