

Općina Medulin

Prijedlog prostornog plana

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Medulin - građevinsko područje naselja

Knjiga 2/2

OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA

Medulin, 2020. - 2025

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

ODLUKA OPĆINSKOG VIJEĆA OPĆINE
MEDULIN O DONOŠENJU PROSTORNOG
PLANA: „Službene novine Općine Medulin“, br.

PEČAT OPĆINSKOG VIJEĆA OPĆINE
MEDULIN:

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
OPĆINE MEDULIN: Simeone Ukotić

JAVNA RASPRAVA OBJAVLJENA: dana 7.3.2024.

JAVNI UVID ODRŽAN: od 15.3.2024. do 27.3.2024.

PONOVNA JAVNA RASPRAVA
OBJAVLJENA: 00.00. 0000.

PONOVNI JAVNI UVID ODRŽAN: od 00.00. 0000. do 00.00. 0000.

PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA
PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:

ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE
JAVNE RASPRAVE: Sanja Folo

SUGLASNOST NA PROSTORNI PLAN
TEMELJEM ČLANKA 108. ZAKONA O
PROSTORNOM UREĐENJU: Klasa:
Ur. broj:
Datum:

ISTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG
PLANA S IZVORNIKOM OVJERAVA:

PEČAT NADLEŽNOG TIJELA:

SADRŽAJ OBVEZNIH PRILOGA PROSTORNOG PLANA

Knjiga 2/2

III. OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA

UVOD

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti obuhvaćenog područja u prostoru Općine Medulin
- 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
- 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
- 1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost
- 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
- 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja
- 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja
 - 2.1.1. Demografski razvoj
 - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
 - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Komunalna i infrastrukturna mreža
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 3.6.3. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

4. IZMJENE I DOPUNE PLANA

A) OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA

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.

Podloge za izradu UPU-a Medulin

Za područje obuhvata izmjena i dopuna UPU-a Medulin postoji slijedeća planska dokumentacija:

- Prostorni plan Istarske županije
- Prostorni plan uređenja Općine Medulin

Izmjene i dopune UPU-a Medulin su izrađene na topografsko - katastarskom planu u mjerilu 1:2000, sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskog prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova.

Za područje obuhvata UPU-a Medulin izrađena je konzervatorska podloga za povijesnu jezgru naselja Medulin, te Izvještaj o arheološkom pregledu područja UPU Medulin sa izdanom suglasnosti nadležnog konzervatorskog odjela.

Ostale stručne podloge nije bilo potrebno pribavljati, budući da se postupak izrade mogao provesti temeljem podataka, planskih smjernica i propisanih dokumenata koje će dostaviti nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima iz svog djelokruga.

Izmjene i dopune UPU-a Medulin su izrađene u digitalnom obliku.

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI OBUHVAĆENOG PODRUČJA U PROSTORU OPĆINE MEDULIN

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Medulin je smješten na krajnjem jugu istarskog poluotoka, na istočnoj strani ponad živopisne obale Medulinskog zaljeva, jednog od najbolje prirodno zaštićenih luka na ovome dijelu Jadrana, s položajem stare *Place* na 22,40m nadmorske visine (44° 49' 25" N sjeverne širine i 13° 56' 30" istočne dužine). Obala je na području Općine Medulin vrlo razvedena te duljina morske obale s otocima čini 70 km.

Općina Medulin proteže se oko 2 km u unutrašnjost prema sjeveru, istoku i zapadu te graniči s Općinom Ližnjan sa istočne strane te s Gradom Pula sa zapadne strane. Na području Općine Medulin nalazi se 8 statističkih naselja: Medulin, Pomer, Vintijan, Valbonaša, Banjole, Pješćana uvala, Premantura i Vinkuran, uz čija su sjedišta izdvojena naselja Cave Romane, Indije, Rupice, Kamik, Bumbište, Volme-Šćuza, Ševe1, Ševe2 i Zotta. Područje Općine Medulin obuhvaća u cijelosti katastarske općine Pomer i Premantura, te dijelove katastarskih općina Pula i Medulin.

Medulin pruža sve priobalne maritimne i klimatske pogodnosti karakteristične za prijatno južno podneblje. Mediteranska klima karakteristična za ovaj kraj uvjetuje izrazito blage zime i topla ljeta, tako da prosječna dnevna temperatura u najhladnijem mjesecu - siječnju ne pada ispod 6°C, a u najtoplijem mjesecu - srpnju prelazi 24°C.

Posebnu atraktivnost Medulinu daje niska i filigranski razvedena obala Medulinskog zaljeva s mnoštvom uvala i otočića Medulinskog arhipelaga. Krajolik je blago brežuljkast i pretežno je pokriven borovim šumarcima koji dopiru do samog mora. Nagli razvoj Medulina kao turističkog centra i njegovi predivni krajolici pružaju u ljetnim mjesecima kvalitetan smještaj i odmor za više od 25.000 gostiju.

Obuhvat izmjena i dopuna UPU-a Medulin obuhvaća površinu od oko 263,59ha, od čega je 241,65ha otpada na kopneni dio, a 21,98 ha na morski dio. Sastoji se od građevinskog područja naselja Medulin i izdvojenog građevinskog područja za marikulturu.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Naselje Medulin se nalazi na padini koja se sa sjevera spušta prema Medulinskom zaljevu, a središte naselja odmaknuto je od morske obale. Karakteristika terena su značajne reljefne razlike.

Naselje Medulin u konurbaciji s naseljem Ližnjan predstavlja središnje naselje II. ranga prema PPIŽ-u te naselje unutar kojeg će se stvarati uvjeti za prostorni razvoj središnjih funkcija naselja i društvenih djelatnosti (uprave, predškolskog odgoja, osnovnog školstva, zdravstva, kulture i informatičke djelatnosti te sporta i rekreacije stanovništva) i stanovanja.

Promatrajući društveni standard, u Medulinu djeluju ustanove za predškolski (vrtić) i školski odgoj (osnovna škola). Srednjoškolskih ustanova nema.

U građevinama upravne namjene na lokaciji Centar nalazi se sjedište Općine Medulin. Vatrogasni kompleks djeluje na lokaciji Mukalba. UPU-om Medulin planira se dom za starije i nemoćne osobe kojega danas nema.

Unutar obuhvata UPU-a Medulin djeluje i dom zdravlja. U istoj građevini se provodi i namjena kultura.

Unutar obuhvata UPU-a Medulin postoje građevine vjerske namjene.

Općinsko groblje koje se također nalazi unutar obuhvata UPU-a Medulin bit će prošireno.

Prema popisu stanovništva iz 2011. godine u Općini Medulin živi 6310 stanovnika, a u samom naselju Medulin 2777 stanovnika.

U naselju Medulin planira se ukupno 788 stalnih i povremenih stanovnika.

Demografska slika promatranog područja šireg obuhvata UPU-a Medulin, ukazuje na porast stanovništva unutar naselja Medulin. U planskom razdoblju očekuje se daljnje povećanje kako broja stanovnika a tako i domaćinstava.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.3.1. Prometna mreža

U naselju Medulin zastupljeni su vidovi prometa: cestovni i pomorski.

Cestovni promet

UPU-om Medulin obuhvaćeni su dijelovi postojećih javnih razvrstanih cesta – županijskih cesta Ž5119 i Ž5179, koje ujedno predstavljaju priključne ceste naselja na cestovnu mrežu šireg područja. Dio javne razvrstane ceste Ž5179 ujedno predstavlja jednu od glavnih mjesnih ulica.

Javnim razvrstanim cestama Ž5179 i Ž5119 određen je zaštitni pojas.

U samom naselju postojeća ulična mreža je u dobroj mjeri neuvjetna – brojne ulice u naselju su uske, u nekim dijelovima onemogućeno je dvosmjerno prometovanje vozila, dok su nogostupi na ulicama prava rijetkost.

Pomorski promet

Naselje Medulin priključeno je na pomorski promet šireg prostora putem luke otvorene za javni promet Medulin i luke nautičkog turizma „Puntica“.

Pomorski promet u Medulinu, obzirom na poziciju i prostorni kapacitet te morfološke osobine podmorja, obale, priobalja i zaleđa, udovoljava kriterije za razvoj lučkih sadržaja manjega kapaciteta. To se naročito odnosi na promet putnika i roba, a u manjoj mjeri i na nautički turizam. U domeni nautičkih vezova potražnja je veća od današnjih kapaciteta, kako po broju vezova tako i po razini usluga za potrebe nautičara.

Luka Medulin, kao morska luka otvorena za javni promet županijskog značaja, prvenstveno je komunalno-putničko-nautička luka koja je opterećena, a u špici sezone i pojačano, različitim vrstama plovila, od plovila domicilnog stanovništva i ribarskih brodova do brodova za prijevoz putnika, turističkih i drugih plovila.

Luka nautičkog turizma „Puntica“, kao morska luka posebne namjene županijskog značaja, pruža usluge nautičkog veza i prateće usluge sukladno važećim propisima i prostornim mogućnostima.

Pomorski plovni putovi uz obale Istre, na koje se nadovezuju luke Medulinskog bazena, dio su međunarodnih plovnih putova sjevernojadranskog plovnog bazena. Objekti sigurnosti plovidbe postavljeni na markantnim točkama udovoljavaju suvremenim zahtjevima sigurnosti priobalne plovidbe. Prilaz luci Medulin i bazenu opremljen je objektima sigurnosti plovidbe na zadovoljavajući način.

1.1.3.2. Elektroničke komunikacije

Bez obzira na razmještaj stanovništva, gospodarstva i drugih djelatnosti, nepokretna TK mreža dobro je razvijena i pokriva sve korisnike TK usluga. Pristupna mreža, koja je uglavnom podzemna, kvalitetno je izgrađena. Kapacitet priključaka na komutacijskim čvorištima potpuno zadovoljava sve potrebe, a pristupne mreže daleko nadmašuju današnje kao i očekivane potrebe. Sva domaćinstva i gospodarstvo su priključeni na nepokretnu mrežu. Relativno velika gustoća priključaka u odnosu na županijski prosjek posljedica je strukture korisnika i razvijene turističke djelatnosti.

Dostignuti stupanj razvoja telefonske mreže Općine Medulin, pa tako i u obuhvatu UPU-a Medulin, može se ocjeniti zadovoljavajućim, što potvrđuje gustoća uključenih telefonskih priključaka (osnovni pokazatelj razvijenosti) od 53,4 TP/100 stanovnika, koja je veća od prosječne gustoće u Istarskoj županiji i Republici Hrvatskoj.

Razvoj telekomunikacija se odvija u pravcu sve većeg stupnja decentralizacije, zamjeni tehnologije (digitalizacija i zamjena analognih priključaka), približavanju priključnih točaka korisniku na 1500 metara, uvođenju i pružanju novih usluga, što uvjetuje izgradnju novih komutacijskih objekata, kao udaljenih pretplatničkih stupnjeva, mjesnih pretplatničkih mreža i baznih postaja mobile telefonije, na što će uvjetovati i sam razvoj općine.

Prema iznesenom, telekomunikacije su razvijene u skladu s demografskim, gospodarskim i prostornim pokazateljima i ne uočavaju se ograničenja za daljnji razvoj.

Na području UPU-a Medulin danas postoji izgrađena nepokretna i pokretna telekomunikacijska mreža. Nepokretnu telekomunikacijsku mrežu čine komutacijski objekti, prijenosni sustavi i distributivna korisnička mreža sa terminalnim uređajima.

Na području UPU-a Medulin nalazi se područna centrala.

UPS je spojen na komutacijsko središte Pula (nadređenu pristupnu centralu PC Pula). Ukupan instalirani kapacitet telefonskih priključaka u komutacijskom objektu je u digitalnoj tehnologiji.

Međumjesne TK veze

Međumjesne veze se prema višoj ravni ostvaruju međumjesnim svjetlovodnim (SVK) i TK(Cu) kabelima:

- SVK vod (Pula – Medulin – Ližnjan – Šišan – Valtura – Zrakoplovna luka - Pula), koji čini južnu pulsku petlju. Isti je u funkciji spojnog voda u pristupnoj mreži pristupne centrale Pula,
- Kabelski Cu vod (Pula – Medulin – Ližnjan - prema Sveticama), koji je u funkciji javnih telekomunikacija i za ostvarenje telekomunikacijskih veza posebne namjene.

Mjesne korisničke TK mreže

Svaki komutacijski objekt ima svoju korisničku TK mrežu sa korisničkim vodovima i pokriva potrebe određenih naselja:

- TK mreža UPS Medulin – naselje Medulin

Korisnička TK mreža je najvećim dijelom podzemna, dok su TK priključci objekata većim dijelom nadzemni a manjim dijelom podzemni. Trase u pravilu prate javne prometne površine.

Kapacitet pretplatničke TK mreže iznosi 100 linija / 100 stanovnika ili 2 linije / stambenoj jedinici.

Javne telekomunikacije u pokretnoj mreži

U obuhvatu UPU-a Medulin ne postoji bazna postaja, jer bazne postaje izvan obuhvata UPU-a Medulin pokrivaju obuhvaćeno područje. Bazne postaje sa pripadnim antenama su smještene i locirane na način da pokrivenost bude zadovoljavajuća.

Postojeća izgrađena telekomunikacijska mreža omogućava prijenos informacija kroz nepokretnu i pokretnu telefonsku mrežu, Croapak uslugu, telegrafsku uslugu, prijenos podataka iznajmljenim vodovima, Croline uslugu kao osnovnu telekomunikacijsku uslugu, dostupnu stanovništvu i subjektima na području obuhvata UPU Medulin.

1.1.3.3. Elektroenergetika

Na prostoru Općine Medulin, pa tako i u obuhvatu UPU-a Medulin, energetska sustava čine samo objekti za distribuciju električne energije odnosno nadzemni i podzemni vodovi naponske razine 10(20)kV i 0,4kV te pripadne distribucijske transformatorske stanice 10(20)/0,4kV. Navedeni objekti dio su distribucijske mreže Hrvatske odnosno dio ukupnog elektroenergetskog sustava Hrvatske. U obuhvatu UPU-a Medulin ne postoji izgrađena mreža nazivnog napona 35 i 110kV.

1.1.3.4. Plinoopskrba

U obuhvatu UPU-a Medulin ne postoji izgrađena distributivna plinovodna mreža i postrojenje za distribuciju plina.

Potrošnja plinskog energenta eventualno postoji korištenjem ukapljenog naftnog plina - UNP, u bocama ili spremnicima postojećih potrošača na zemljištu istih.

1.1.3.5. Vodoopskrba

Cijelo područje naselja Medulin snabdjeva se vodom iz postojećeg rezervoara Vrčevan sagrađenog na koti +65 +4 m.n.v.

Planira se izgradnja prstenastog sustava vodoopskrbe unutar naselja Medulin gdje god je to moguće, čime bi se osigurao dotok uvijek iz dva smjera, kao i kvalitetna protupožarna zaštita cijelog naselja. Vodoopskrba se planira cjevovodima minimalnog profila DN100 tj. s razvodom vodoopskrbne mreže tako da je svakoj parceli omogućen priključak na vodovodnu mrežu. Isto tako planira se pokrivenost naselja hidrantskom mrežom.

1.1.3.6. Odvodnja otpadnih voda

Na području naselja Medulin izgrađen je javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda sa ispustom fekalnih otpadnih voda preko uređaja za pročišćavanje Marlera i podmorskim ispustom u more. U pojedinim dijelovima odvodnja fekalnih otpadnih voda odvodi se u sabirne jame.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

1.1.4.1. Prirodne vrijednosti

UPU-om Medulin obuhvaćen je dio zaštićenog područja prirode – poluotok Kašteja kod Medulina, zaštićen kao park-šuma (Odluka o zaštiti poluotoka Kašteja kod Medulina kao park-šume, "Službene novine Istarske županije", br. 5/96).

1.1.4.2. Kulturno-povijesne vrijednosti

U obuhvatu UPU-a Medulin registrirano je kulturno dobro: poluotok Vižule i privlaka Burle - nepokretno kulturno dobro - pojedinačno, broj upisa u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske: RRI-444.

Za potrebe izrade i donošenja UPU-a Medulin izrađeni su elaborati pod nazivom "UPU Medulin, Izvještaj o arheološkom pregledu" (Damir Matošević, dipl. arheolog, 2010.) i "Medulin, Povijesna jezgra, Konzervatorska podloga za urbanistički plan uređenja i detaljne planove uređenja" (dr.sc. Attilio Krizmanić, dipl.ing.arh., 2010.), koji su prihvaćeni od nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli te su predstavljali Stručnu konzervatorsku podlogu za izradu UPU-a Medulin.

Arheološka baština

Stručnom konzervatorskom podlogom je utvrđeno da se u obuhvatu UPU-a Medulin nalaze slijedeći arheološki nalazi i lokaliteti:

- Lokalitet 1- antički kamenolom
- Lokalitet 2 – antički kanal
- Lokalitet 3 – antički kanal
- Lokalitet 4 – antički zid
- Lokalitet 5 – antički zid
- Lokalitet 6 – antička keramika
- Lokalitet 7 – antička keramika
- Lokalitet 8 – antički uklesani izvor vode (zdenac) (izvan obuhvata UPU-a Medulin)
- Lokalitet 9 – kamenolom (izvan obuhvata UPU-a Medulin)

- Lokalitet 10 – antička keramika
- Lokalitet 11 – bunar
- Lokalitet 12 – bunar
- Lokalitet 13 – uvala Burle, kanal(?) za vodu, dio arheološkog lokalitet
- Lokalitet 14 - gradinsko naselje Vrčevan (izvan obuhvata UPU-a Medulin)
- Lokalitet 15 - antička nekropola, luka Funtana
- Lokalitet 16 - antička nekropola Burle
- Lokalitet 17 – crkva Sv. Agneze (Sv. Janje)

Graditeljsko naslijeđe povijesne jezgre

Stručnom konzervatorskom podlogom identificirano je vrijedno graditeljsko naslijeđe povijesne jezgre naselja Medulin kao cjeline, kao i pojedine građevine u njoj, nastale u različitom vremenskom razdoblju.

U medulinskoj kompaktnoj i relativno dobro očuvanoj povijesnoj jezgri, očuvali su se vrijedni objekti graditeljskog naslijeđa, među kojima se ističe: veći broj stambenih starijih građevina sagrađenih prije XIX. st.; crkva Sv. Marije Majke Božje od Zdravlja na Placi, sa zidnim slikama iz XIV. i XV. stoljeća, vrlo je rana (vjerojatno ranoromanička) crkva koja je svoj izgled promijenila u XVII. - XVIII. st.; srednjovjekovna seoska loža s obrambenim tornjem na Placi, devastirana je nakon II. svjetskog rata, rekonstruirana 1980-tih godina; crkvice Sv. Antuna Padovanskog na kraju glavne ulice - Korša; Župna crkva Sv. Agneze na rubu povijesne jezgre s karakteristična dva tornja, novija je građevina s kraja XIX. st., sagrađena na starom groblju i na mjestu na kojemu je postojala ranoromanička jednobrodna crkva s odvojenim tornjem promatračnicom; crkvice Sv. Foške na sjeveroistočnom rubu jezgre. Unutar povijesne jezgre postojale su još crkvice Sv. Josipa, kasnije pretvorena u stambenu zgradu i crkvice Sv. Kuzme i Damjana na lokaciji "Slanog puča". Povijesnu jezgru čine danas i oko desetak karakterističnih građevina tipa „gradski palac“, s kraja XIX. i početka XX. st., među kojima se ističu: Popov palac, Šarin palac, Barelin palac, Grakalićov palac i Vidin palac.

Dodatno, temeljem Prostornog plana uređenja Općine Medulin na lokaciji Osipovica evidentirano je kulturno dobro Dva mlina na vjetar u zaljevu Funtana, u kategoriji pojedinačnih spomenika – sakralnih i profanih, za koje će se provesti postupak upisa u listu zaštićenih kulturnih dobara.

1.1.4.3. Ambijentalne vrijednosti

Cjelokupni obuhvat UPU-a Medulin predstavlja ambijentalnu vrijednost kao dio vrijedne krajobrazne cjeline Istarskog priobalja i zaštićenog obalnog područja mora.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prostorni plan šireg područja je Prostorni plan uređenja Općine Medulin („Službene novine Općine Medulin“, br. 2/07, 5/11, 8/16, 8/18, 8/21 i 1/22).

Prostornim planom uređenja Općine Medulin definirana je granica građevinskog područja naselja Medulin, kao i granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja za marikulturu, te je za ta 2 građevinska područja određena zajednička granica obuhvata s obvezom izrade i donošenja jedinstvenog urbanističkog plana uređenja (granica obuhvata urbanističkog plana uređenja prikazana je u grafičkom dijelu Prostornog plana uređenja Općine Medulin).

Prostornim planom uređenja Općine Medulin određene su smjernice za uređenje stambenih, gospodarskih, kulturno povijesnih, prirodnih i drugih područja, zatim osnove korištenja, uređenja i zaštite prostora na području Općine Medulin. Kod oblikovanja urbanih prostora i objekata mora se voditi računa o tome da oni moraju uvažavati trajne morfološke i tipološke vrijednosti regionalnog graditeljskog nasljeđa.

U skladu s tim smjernicama, naselje Medulin (u konurbaciji s naseljem Ližnjan u susjednoj Općini Ližnjan) bi se trebalo razvijati kao subregionalni centar, unutar kojega će se stvarati uvjeti za prostorni razvoj središnjih funkcija naselja (uprave, predškolskog odgoja, osnovnog školstva, zdravstva, kulture i informatičke djelatnosti te sporta i rekreacije stanovništva) i stanovanja. Također, u građevinskim područjima svih naselja pa i Medulina će se, uz stambene, graditi i javne društvene, gospodarske, prometne i infrastrukturne građevine, građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori, sportsko rekreacijske građevine te groblja uz uvjet zaštite i unapređenja vrijednosti prostora, očuvanja ekološke ravnoteže naselja i cjelokupnog područja općine.

Nadalje, Prostornim planom uređenja Općine Medulin se u građevinskom području naselja Medulin, u površinama mješovite namjene utvrđuje mogućnost građenja pojedinačnih građevina i zahvata ugostiteljsko turističke namjene smještajnog tipa hoteli koji mogu imati max kapacitet do 80 kreveta po građevini.

UPU-om Medulin je, osim građevinskog područja naselja Medulin, obuhvaćeno i izdvojeno građevinsko područje gospodarske namjene za marikulturu Medulin.

Unutar izdvojenog građevinskog područja za marikulturu, određenog Prostornim planom uređenja Općine Medulin na lokaciji Medulin – Siga, moguća je izgradnja građevine isključivo osnovne namjene, bez mogućnosti korištenja iste za trgovačke, ugostiteljsko – turističke ili druge djelatnosti koje nisu povezane sa samim uzgojem, u skladu s posebnim propisom. U sklopu ove zone moguća je izgradnja građevine koja može imati maksimalno 1 etažu maksimalne visine 4,0m te maksimalne površine 500m².

U morskim zonama namijenjenim za marikulturu, na lokacijama određenim Prostornim planom uređenja Općine Medulin, predviđeno je uređenje akvatorija za uzgajanje riba, školjaka i drugih morskih organizama, a isključuje se uzgoj plave ribe.

Prostornim planom uređenja Općine Medulin utvrđena je klasifikacija i kapacitet postojećih i planiranih luka u Medulinu, kako slijedi:

Vrsta luke		Značaj	Lokacija	Broj vezova (min - max)
Luka otvorena za javni promet		žup.	Medulin - postojeća	ne određuje se
Luke posebne namjene	Ribarska luka L-R	žup.	Medulin	10
	Sportska luka L-S	žup.	Medulin-Siga – postojeća	50 - 100
	Privezište LN	žup.	Medulin-Puntica – postojeća	max. 85

O planiranju infrastrukture Prostornim planom uređenja Općine Medulin navodi se:

Telekomunikacijski promet

Antenski prijemnici/predajnici (stupovi) u prijenosnim mrežama, te radiorelejne, televizijske, radijske i ostale stanice postavljaju se izvan građevinskih područja, na lokacijama utvrđenim Prostornim planom uređenja Općine Medulin.

Antenski prijemnici/predajnici, neovisno o visini, ne mogu se postavljati u užoj i široj zoni zaštite kulturnih dobara, odnosno zonama zaštićenih prirodnih predjela, ekspozicije kulturnih dobara i ostalih zona zaštite prirodnih i kulturnih dobara. Iznimno, u građevinskim područjima unutar obalnog područja antenski prijemnici/predajnici mogu se postavljati temeljem odredbi prostornog plana užeg područja.

Elektroenergetika

Prostornim planom uređenja Općine Medulin određuju se slijedeći infrastrukturni koridori dalekovoda:

Planirana (izgrađena) mreža - zaštitni koridori

- županijski dalekovod 110kV - ukupno 19m.

Plinoopskrba

Prostornim planom uređenja Općine Medulin određuju se slijedeći infrastrukturni koridor plinovoda:

- Srednjetačni plinovod u skladu sa posebnim propisima ima zaštitni pojas u neizgrađenim prostorima u širini od 12m. Srednjetačni plinovod može se položiti na udaljenost minimalno 2m od izgrađenog objekta ukoliko ne ugrožava stabilnost objekta.

Lokacije i konačan broj redukcijskih stanica (RS), odredit će se prilikom izrade prostorno planske dokumentacije užeg područja ili lokacijske dozvole. Potrebna veličina građevne čestice je 15x15m s ulaznim vratima i čeličnom zaštitnom ogradom visine 2,0m od terena. RS moraju biti izvedene i opremljene sa svom radnom i sigurnosnom armaturom, a sve prema posebnim propisima.

Vodoopskrba

Prostornim planom uređenja Općine Medulin određuju se sljedeći infrastrukturni koridori vodovoda:

Planirana (neizgrađena) mreža - koridori rezervacije prostora

- magistralni vodovi - ukupno 100cm,
- ostali vodovi - ukupno 100cm.

Planirana (izgrađena) mreža odnosno definirana prostornim planom užeg područja - zaštitni koridori

- magistralni vodovi - ukupno 12m,
- ostali vodovi - ne utvrđuje se koridor

Odvodnja

Prostornim planom uređenja Općine Medulin odvodnja je određena modelom razdjelne kanalizacije, što znači da će se oborinske vode rješavati zasebno prema lokalnim uvjetima, a odvodnja otpadnih voda putem javnih sustava odvodnje. Iznimno se za dijelove jezgri naselja mogu primijeniti i mješovita rješenja odvodnje.

Infrastrukturni sustav odvodnje otpadnih voda treba projektirati kao cjelovito rješenje određeno i prikazano grafičkim dijelom Prostornog plana uređenja Općine Medulin.

Otpadne vode moraju se ispuštati u sustav javne odvodnje.

Iznimno, u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, na područjima gdje nije izgrađen sustav javne odvodnje, za obiteljske kuće iz kojih se ispuštaju isključivo sanitarne otpadne vode opterećenja do 10ES, obavezno je ispuštanje otpadnih voda u sabirne jame.

Za građevine na području Općine Medulin sa opterećenjem većim od 10ES, u izgrađenim dijelovima građevinskih područja, gdje je predviđena izgradnja sustava odvodnje, a dok isti nije izgrađen, otpadne vode odvođe se preko zasebnog uređaja za pročišćavanje u sabirnu jamu, prijemnik ili se koriste za navodnjavanje.

Za planiranu (neizgrađenu) mrežu utvrđuje se koridor rezervacije prostora od po 50cm obostrano od cjevovoda – ukupno 100cm. Za postojeću (izgrađenu) mrežu i za mrežu definiranu prostornim planom užeg područja koridor rezervacije prostora se ne utvrđuje.

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Na osnovi prostornih planova šireg područja i tim planovima, može se zaključiti da postoje prostorni uvjeti za ravnomjerni razvitak gospodarske zone na ovom području.

Temeljem analize postojećeg stanja i smjernica danih prostorno planskom dokumentacijom šireg područja, može se zaključiti da postoje prostorni uvjeti za uravnoteženi razvitak naselja Medulin. Kao najbitnije značajke mogućnosti i ograničenja razvitka u odnosu na demografske i gospodarske te prostorne pokazatelje mogu se izdvojiti:

Mogućnosti za razvitak:

- namjene i funkcije planirane PPUO-om Medulin (kako kopnene tako i morske) predstavljaju kvalitetnu i poticajnu osnovu budućeg gospodarskog i prostornog razvitka,
- gospodarstvo je tradicionalno okrenuto turističkim djelatnostima te se u tom pravcu može i nastaviti gospodarski razvijati, uz dodatni razvitak pratećih djelatnosti ugostiteljstva, usluga, trgovine, pomorstva, sporta i rekreacije,
- površina neizgrađenih dijelova građevinskog područja (naselja i marikulture) je dostatna za planirani razvitak u planskom razdoblju, kako za funkcije stanovanja tako i za društvene i gospodarske djelatnosti,
- povoljni geografski položaj Medulinskog zaljeva u širem okruženju, kao i njegovi mikrolokacijski uvjeti, predstavljaju dobru osnovu budućeg razvoja lučkih djelatnosti.

Ograničenja razvitka:

- granice građevinskog područja, koliko god prostrane bile, predstavljaju prostorno ograničenje razvitka,
- mogućnost planiranja neophodnih funkcija javne i društvene namjene u izgrađenoj strukturi naselja je prostorno vrlo ograničena,
- naslijeđena postojeća ulična mreža je u dobroj mjeri neuvjetna – brojne ulice u naselju su uske, u nekim dijelovima onemogućeno je dvosmjerno prometovanje vozila, dok su nogostupi na ulicama prava rijetkost,
- izgrađenost prostora je relativno mala odnosno neracionalna, što predstavlja financijski problem kod budućeg komunalnog uređenja javnog prostora i infrastrukturnog opremanja,

- naselje se u infrastrukturnom smislu nije opremalo sustavno već sporadično, tako da infrastruktura u nekim dijelovima naselja nije dovoljno kvalitetna; dinamika izvođenja planirane infrastrukture je upitna, obzirom na opće financijsko stanje društva,
- brojne građevine izgrađene su nezakonito, bez odgovarajućeg akta za građenje – otvoren je postupak moguće „legalizacije“,
- ograničena upotrebljivost morskog akvatorija Medulinskog zaljeva u lučke svrhe zbog danas malih dubina – u toku je odmuljivanje.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

Naselje Medulin, kao sjedište Općine Medulin, prema Prostornom planu Istarske županije predstavlja (u konurbaciji s naseljem Ližnjan) veće regionalno središte odnosno središnje naselje II. ranga, unutar kojeg će se planirati uvjeti za prostorni razvoj odgovarajućih središnjih funkcija naselja – društvenih djelatnosti (uprave, predškolskog odgoja, osnovnog školstva, zdravstva, kulture i informatičke djelatnosti te sporta i rekreacije stanovništva) i stanovanja.

Podizati razinu razvijenosti naselja povećavanjem standarda stanovništva, zaposlenosti, kvalitete života i infrastrukturne opremljenosti.

2.1.1. Demografski razvoj

Sukladno planskoj projekciji iz Prostornog plana uređenja Općine Medulin kao prostornog plana šireg područja, u naselju Medulin planirati broj od 4467 stalnih stanovnika, uključujući i postojeće stanovnike naselja a njima pribrojiti 3.321 povremenih stanovnika (u stanovima koji se, prema popisu stanovništva iz 2011. godine, ne koriste za stalno stanovanje). Sveukupno se, na području obuhvaćenom UPU-om Medulin, planira 7788 stanovnika, te to predstavlja demografsku osnovu daljnje izrade UPU-a Medulin.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Planirati skladan društveno ekonomski razvitak naselja Medulin koji uvjetuje i kvalitetan prostorni razvitak. Takvom koncepcijom i organizacijom prostora omogućiti kvalitetnu rezervaciju prostora, s ciljem osiguranja uvjeta za daljnji razvitak svih djelatnosti u prostoru na načelu svrhovitog gospodarenja, korištenja i zaštite obnovljivih i neobnovljivih resursa.

Osnovni ciljevi prostornog razvoja i uređenja područja koje je obuhvaćeno UPU-om Medulin, proizašli iz analize prostorno planske dokumentacije šireg područja te postojećeg stanja namjene i korištenja prostora i infrastrukture, su:

- optimalno korištenje uz puno vrednovanje svih dijelova prostora unutar granice obuhvata UPU-a Medulin,
- osiguranje prostornih uvjeta za razvoj, efikasnost i funkcionalnost javnih funkcija naselja,
- osiguranje prostornih uvjeta za ravnomjeran gospodarski razvitak,
- osiguranje prostornih uvjeta za razvitak prometnog, energetskog i vodnogospodarskog sustava, u skladu s potrebama gospodarstva i stanovanja,
- planiranje efikasnog sustava prometnica, uvažavajući zatečeno stanje prometnica u naselju,
- racionalno korištenje obnovljivih i neobnovljivih prirodnih resursa neophodnih za razvoj i opstanak sadašnjih i budućih generacija, te poboljšanje i unapređenje kvalitete okoliša i življenja.,
- zaštita i oplemenjivanje okoliša, uz očuvanje prirodne i graditeljske baštine, kao sustavne komponente očuvanja okolišne i kulturne ravnoteže,
- osiguranje prostornih uvjeta za siguran boravak i rad, uvažavajući zatečeno stanje korištenja prostora.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Osigurati infrastrukturnu opremljenost u naselju na bazi visokih standarda života i rada. S tim u vezi planirati:

- fleksibilan sustav prometnica, kroz zadovoljavanje potreba svih učesnika u prometu,
- morske luke,
- sustav telekomunikacija,
- kvalitetnu opskrbu naselja potrebnim energentima, pri čemu će se u naselju Medulin omogućiti korištenje prirodnog plina kada se za to budu stvorili uvjeti (plinifikacija grada Pule i okolnih naselja prirodnim plinom),
- korištenje obnovljivih izvora energije,
- opskrbu naselja kvalitetnom sanitarnom vodoopskrbom,
- kvalitetno zbrinjavanje svih vrsta otpadnih voda.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja

Heterogeno izgrađene prostore naselja povezati u jedinstveni urbani organizam.

Radi maksimalnog očuvanja prostornih posebnosti naselja, poticati izgradnju građevina manjih gabarita, sukladno uvjetima građenja određenim prostornim planom šireg područja.

Identificirati postojeće i planirati nove javne površine te planirati njihovo uređenje.

Planirati očuvanje, zaštitu i obnovu najznačajnijih povijesnih dijelova naselja.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Pravilno usmjeravanje razvoja i uređenja prostora mora počivati na principima racionalnog gospodarenja obnovljivim resursima i racionalnog korištenja obnovljivih resursa. Praćenje stanja čovjekovog okoliša treba postati kontinuiran proces, koji obuhvaća trajno povećavanje kvalitete pojedinih komponenti okoliša, njihovih interakcija i kompleksnog utjecaja na čovjeka i prostor. Očuvanje prirodnih vrijednosti i graditeljske baštine, kao sastavnih komponenti očuvanja ekološke i kulturne ravnoteže odnosno socijalne ravnoteže u širem smislu te riječi, bitno je kod ekonomske valorizacije prostora. Osnovnom namjenom prostora određuju se i osiguravaju prostori odnosno površine za daljnji razvitak stanovništva i naselja, gospodarskih i negospodarskih djelatnosti i infrastrukturnih sustava, na način da se očuvaju prirodne datosti i ne naruši prirodna ravnoteža. Spoznaja stanja svih komponenti prostora, procesa u prostoru i mogućnosti intervencija, omogućava očuvanje bitnih obilježja prostora i ekološke ravnoteže u njemu.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Ciljevi uređenja naselja i komunalne infrastrukture koje treba dostići na području obuhvata UPU-a Medulin su:

- planirati očuvanje postojećih zelenih površina, rekreativnih zona i drugih javnih površina, a nove takve površine planirati gdje je to moguće i racionalno,
- unapređenje komunalne infrastrukture u vidu razvijanja prometnog, energetskog i vodnogospodarskog sustava, mora biti u skladu s potrebama razvoja obuhvaćenog područja,
- prometnice planirati na način da se na glavne i sabirne prometnice naselja vežu ostale ulice,
- osigurati protočnost cestovnog prometa, osiguravajući potrebne uvjete prometa u mirovanju,
- planirati morske luke s potrebnim sadržajima na kopnu i u moru,
- planirati pješačke i biciklističke koridore gdje je to moguće i racionalno,
- omogućiti funkcioniranje postojećih i planiranih morskih luka,
- planirati prihvrat prirodnog plina te omogućiti izgradnju cjelovitog plinoopskrbnog sustava.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Dio smjernica za uređenje površina i zemljišta određen je Prostorni planom uređenja Općine Medulin („Službene novine Općine Medulin“, br. 2/07, 5/11, 8/16 i 8/18), s kojima se UPU Medulin mora uskladiti.

Nadalje, člankom 6. Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Medulin građevinsko područje naselja određeni su ciljevi i programska polazišta UPU-a Medulin:

- utvrditi osnovne uvjete i način uređenja i oblike korištenja površina, namjenu i uređenje javnih i drugih površina u zoni obuhvata,
- utvrditi način uređenja prometne, odnosno ulične i komunalne mreže, te drugih elemenata infrastrukturne mreže, te stvoriti planske pretpostavke za razvoj iste,
- osigurati prometne i pješačke veze kako unutar naselja tako i sa okolnim zonama,
- smjernice za uređenje naselja trebaju se prvenstveno oslanjati na očuvanje identiteta i granica naselja, a kod obnove očuvati graditeljski identitet središta naselja te dati prioritet održavanju ili uređenju postojećeg,
- uravnotežiti razvoj naselja s ciljem zadovoljavanja raznolikih potreba stanovništva i poboljšanje svakodnevne kvalitete življenja,
- utvrditi zahvate u prostoru u svezi sa zaštitom i spašavanjem, te osigurati maksimalnu zaštitu okoliša u skladu sa Zakonskom regulativom.

Programske smjernice planskog rješenja konkretnije su određene kroz faze izrade UPU-a Medulin, a po segmentima su slijedeće:

Stanovništvo

Sukladno planskoj projekciji iz Prostornog plana uređenja Općine Medulin kao prostornog plana šireg područja, u naselju Medulin planira se 4467 stalnih stanovnika. Njima se, na razini koja ne premašuje popis stanovništva iz 2011. godine, pribrajaju povremeni stanovnici (u stanovima koji se ne koriste za stalno stanovanje), a njih je 3321. Sveukupno se, u obuhvatu UPU-a Medulin planira 7788 stanovnika.

Namjena

U obuhvatu UPU-a Medulin, određenom Prostornim planom uređenja Općine Medulin, nalazi se građevinsko područje naselja Medulin i izdvojeno građevinsko područje gospodarske namjene za marikulturu Medulin. Kopnenom dijelu obuhvaćenog područja pridodan je pripadajući morski akvatorij.

Građevinsko područje naselja Medulin

U građevinskom području naselja Medulin će se uz stambene, graditi i javne i društvene, gospodarske, prometne i infrastrukturne građevine, građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori, sportsko rekreacijske građevine te groblja uz uvjet zaštite i unapređenja vrijednosti prostora i očuvanja ekološke ravnoteže naselja.

Uvjeti gradnje građevina odredit će se u skladu s uvjetima gradnje koji su određeni Prostornim planom uređenja Općine Medulin kao prostornim planom šireg područja.

UPU-om Medulin će se odrediti granice jezgre naselja, u kojima će se moći odrediti uvjeti gradnje prilagođeni okolnoj izgradnji i ambijentu.

Građevinsko područje gospodarske namjene za marikulturu Medulin

Unutar građevinskog područja za marikulturu moguća je izgradnja građevine isključivo osnovne namjene, bez mogućnosti korištenja iste za trgovačke, ugostiteljsko – turističke ili druge djelatnosti koje nisu povezane sa samim uzgojem, u skladu s posebnim propisom. U sklopu ove zone moguća je izgradnja građevine koja može imati maksimalno 1 etažu maksimalne visine 4,0 m te maksimalne površine 500m².

Pripadajući morski akvatorij

Obuhvaćeni morski akvatorij raščlanjen je na tri površine: Siga-Mukalba, Medulinski zaljev i Bijeca, a namijenit će se morskim lukama, planiranim Prostornim planom uređenja Općine Medulin odnosno Prostornim planom Istarske županije kao prostornim planovima šireg područja, te maritimnoj rekreaciji.

Sukladno obvezi iz prostornih planova šireg područja, uz građevinsko područje gospodarske namjene za marikulturu UPU-om Medulin će se osigurati pripadajući dio morskog akvatorija u kojemu će biti omogućen privez plovila i ukrcaj/iskrcaj robe i opreme u funkciji uzgoja morskih organizama, dok se samo uzgajalište i danas nalazi u neposrednoj blizini.

Preostali dio obuhvaćenog morskog akvatorija namijenit će se maritimnoj rekreaciji – plažama.

Promet

U obuhvaćenom području odvijat će se cestovni i pomorski promet.

Cestovni promet

Osnovna koncepcija razvoja cestovnog prometa temelji se na znanoj i prihvaćenoj nužnosti osiguranja temeljnog tranzitnog prometnog toka koji neizostavno mora zaobići zbijeni dio naselja Medulin u pravcu Ližnjana i obrnuto. Shodno obvezi iz prostornih planova šireg područja, UPU-om Medulin se mora osigurati ovaj prometni pravac i primijeniti takve planske mjere koje će omogućiti i realizaciju planirane prometnice s karakteristikama zaobilaznice.

Pored navedene prometnice planiraju se još dvije, te se stvara sustav prometnica koje prstenasto okružuju naselje. Zapadna prometnica u kategoriji sabirnih nadovezuje se na današnju obalnu ulicu te se preko Burla i Biškupija spaja na županijsku cestu Ž5119. Istočna glavna prometnica povezuje turističko područje Bijeca na jugu s današnjom županijskom cestom Ž5119 i sjevernom obilaznicom naselja Medulin prolazeći kroz Fucane, Kapovicu i Šaraje.

Na glavne prometnice nadovezuje se mreža sabirnih prometnica koju uglavnom čine postojeće mjesne ulice. One će svojim karakteristikama morati preuzeti ulogu prometnog povezivanja prema glavnim prometnicama kao i u samom naselju.

Pomorski promet

Sukladno prostornom planu šireg područja planiraju se: luka otvorena za javni promet, ribarska luka i nautička luka u Medulinskom zaljevu, te sportska luka na području Sige. Ovim lukama UPU-om Medulin će se odrediti kopnene i morske pripadajuće površine. Kapaciteti sportske luke Siga

određeni su Prostornim planom uređenja Općine Medulin od 50 do 100 vezova, a nautičke luke Puntica u Medulinskom zaljevu na max. 85 vezova u moru.

Javna i društvena namjena

Naselju Medulin, koje će u planskom razdoblju povećati broj stanovnika na 7788 od kojih će 4467 stanovnika biti stalno nastanjeno, potrebno je planirati zahvate, funkcije odnosno sadržaje neophodne u odvijanju svakodnevnog života. Ti se zahvati u prostoru javne i društvene namjene mogu grupirati u djelatnosti odgoja i obrazovanja, socijalne skrbi, zdravstva, kulturne djelatnosti, uprave i vjerske djelatnosti.

Odgoj i obrazovanje

U odnosu na planirani broj stalnih stanovnika, može se očekivati da broj predškolske djece bude oko 300. Stoga će se, pored dječjeg vrtića kapaciteta oko 120 djece, planirati još najmanje jedna lokacija za izgradnju dječjeg vrtića.

U odnosu na planirani broj stalnih stanovnika, može se očekivati da broj školske djece bude oko 550 do 600. Stoga će se, pored postojeće osnovne škole kapaciteta oko 330 učenika, planirati još jedna lokacija za izgradnju osnovne škole.

Treća životna dob

U odnosu na planirani broj stalnih stanovnika, može se očekivati da broj korisnika treće životne dobi, zainteresiranih za smještaj u ustanovi, bude oko 40 do 50. Uzme li se u obzir planirani porast broja stanovnika i buduća struktura stanovništva u cijeloj Općini Medulin, može se zaključiti da je u Medulinu potrebno planirati dom za smještaj korisnika treće životne dobi kapaciteta 50 do 60 korisnika.

Zdravstvo

U odnosu na planirani broj stalnih stanovnika planira se nova zona za zahvate zdravstvenih djelatnosti.

Kultura

Sve potrebe u kulturnim djelatnostima moći će se zadovoljiti na postojećim lokacijama, uz eventualnu rekonstrukciju postojećih građevina. Značajni eksponent u ovom segmentu je arheološko nalazište na poluotoku Vižula, izvan područja obuhvaćenog ovim UPU-om Medulin, u čijem će se kontaktu, na danas neizgrađenoj površini prilazne prevlake, planirati prateći sadržaji.

Uprava

Sve upravne funkcije ostat će na postojećim lokacijama, uz eventualnu rekonstrukciju postojećih građevina.

Vatrogasci

UPU-om Medulin će se planirati postojeća lokacija vatrogasnog doma na lokaciji Mukalba, sa svim potrebnim sadržajima.

Vjerska namjena

Pored postojećih crkvi, koje osim vjerske namjene imaju i vrijednost kulturnog dobra, neće se planirati nove lokacije vjerske namjene.

Groblje

Groblje će se planirati na postojećoj lokaciji. U odnosu na planirani broj stalnih stanovnika, neophodno je UPU-om Medulin osigurati prostor za proširenje postojećeg groblja, sukladno posebnim propisima.

Gospodarska namjena

Sukladno odredbama prostornog plana šireg područja obavljanje određenih gospodarskih djelatnosti omogućit će se u površinama kojima će se ovim UPU-om Medulin odrediti stambena odnosno mješovita namjena. To se odnosi isključivo na djelatnosti koje svojim funkcioniranjem ne utječu štetno na okoliš (buka, zrak, tlo, more, zračenje i drugo).

Sukladno obvezi iz prostornog plana šireg područja u zasebnom građevinskom području gospodarske namjene za marikulturu na lokaciji Siga-Mukalba UPU-om Medulin će se omogućiti realizacija zahvata za prihvata, obradu i transport uzgojenih morskih organizama. Pored građevinskog područja planirat će se i pripadajući dio morskog akvatorija.

Gospodarske aktivnosti provodit će se i u planiranim lukama u Medulinskom zaljevu.

Ugostiteljstvo i turizam

Osnovni eksponent gospodarskog razvitka kako Općine Medulin tako i samoga naselja Medulin je ugostiteljstvo i turizam. Ugostiteljsko turistički sadržaji koncentrirani su u Medulinu u zasebnom građevinskom području. U samom naselju, pak, sukladno obvezi iz prostornog plana šireg područja uz postojeće zahvate u prostoru mogu se planirati zahvati ugostiteljsko turističke namjene, ukupnog smještajnog kapaciteta od najviše 600 postelja. Pored površina unutar kojih će se planirati turistički smještaj sa svim pratećim sadržajima, UPU-om Medulin će se odrediti i površine uslužne namjene u kojima će se pružati sve usluge u ugostiteljstvu osim turističkog smještaja. Pri tome će se usluge privatnog smještaja u domaćinstvima omogućiti i izvan tako određenih površina i kapaciteta.

Trgovačka namjena

UPU-om Medulin će se omogućiti razvoj trgovačkih djelatnosti na postojećim lokacijama u naselju, koje će zadovoljiti potrebe stanovnika i gostiju.

Sport i rekreacija

Najznačajnije površine kopnenih sportova nalaze se izvan građevinskog područja naselja Medulin, u turističkim zonama. Obzirom na karakter samoga naselja koje se prožima s ugostiteljsko turističkom djelatnošću, kao i pravca razvitka turističke ponude prema jačanju sportskog turizma, sportski centar planirati izvan obuhvata UPU-a Medulin.

Manja sportska igrališta i kompleksi planirat će se uz postojeću i planiranu osnovnu školu, dok će se dječja igrališta planirati na manjim slobodnim površinama u naselju, gdje je to moguće i racionalno.

UPU-om Medulin će se kao rekreacijsko područje odrediti površina uz lokvu, ali i druge površine u naselju (maritimna rekreacija, mediteranski vrtovi i sl.) gdje je to moguće i racionalno.

Ostali dijelovi UPU-a Medulin

Sukladno posebnom propisu, UPU-om Medulin će se odrediti i područja i mjere zaštite kulturnih dobara, rješenja infrastrukturne opremljenosti, kao i svi planski elementi u svim segmentima, neophodni za kvalitetnu provedbu UPU-a Medulin i uređenje obuhvaćenog područja.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

UPU-om Medulin planira se razvoja naselja Medulin kao središta Općine Medulin u kojemu će postojati uvjeti za stanovanje i rad te će biti razvijene središnje funkcije naselja i društvenih djelatnosti (uprave, predškolskog odgoja, osnovnog školstva, zdravstva, kulture) te sporta i rekreacije.

UPU-om Medulin planiraju se površine slijedećih namjena:

- stambena namjena (S)
- mješovita namjena (M)
- javna i društvena namjena (D)
- gospodarska namjena – poslovna (K)
- gospodarska namjena – ugostiteljsko turistička (T)
- gospodarska namjena – uzgajalište (marikultura) (H)
- morska luka otvorena za javni promet (L-J)
- morska luka – ribarska (L-R)
- morska luka – sportska (L-S)
- morska luka nautičkog turizma – postojeća (LN)
- sportsko rekreacijska namjena – sport (R1)
- sportsko rekreacijska namjena – morska uređena plaža (R3)
- javne zelene površine – park (Z1)
- zaštitne zelene površine (Z)
- površine infrastrukturnih sustava (IS),
- groblje
- morski akvatorij – pomorski promet
- morski akvatorij – kanal
- vodna površina – stara lokva
- prometne površine (koridor prometnih površina, parkiralište - P, garažne kuće – G, pješačke površine)

STAMBENA NAMJENA (S)

Površine stambene namjene namijenjene su gradnji stambenih građevina koje su većim dijelom svoje površine i većim dijelom funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica namijenjene stanovanju, odnosno gradnji, rekonstrukciji i održavanju postojećih i planiranih građevina stambene namjene.

Građevina stambene namjene može, u manjem dijelu ukupne građevinske (bruto) površine građevine i broja funkcionalnih jedinica, imati i prostorije gospodarske poslovne namjene. U građevini stambene namjene ne mogu se obavljati nikakve proizvodne djelatnosti. U građevini stambene namjene ne mogu se obavljati djelatnosti niti provoditi druge aktivnosti kod kojih bi se

koristile ili ispuštale opasne tvari ili pesticidi na bazi kloriranih ugljikovodika, teški metali, cijanovodične kiseline, fenoli i krezoli, organofosforni pesticidi i slično.

Unutar površina stanovanja mogu se graditi i infrastrukturne građevine te uređivati pješačko servisne, parkirališne, rekreacijske i javne zelene površine, kao i postavljati urbana oprema.

U površinama stambene namjene mogu se graditi i građevine javne i društvene - isključivo zdravstvene, obrazovne-predškolske i kulturne namjene te pomoćne građevine na vlastitim građevnim česticama.

MJEŠOVITA NAMJENA

Površine mješovite namjene namijenjene su gradnji građevina koje će imati mješovitu namjenu sastavljenu od stambenih, poslovnih i/ili javnih te društvenih dijelova odnosno funkcionalnih jedinica. Unutar površina mješovite namjene mogu se graditi građevine javne i društvene namjene na vlastitim građevnim česticama, što podrazumijeva sadržaje upravne, socijalne, zdravstvene, obrazovne, kulturne i druge kompatibilne javne i društvene djelatnosti. Ove građevine mogu, pored prostorija namijenjenih osnovnoj namjeni, u manjem dijelu građevinske (bruto) površine imati i prostorije gospodarske poslovne namjene.

Osim navedenog, u površinama mješovite namjene postoji okvirna mogućnost gradnje pomoćnih građevina. Također, mogu se graditi, rekonstruirati i održavati prometne površine i druge infrastrukturne građevine, uređivati parkirališne, rekreacijske, zelene površine (parkovne i zaštitne) i dječja igrališta, kao i postavljati urbana oprema. U ovim se zonama mogu graditi i građevine za smještaj vozila, kao i višeetažne garaže i parkirališni prostori.

Mješovita – pretežito stambena namjena (M1)

U površinama mješovite – pretežito stambene namjene gradit će se, rekonstruirati i održavati stambene građevine koje će, u manjem dijelu ukupne građevinske (bruto) površine građevine, imati i poslovne prostorije i/ili prostorije javne i društvene namjene, odnosno građevine stambene namjene.

Mješovita – pretežito poslovna namjena (M2; M2-H)

Unutar površina mješovite – pretežito poslovne namjene gradit će se, rekonstruirati i održavati poslovne građevine koje će, u manjem dijelu ukupne građevinske (bruto) površine građevine, imati i stambene jedinice, odnosno građevine poslovne namjene.

Unutar površina mješovite – pretežito poslovne namjene mogu se graditi pojedinačne građevine za turistički smještaj - isključivo hoteli sa 4 zvjezdice ili hosteli najviše propisane kategorije (u slučaju promjene propisa primjenjuje se odgovarajući važeći propis).

Mješovita – javni prostor (M3)

Unutar površina mješovite namjene – javni prostor mogu se graditi, rekonstruirati i održavati poslovne građevine stambene, gospodarske poslovne te javne i društvene namjene, kao i građevine čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena. Uvjeti za poslovnu građevinu, odnosno poslovni dio građevine, istovjetni su uvjetima iz članka 12. stavka 2. ovih odredbi za provođenje.

Prizemlje građevina te namjene mora sadržavati prostorije gospodarske poslovne namjene.

Mješovita namjena – opća (M; M-H)

Unutar površina opće mješovite namjene gradit će se, rekonstruirati i održavati građevine stambene, gospodarske poslovne te javne i društvene namjene, kao i građevine čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena te građevine za turistički smještaj - hoteli sa 4 zvjezdice ili hosteli najviše propisane kategorije (u slučaju promjene propisa primjenjuje se odgovarajući važeći propis).

GOSPODARSKA – POSLOVNA NAMJENA (K)

UPU-om Medulin planiraju se površine gospodarske - poslovne namjene koje obuhvaćaju površine pretežito uslužne namjene (K1) te površine pretežito trgovačke namjena (K2).

Površine gospodarske - poslovne namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju građevina poslovne namjene, kao i gradnji pomoćnih građevina. Unutar građevina gospodarske - poslovne namjene mogu se uređivati i stambene jedinice.

U površinama gospodarske - poslovne namjene mogu se graditi, rekonstruirati i održavati prometne površine i druge infrastrukturne građevine, uređivati parkirališne, rekreacijske, zelene površine (parkovne i zaštitne) i dječja igrališta, kao i postavljati urbana oprema.

Gospodarska - poslovna pretežito uslužna namjene (K1)

Unutar površine gospodarske - poslovne pretežito uslužne namjene gradit će se građevine uslužne namjene koje će, pored prostorija za osnovnu namjenu, moći imati i prostorije drugih poslovnih namjena.

Gospodarska - poslovna pretežito trgovačka namjena (K2)

Unutar površine gospodarske - poslovne pretežito trgovačke namjene planira se građenje građevina trgovačke namjene koje će, pored prostorija za osnovnu namjenu, moći imati i prostorije drugih poslovnih namjena.

Na lokaciji Puntica (kod kule) planira se mogućnost građenja postaje za opskrbu plovila gorivom – naftnim derivatima i plinom.

GOSPODARSKA – UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA – HOTEL (T1)

Unutar površina ugostiteljsko turističke namjene – hotela planira se rekonstrukcija i održavanje postojećih hotela.

Ugostiteljska smještajna građevina može, osim smještaja gostiju, sadržavati jednu ili više dodatnih djelatnosti u građevini i/ili na građevnoj čestici (trgovina, usluge, kultura, sport i rekreacija i dr.), na način da iste čine prostorno funkcionalnu i sadržajnu cjelinu.

Ugostiteljska smještajna građevina unutar ove površine podrazumijeva hotel sa 4 zvjezdice ili hostel najviše propisane kategorije (u slučaju promjene propisa primjenjuje se odgovarajući važeći propis).

Unutar površina ugostiteljsko turističke namjene – hotela može se graditi nova i održavati postojeća potrebna prometna (interne kolne, kolno-pješačke i pješačke površine te parkirališta) i druga infrastrukturna mreža, te prateće infrastrukturne građevine.

Unutar površina ugostiteljsko turističke namjene – hotela nije dozvoljena gradnja građevina niti prostorija stambene namjene, rekonstrukcija postojećih ili gradnja novih građevina niti obavljanje drugih aktivnosti kod kojih bi se koristile, proizvodile ili ispuštale opasne tvari ili pesticidi na bazi kloriranih ugljikovodika, teški metali, cijanovodične kiseline, fenoli i krezoli i organofosforni

pesticidi. Također, nije dozvoljeno skladištenje nafte i naftnih derivata, osim spremnika tekućih goriva za vlastitu upotrebu sa zadovoljenim propisanim mjerama zaštite, kao niti druge opasne djelatnosti prema posebnim odgovarajućim propisima.

GOSPODARSKA NAMJENA – UZGAJALIŠTE (MARIKULTURA) (H)

Unutar izdvojenog građevinskog područja gospodarske namjene za marikulturu Medulin nalazi se površina gospodarske namjene – uzgajalište (marikultura), u sklopu koje se planira građenje građevine za kopneni dio marikultorne namjene kao i otkupne stanice. Navedena površina nije namijenjena korištenju za ugostiteljsko – turističke ili druge djelatnosti koje nisu povezane sa predmetnom djelatnosti.

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)

UPU-om Medulin planira se javna i društvena namjena površina, koja podrazumijeva upravnu, socijalnu, zdravstvenu, predškolsku, školsku, kulturnu i vjersku namjenu.

Površine javne i društvene namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju postojećih i planiranih građevina, koje osim prostorija namijenjenih osnovnoj namjeni, mogu imati i prostorije druge javne i društvene namjene.

Unutar ovih površina postoji mogućnost gradnje pomoćnih građevina. Gradnja građevina stambene namjene ili stambenih jedinica unutar ovih površina nije predviđena.

Unutar površina javne i društvene namjene mogu se graditi, rekonstruirati i održavati prometne površine i druge infrastrukturne građevine, rekreativna i dječja igrališta te zelene površine.

MORSKE LUKE

Površine morskih luka namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju postojećih i planiranih građevina isključivo morskih luka. Unutar površina morskih luka mogu se graditi, rekonstruirati i održavati prometne površine i druge infrastrukturne građevine te zelene površine.

UPU-om Medulin planiraju se lokalna luka otvorena za javni promet Medulin – postojeća, ribarska luka županijskog značaja Medulin, sportska luka županijskog značaja Medulin-Siga – postojeća i luka nautičkog turizma županijskog značaja Medulin-Puntica – postojeća.

S ciljem zaštite morskih luka, UPU-om Medulin omogućavaju se građevno tehnički zahvati u obuhvaćenom akvatoriju, potrebni za sigurnu plovidbu (uplovljavanje, isplovljavanje, privezivanje i drugi potrebni manevri).

Na kopnu i u akvatoriju morskih luka mogu se graditi potporni i obalni zidovi, obale, molovi i lukobrani, postavljati građevine, uređaji, naprave i instalacije potrebni za privez plovila, signalizaciju i odvijanje sigurne plovidbe, te obavljati i drugi slični radovi.

Obalna crta iz grafičkog dijela UPU-a Medulin prikazana je načelno, a njezina točna dispozicija kao i dispozicija drugih potrebnih pomorskih građevina na kopnu i u akvatoriju odredit će se na temelju rezultata detaljnih analiza maritimnih utjecaja na planirane zahvate, kao i tih zahvata na okoliš (npr. maritмна studija, postupak procjene utjecaja na okoliš te druga potrebna dokumentacija).

Morska luka otvorena za javni promet (L-J)

Planira se zadržavanje postojeće lokalne morske luke otvorene za javni promet Medulin u Medulinskom zaljevu, u čijem je obuhvatu kopneni dio (unutar građevinskog područja naselja Medulin) i pripadajući morski akvatorij.

Pokazatelji za planirane površine kopna i mora namijenjene luci otvorenoj za javni promet Medulin, a obuhvaćene UPU-om Medulin, su:

LOKACIJA	POVRŠINA (m ²)		
	Kopno	More	Ukupno
Medulin	oko 1.908	oko 114.429	oko 116.337

U luci otvorenoj za javni promet postoji mogućnost izgradnje ribarskih, komunalnih, nautičkih i drugih vezova omogućenih odgovarajućim važećim propisima o morskim lukama otvorenim za javni promet. U kopnenom dijelu površine morske luke otvorene za javni promet omogućava se i građenje drugih građevina, ukoliko je njihova obveza propisana važećim propisima o morskim lukama otvorenim za javni promet.

Morska ribarska luka (L-R)

UPU-om Medulin planira se površina morske ribarske luke županijskog značaja. Pokazatelji za planirane površine kopna i mora namijenjene ribarskoj luci su:

LOKACIJA	POVRŠINA (m ²)			KAPACITET (vezovi u moru)
	Kopno	More	Ukupno	
Medulin	oko 367	oko 700	oko 1067	Najviše 10

U morskom dijelu (akvatoriju) površine ribarske luke postoji mogućnost izgradnje ribarskih vezova.

Također se u površini ribarske luke planira iskrcaj, prihvat i transport ribarskog ulova prema otkupnoj stanici koja se locira izvan obuhvata UPU-a Medulin, u zoni male privrede Medulin.

Pored navedenog, u kopnenom dijelu površine ribarske luke omogućava se i građenje drugih građevina, ali isključivo ukoliko je njihova obveza propisana važećim propisima o morskim ribarskim lukama.

Morska sportska luka (L-S)

Planira se zadržavanje postojeće morske sportske luke županijskog značaja Medulin - Siga na lokalitetu Siga, u čijem je obuhvatu kopneni dio (unutar građevinskog područja naselja Medulin) i pripadajući morski akvatorij.

Pokazatelji za planirane površine kopna i mora namijenjene sportskoj luci su:

LOKACIJA	POVRŠINA (m ²)			KAPACITET (vezovi u moru)
	Kopno	More	Ukupno	
Medulin	oko 1.604	oko 9.852	oko 11.465	Od 50 do najviše 100

U morskom dijelu (akvatoriju) površine sportske luke (L-S) postoji mogućnost izgradnje sportskih vezova.

Pored navedenog, u kopnenom dijelu površine sportske luke omogućava se i građenje drugih građevina, ali isključivo ukoliko je njihova obveza propisana važećim propisima o morskim sportskim lukama.

Morska luka nautičkog turizma - postojeća (LN)

Planira se zadržavanje postojeće morske luke nautičkog turizma županijskog značaja Medulin-Puntica na lokalitetu Puntica, u čijem je obuhvatu kopneni dio (unutar građevinskog područja naselja Medulin) i pripadajući morski akvatorij.

UPU-om Medulin planira se površina namijenjena za luku nautičkog turizma, a pokazatelji za planirane površine kopna i mora namijenjene luci nautičkog turizma su:

LOKACIJA	LUKA NAUTIČKOG TURIZMA	POVRŠINA (m ²)			NAJVEĆI KAPACITET (BROJ VEZOVA)	
		More	Kopno	Ukupno	More	Kopno
Medulin-Puntica	Postojeća	oko 15.163	oko 6.239	oko 21.402	85	0

Unutar kopnenog dijela površine namijenjene za luku nautičkog turizma mogu se, osim osnovne djelatnosti pružanja usluga priveza i servisa plovila, odvijati i druge djelatnosti propisane odgovarajućim važećim propisom o morskim lukama nautičkog turizma.

Unutar kopnenog dijela površine namijenjene za luku nautičkog turizma može se graditi potrebna prometna i druga infrastrukturna mreža te prateće infrastrukturne građevine.

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (R)

UPU-om Medulin planira se površina sportsko rekreacijske namjene, koja obuhvaća površine sportske namjene (R1) te površine rekreacijske namjene – morska uređena plaža (R3).

Sportska namjena (R1)

Površine sportske namjene namijenjene su gradnji sportskih građevina (sportskih dvorana, bazena i sl.) te otvorenih sportskih i rekreacijskih igrališta (košarka, rukomet, bočalište, bazen, polivalentna sportsko rekreacijska površina i sl.) s pratećim građevinama i/ili sadržajima (klupski prostor sa svlačionicama i sanitarnim čvorom, ugostiteljski sadržaj i sl.).

U površinama sportske namjene može se graditi potrebna prometna (interne kolne, kolno-pješačke i pješačke površine te parkirališta) i druga infrastrukturna mreža te prateće infrastrukturne građevine.

Morske uređene plaže (R3)

Planirana morska uređena plaža podrazumijeva površinu nadziranu i pristupačnu svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane, uključivo i osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti. Djelomično je uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, infrastrukturno i sadržajno opremljena, označena i zaštićena s morske strane.

Na planiranim površinama morske uređene plaže mogu se obavljati radovi sukladni važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati.

U morskim dijelovima (akvatoriju) morske uređene plaže nije predviđeno prometovanje plovila, osim sandolina, pedalina i sličnih rekreacijskih plovila.

Uređivanje morskih uređenih plaža provodit će se prema projektima biološke sanacije i krajobraznog uređenja, kojima će se, u sklopu izrade sveukupne projektne dokumentacije, naročito sagledati problematika zaštite mora i obalnog područja te očuvanja krajobraznih vrijednosti plaže i okolnog prostora.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

Površine infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji isključivo građevina infrastrukture – trafostanica, mjerno redukcijских stanica plinoopskrbe te drugih građevina infrastrukture.

Osim u površinama koje su u grafičkom dijelu UPU-a Medulin označene kao površine infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture mogu se graditi i u površinama drugih namjena.

GROBLJE

UPU-om Medulin planira se proširenje postojećega groblja.

Unutar planirane površine groblja planira se građenje i uređenje površina za ukop, površina i građevina za ispraćaj pokojnika, radnih prostorija i otvorenog radnog prostora groblja, unutarnjih prometnica i zelenila, pratećih funkcija za posjetitelje groblja, pratećih funkcija za zaposlene, servis i održavanje te vanjskih prometnih površina i usluga, trgovina na malo cvijećem i prostorija za vjerske organizacije. U tu svrhu mogu se izvoditi potrebni zemljani radovi i graditi građevine visokogradnje, u skladu s obvezama iz važećih propisa.

Uređivanje planirane površine groblja provodit će se prema projektu krajobraznog uređenja, kojim će se, u sklopu sveukupne projektne dokumentacije, sagledati problematika samoga groblja u odnosu na krajobrazne vrijednosti naselja u cjelini.

PROMETNE POVRŠINE

Prometne površine su površine javne namjene, nerazvrstane ceste, površine u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površine na kojima je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. Namijenjene su gradnji javnih i ostalih kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

UPU-om Medulin određeni su planirani koridori zaštite prostora i površine za gradnju prometnih površina – kolnih i kolno-pješačkih prometnica, parkirališta i pješačkih površina. U planiranim prometnim površinama može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine. Mogućnost građenja biciklističkih staza planira se unutar svih prometnih površina, dok će njihova realizacija ovisiti o stvarnim prostornim mogućnostima pojedine lokacije.

Osim prometnih površina prikazanih u grafičkom dijelu UPU-a Medulin, unutar površina svih planiranih namjena mogu se graditi i uređivati potrebne prilazne i interne prometne površine, kao sastavni dio krajobraznog uređenja građevne čestice, kao i površine na kojima je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

Planirane prometne površine mogu se povremeno koristiti za potrebe sajмова, javnih manifestacija, sezonske prodaje i slične svrhe, pri čemu se na njima mogu postavljati privremene jednostavne građevine, sukladno posebnom propisu.

Kolno pješačke prometnice

UPU-om Medulin planirane su javne kolno pješačke prometnice, prema značaju razvrstane u glavne mjesne ulice, sabirne ulice i ostale ulice.

Parkirališta (P) i garaže (G)

Planiraju se površine za izgradnju javnog parkirališta i garaža. U planiranim površinama parkirališta postavljat će se urbana oprema (koševi za otpatke, klupe, elementi vizualnih komunikacija). Moguće je graditi potrebnu infrastrukturnu mrežu i infrastrukturne građevine te postavljati kiosci i građevine gotove konstrukcije, a u planiranoj površini parkirališta uz planiranu površinu javne i društvene namjene – upravne D1-1 (sjedište Općine Medulin) i graditi etažna

parkirališna građevina. U svrhu zaštite od atmosferskih utjecaja mogu se postavljati nadstrešnice i/ili pergole.

Površina parkirališta može se krajobrazno uređivati osnivanjem zelenih površina.

Planirane površine parkirališta (P) i garažne kuće (G) mogu se povremeno koristiti za potrebe sajмова, javnih manifestacija, sezonske prodaje i slične svrhe, pri čemu se na njima mogu postavljati i druge privremene jednostavne građevine, sukladno posebnom propisu.

Površina parkirališta (P) može se krajobrazno uređivati osnivanjem zelenih površina.

Unutar garažnih kuća (G) mogu se obavljati djelatnosti vezane uz cestovni promet, odnosno, kompatibilne prateće uslužne i trgovačke djelatnosti uz uvjet da ukupna građevinska bruto površina ne prelazi 40% ukupne građevinske bruto površine garažne kuće.

Unutar garažnih kuća mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

Pješačke površine

UPU-om Medulin planiran je dio obalne šetnice "lungomare" koja se, osim za pješački promet, može koristiti i za biciklistički, te alternativni turistički prijevoz.

Planirane pješačke površine namijenjene su prvenstveno pješačkom kretanju, ali se na njima planira i mogućnost kolnog prilaza građevnoj čestici te povremenog odvijanja drugog kolno pješačkog prometa, ovisno o režimu korištenja pojedine pješačke površine utvrđenom posebnim propisom Općine Medulin. Pješačke površine mogu se koristiti za povremeno odvijanje kolnog prometa, pod uvjetom da su osposobljene za njegovo prihvaćanje po pitanju opterećenja i potrebnih prostornih karakteristika.

Na planiranim pješačkim površinama, nije moguće građenje građevina visokogradnje, već je moguće isključivo njihovo krajobrazno uređivanje uz osnivanje parkovnih površina građenje dječjih igrališta s potrebnim rekvizitima, opremanje urbanom opremom, mobilijarom, sportska igrališta i sl.

Planirane pješačke površine uz obalnu crtu mogu se, prema posebnom režimu korištenja utvrđenom posebnim propisom Općine Medulin, koristiti za potrebe planiranih morskih luka kao i za drugi kolni promet. Na taj se način omogućava kolni prilaz i opskrba obalnih sadržaja te odvijanje posebnih vidova prometa duž obale i njenih pojedinih dijelova, prema posebnom režimu (turistički vlakić, biciklisti i sl.).

ZELENE POVRŠINE

Planirane zelene površine dijele se na površine parkova (Z1) i zaštitne zelene površine (Z). Osim u UPU-om Medulin planiranim zelenim površinama, parkovi, igrališta, drvoredi i ostale hortikulturno opremljene površine mogu se graditi i u površinama drugih namjena. U planiranim zelenim površinama može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine.

Parkovi (Z1)

Površine parkova uređivat će se izgradnjom dječjih igrališta, pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, postavljanjem obilježja i sl., te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

Površine parkova mogu se povremeno koristiti za potrebe sajмова, javnih manifestacija, sezonske prodaje i slične svrhe, pri čemu se na njima mogu postavljati privremene jednostavne građevine, sukladno posebnom propisu.

Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

VODNA POVRŠINA

Površina vodnog dobra – Stare lokve - planira se kao vodeni dio okolne parkovne (ujedno retencijske) površine. U lokvi se neće izvoditi nikakvi građevinski radovi, već će se ona isključivo održavati u cilju omogućavanja funkcionalnog protoka slivnih voda šireg područja, pri čemu je potrebno provoditi mjere očuvanja ekološke ravnoteže i očuvanja ambijentalnih vrijednosti prostora.

MORSKE POVRŠINE

U morskim površinama odvijat će se razne podmorske aktivnosti (polaganje podmorske infrastrukture, označavanje plovnih puteva i druga pomorska signalizacija, osiguranje vezova i sl.), ali ne i istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina.

Morske površine koje se planiraju UPU-om Medulin su akvatorij morskih luka, akvatorij morskih plaža, akvatorij pomorskog prometa i kanala.

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Iskaz namjena površina

Redni broj	Oznaka	Opis namjene	Površina (ha)	%
Namjena površina na kopnu				
1.		STAMBENA NAMJENA	154,87	64,09%
	S	stanovanje	154,87	
2.		MJEŠOVITA NAMJENA	10,76	4,45%
	M1	pretežito stambena	3,55	
	M2	pretežito poslovna	3,77	
	M3	opća mješovita	0,46	
	M2-H	mogućnost hotela	0,16	
	M	opća mješovita	1,25	
	M-H	mogućnost hotela	0,05	
	M1,M2	pretežito stambena, pretežito poslovna	1,52	
	M1,M3	pretežito stambena, pretežito poslovna	0,44	
3.		JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	6,31	2,61%
	D1	upravna	1,08	
	D1, D2, D3	upravna, socijalna, zdravstvena	0,24	
	D2, D7	socijalna, kultura	0,58	
	D2, D4, D5	socijalna, predškolska, osnovnoškolska	1,82	
	D3, D7	zdravstvena, kultura	0,1	
	D4	predškolska	0,43	
	D4, D7	predškolska, kultura	0,54	
	D5	osnovnoškolska	1,38	
	D7	kultura	0,02	

	D8	vjerska	0,12	
4.		GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	3,86	1,60%
	K2	pretežito trgovačka	0,28	
	K1, K2	pretežito uslužna, pretežito trgovačka	3,58	
5.		GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA	0,7	0,29%
	T1	Postojeći hotel	0,7	
6.		GOSPODARSKA NAMJENA - UZGAJALIŠTE	0,35	0,14%
	H	Marikultura	0,35	
7.		LUKE POSEBNE NAMJENE	0,83	0,34%
	L-R	Morska luka - ribarska	0,05	
	L-S	Morska luka - sportska	0,16	
	LN	Morska luka nautičkog turizma – postojeća	0,62	
8.		LUKE OTVORENE ZA JAVNI PROMET	0,32	0,13%
	L-J	Morska luka otvorena za javni promet	0,32	
9.		SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA	3,15	1,30%
	R1	Sport	2	
	R3	Morska uređena plaža	1,15	
10.	Z1	JAVNE ZELENE POVRŠINE - Park	5,65	2,34%
11.	Z	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	3,3	1,37%

12.		VODNA POVRŠINA - STARA LOKVA	0,13	0,05%
13.	IS	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI	0,15	0,06%
14.		GROBLJE	1,1	0,46%
15.	P, G	JAVNO PARKIRALIŠTE, GARAŽA	2,77	1,15%
16.		PJEŠAČKE POVRŠINE	2,95	1,22%
17.		Prometnice i OSTALO	44,45	18,39%
Namjena površina na kopnu – ukupno			241,65	100%
Namjena površina na moru				
18.		LUKE POSEBNE NAMJENE	2,26	10,30%
	L-R	Morska luka - ribarska	0,07	
	L-S	Morska luka - sportska	0,97	
	LN	Morska luka nautičkog turizma – postojeća	1,22	
19.		LUKE OTVORENE ZA JAVNI PROMET	11,63	53,01%
	L-J	Morska luka otvorena za javni promet	11,63	
20.		MORSKI AKVATORIJ - POMORSKI PROMET	0,38	1,73%
21.		MORSKI AKVATORIJ - KANAL	0,15	0,68%
22.		SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA	7,52	34,28%
	R3	Morska uređena plaža	7,54	

Namjena površina na moru – ukupno	21,94	100%
Površina cjelokupnog obuhvata – ukupno	263,59	

Obvezni prostorni pokazatelji

Gustoća stanovanja

G_{ust} – Odnos planiranog broja stanovnika (stanih i povremenih) i zbroja površina stambene namjene

$$G_{ust} = 7.788 / 154,87 = 50,29 \text{ st/ha}$$

G_{bst} – Odnos planiranog broja stanovnika (stanih i povremenih) i zbroja površina stambene i mješovite namjene

$$G_{bst} = 7.788 / 165,63 = 47,02 \text{ st/ha}$$

Gustoća stanovništva

G_{nst} – Odnos planiranog broja stanovnika (stanih i povremenih) i površine obuhvata UPU-a Medulin

$$G_{nst} = 7.788 / 263,59 = 29,55 \text{ st/ha}$$

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

UPU-om Medulin utvrđene su površine (trase, koridori) i građevine prometnih sustava.

Koridori planiranih prometnica, prikazanih u grafičkom dijelu UPU-a Medulin, namijenjeni su gradnji kolno-pješačkih prometnica. Pored prikazanih prometnica mogu se graditi i interne kolne i pješačke prometne površine unutar pojedinih građevnih čestica. Osim građevina infrastrukture, unutar prikazanih koridora planiranih prometnica neće se graditi ili rekonstruirati građevine.

Planirani su i zaštitni koridori i površine za gradnju prometnih površina – kolnih i kolno-pješačkih prometnica, parkirališta i pješačkih površina.

Kolno-pješačke prometnice

UPU-om Medulin obuhvaćeni su dijelovi postojećih javnih razvrstanih cesta – županijskih cesta Ž5119 i Ž5179. Dio javne razvrstane ceste Ž5179 ujedno predstavlja dio planirane mreže glavnih mjesnih ulica. Sukladno Zakonu o cestama ("Narodne novine", br. 84/11, 22/13, 148/13, 92/14 i 110/19) za javne razvrstane ceste Ž51179 i Ž5119 određuje se zaštitni pojas, širine 15m od granice građevne čestice ceste (vanjskog ruba zemljišnog pojasa) sa svake strane ceste. Moguće je održavanje i rekonstrukcija postojećih županijskih cesta, kao i ograničenja građenja i uređivanja prostora u njihovom kontaktu. Istovremeno javnim razvrstanim cestama nije određen i ucrtan zaštitni planski koridor jer se on, temeljem odredbe članka 21. – Tablice 1: „Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih koridora van naselja (širina u metrima)“ Odredbi za provođenje Prostornog plana Istarske županije određuje za infrastrukturne koridore izvan građevinskih područja naselja.

Prema značaju se kolno-pješačke prometnice razvrstavaju u glavne mjesne ulice, sabirne ulice i ostale ulice. Glavne mjesne ulice su prometnice koje preuzimaju cjelokupan cestovni promet unutar naselja Medulin i usmjeravaju ga prema mreži javnih prometnica u širem području. Sabirne ulice prihvaćaju promet iz ostalih ulica te ga usmjeravaju prema glavnim mjesnim ulicama. Ostale ulice su sve ulice u naselju osim navedenih glavnih i sabirnih ulica.

Glavne mjesne ulice planiraju se u poprečnom profilu ukupne širine najmanje 12m, pri čemu je najmanja širina kolnika planiranih glavnih mjesnih ulica 6m, a sastoji se od najmanje 2 prometna traka za dvosmjerni promet širine najmanje 3m. Iznimno, određene dionice postojećih prometnica, uključenih u mrežu glavnih mjesnih ulica, planiraju se u poprečnom profilu ukupne širine najmanje 8,5m, pri čemu je najmanja širina kolnika 5,5m, a sastoji se od najmanje 2 prometna traka za dvosmjerni promet širine najmanje 2,75m.

Sabirne ulice se planiraju u poprečnom profilu ukupne širine najmanje 7m, pri čemu je najmanja širina kolnika planiranih sabirnih ulica 5,5m, a sastoji se od najmanje 2 prometna traka za dvosmjerni promet širine najmanje 2,75m (jedino se dio planirane priobalne sabirne prometnice koja povezuje Burle i Biškupiju planira u poprečnom profilu 6m, a sastoji se od 2 prometna traka za dvosmjerni promet širine najviše 3m).

Ostale ulice se planiraju u poprečnom profilu ukupne širine najmanje 5,5m, pri čemu je najmanja širina kolnika planiranih ostalih ulica za dvosmjerni promet 5,5m, a sastoji se od najmanje 2 prometna traka širine najmanje 2,75m.

Iznimno, ukoliko ne postoje prostorni uvjeti za realizaciju u planiranoj punoj širini, poprečni profil može biti i uži, ali ne uži od postojećeg.

Osim prometnih, unutar površina svih planiranih namjena mogu se graditi i uređivati potrebne

prilazne i interne prometne površine, kao i površine na kojima je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

Na prometnici bit će razdvojene pješačke površine od kolnika gradnjom nogostupa ili trajnim oznakama na kolovozu odnosno zaštitnim ogradama. Najmanja širina pješačkih površina je 1,50m, a iznimno mogu biti i uže.

Ukoliko se realiziraju, biciklističke staze bit će široke najmanje 1,5m za jednosmjerni, odnosno 2,50m za dvosmjerni biciklistički promet. U pravilu se biciklističke staze grade odvojeno od kolnika, a ukoliko za to ne postoje prostorni uvjeti, mogu se označavati u kolničkoj površini.

Prometnice će biti opremljene svom potrebnom infrastrukturom.

Pristup građevnoj čestici s prometne površine

Građevne čestice imat će kolni i pješački pristup s planirane prometnice.

Iznimno, u povijesnoj jezgri, kao i u slučajevima postojećih građevina s postojećim pristupima izvan povijesne jezgre, građevna čestica može imati samo pješački pristup s prometne površine.

Pristup građevnoj čestici načelno je moguć s bilo kojeg mjesta prometne površine, dok će se njegov točan položaj definirati u postupku izdavanja akta o građenju.

Kolni pristup građevnoj čestici zadovoljavat će sve uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, u skladu s važećim propisima.

Građevna čestica za gradnju građevine ne može imati neposredan kolni pristup s županijske ceste.

Javna parkirališta i garaže

UPU-om Medulin planiraju se izdvojene površine za gradnju parkirališta. U površinama svih planiranih namjena omogućava se građenje parkirališta na vlastitim građevnim česticama.

Dodatna parkirališna mjesta moguće je osigurati interpolirano u koridorima planiranih prometnih površina, sukladno provedenoj prometnoj regulaciji u naselju Medulin.

Pri planiranju i uređenju parkirališnih mjesta, kako za motocikle i osobne automobile tako i za motorna vozila većih dimenzija, bit će primjenjeni propisi i usvojeni standardi u odnosu na pristupačnost i veličinu parkirališnih mjesta.

U obuhvatu UPU-a Medulin planira se mogućnost građenja parkirališnih i garažnih građevina na zasebnim građevnim česticama (parkirališne i garažne kuće).

Od ukupnog broja parkirališnih mjesta na pojedinom parkiralištu odnosno u garaži bit će osiguran propisani broj parkirališnih mjesta za vozila osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti.

Parkirališna mjesta

Kod realizacije zahvata u prostoru bit će osiguran potreban broj parkirališnih mjesta za sva vozila korisnika, zaposlenika i tvrtke, osim kod građevina niskogradnje i sličnih građevina koje po njihovoj prirodi ne moraju imati osiguranu površinu za smještaj vozila.

Na građevnoj čestici na kojoj je locirana građevina osnovne namjene, bit će osiguran potreban broj parkirališnih mjesta za sva vozila stanara, korisnika, zaposlenika i tvrtke.

U povijesnoj jezgri i na građevnim česticama na kojima nije moguće ostvariti parkirališna mjesta, propisani broj parkirališnih mjesta bit će osiguran na drugoj građevnoj čestici (garaži ili parkirališnom mjestu) u obuhvatu UPU-a Medulin.

Broj parkirališnih mjesta ovisi o namjeni, djelatnosti i sadržaju koji se nalaze u prostoru.

Na građevnoj čestici na kojoj sadržaj djelatnosti to bude zahtijevao, osigurat će se prostor propisane veličine za zaustavljanje dostavnoga vozila, i to izvan zadanog broja parkirališnih mjesta.

Planirana parkirališna mjesta završno će se uređivati asfaltom, betonskim elementima ili sličnim materijalom, u obliku tzv. "zelenih parkirališta" koja podrazumijevaju površinu opremljenu drvodredima i zelenim otocima, sa zatravljenim površinama za promet u mirovanju izvedenim tzv. park prizmama ili slično.

Trgovi i druge veće pješačke površine

Planira se gradnja trgova i pješačkih površina, a također i omogućava gradnja i uređenje pješačkih površina u površinama drugih planiranih namjena.

Planirane pješačke površine namijenjene su prvenstveno pješačkom kretanju, ali je na njima moguć i kolni prilaz građevnoj čestici te povremeno odvijanje drugog kolno pješačkog prometa, ovisno o režimu korištenja pojedine pješačke površine. Iste se mogu koristiti i za povremeno odvijanje kolnog prometa, pod uvjetom da su osposobljene za njegovo prihvaćanje po pitanju opterećenja i potrebnih prostornih karakteristika.

Na planiranim pješačkim površinama nije predviđeno građenje građevina visokogradnje, već je moguće isključivo njihovo krajobrazno uređivanje uz osnivanje parkovnih površina te građenje dječjih igrališta s potrebnim rekvizitima, opremanje urbanom opremom i sl.

Planirane pješačke površine mogu se povremeno koristiti za potrebe sajмова, javnih manifestacija, sezonske prodaje i slične svrhe, pri čemu se na njima mogu postavljati privremene jednostavne građevine, sukladno posebnom propisu.

Pješačke površine koje se planiraju duž obalne crte mogu se, prema posebnim uvjetima, koristiti za potrebe planiranih morskih luka kao i za drugi kolni promet. Na taj se način omogućava kolni prilaz obalnim sadržajima i opskrba istih, te odvijanje posebnih vidova prometa duž obale i njenih pojedinih dijelova, prema posebnom režimu (turistički vlakić, biciklisti i slično).

Trgovi i pješačke površine završno se popločavaju kamenim pločama, betonskim prefabriciranim elementima i/ili drugim sličnim materijalom, a mogu se i asfaltirati.

Uređenje trgova i drugih pješačkih površina u povijesnoj jezgri, uključujući i oblikovanje elemenata urbane opreme i javne rasvjete, izvodi se sukladno odredbama UPUa.

Biciklističke staze

Biciklističke staze planiraju se unutar svih planiranih prometnih površina, a njihova realizacija ovisi o prostornim mogućnostima pojedine prometne površine kao i regulacije prometa u naselju Medulin.

3.5. KOMUNALNA I INFRASTRUKTURNA MREŽA

UPU-om Medulin utvrđene su površine (trase, koridori) i građevine telekomunikacijskih, energetske i vodnogospodarskih sustava.

3.5.1. Elektroničke komunikacije

Izgradnjom elektroničke komunikacijske mreže izvršit će se sljedeće:

- elektronička komunikacijska mreža će se većim dijelom smjestiti u pločnike ili bankine uz iste,
- mreža će se izgraditi u kabelskoj TK kanalizaciji,
- izgradit će se priključni TK ormari za svaku građevnu česticu, pri čemu će se ormari, načelno, smjestiti na granici građevne čestice i bit će okrenuti prema prometnici.

Javne telekomunikacije

Planske postavke definiraju izgradnju, dogradnju i rekonstrukciju telekomunikacijske mreže neadekvatno priključenih dijelova općine Medulin i izgradnju telekomunikacijske mreže novoplaniranih područja stanovanja i gospodarstva, odnosno povećanje i modernizaciju postojećih kapaciteta. Planirano je dograđivati magistralnu, spojnu i korisničku telekomunikacijsku mrežu sa pripadajućim područnim centralama, te potpunom digitalizacijom sustava u cilju uvođenja novih usluga.

Kvantificirane podatke sveukupnog razvoja telekomunikacija za planski period nemoguće je preciznije prognozirati. Naime, za naredni period se može za pokazatelj razvijenosti telekomunikacija uzeti stupanj razvoja postojećih mreža i usluga, pogotovo nepokretne telefonske mreže, kao dominantne mreže i mreže na osnovi koje se grade i ostale mreže, te proširuju vrste telekomunikacijskih usluga.

Nepokretna telekomunikacijska mreža

U segmentu nepokretne telekomunikacijske mreže bit će osigurana modernizacija postojeće TK mreže, te daljnja implementacija tehničko-tehnoloških rješenja i TK usluga u skladu s razvojem telekomunikacija na svjetskoj razini. Očekuje se da će prosječna planirana gustoća priključaka u fiksnoj mreži za područje UPU Medulin iznositi oko 60 priključaka na 100 stanovnika.

Razvoj telekomunikacija na području Općine Medulin identičan je postavkama za županijsku razinu, prilagođen korisnicima ovog područja. Namjera je da se svim zainteresiranim korisnicima podigne standard telekomunikacijskih veza.

Transmisijaska mreža će se i u budućnosti realizirati isključivo svjetlovodnim kabelima. Za postizanje redundancije transmisijskog sustava sve više će se graditi SDH prstenovi i uvođenje inteligencije u transmisijske sustave.

Korisnički vodovi realizirat će se isključivo podzemnim kabelima. Na razini korisničkih vodova sve će se više graditi svjetlovodnim kabelima. Moguća je gradnja korisničkih mreža i koaksialnim kabelima na područjima kombinirane mreže sa kabelskom televizijom.

Područje obuhvata UPU Medulin opsluživat će postojeća područna centrala - izdvojeni pretplatnički stupanj. Eventualne nove će se graditi u središtu konzuma prateći plansku izgradnju u novim urbanističko - turističkim područjima, kao i povećanje potreba za telekomunikacijskim uslugama u područjima postojeće izgrađenosti, i u cilju približavanja komutacijskih čvorova na udaljenost od 1500m od najudaljenijeg korisnika.

Korisnički vodovi će pratiti plansku izgradnju u novim urbanističkim područjima, kao i povećanje potreba za telekomunikacijskim uslugama u područjima postojeće izgrađenosti.

Vodovi u nepokretnoj mreži će se graditi u javnim površinama, u pravilu duž prometnica. Na glavnim pravcima kabelskih telekomunikacijskih mreža u naseljima gradskih obilježja predviđa se izgradnja kabelskih kanalizacija potrebnog kapaciteta.

Postojeće mreže razvijat će se u postojećim tehnologijama samo u početnom planskom periodu, u cilju zadovoljenja zahtjeva korisnika. U konačnici sve mreže se integriraju u jedinstvenu telekomunikacijsku mrežu sa širokim spektrom usluga.

Pokretna telekomunikacijska mreža

Digitalna GSM mreža, u početnom planskom periodu izgrađivat će se ubrzanim tempom, sukladno rastu broja priključaka, gradnjom mreže baznih stanica. Očekuje se izgradnja baznih postaja koje će kvalitetno ("in door") pokriti 100% područja UPU Medulin.

Telekomunikacijske usluge

Objedinjavanje postojećih telekomunikacijskih mreža u jedinstvenu mrežu sa integriranim uslugama, pored postojećih telekomunikacijskih usluga razvit će se čitav niz usluga prijenosa govora, slike i podataka. Općenito, razvijat će se usluge za koje se pokaže potreba i ekonomska isplativost.

Po svojoj naravi većina elemenata telekomunikacijskih mreža prilagodljiva je prostoru i svim građevinama u prostoru, te ne zahtjeva rezervaciju prostora za njihovu izgradnju temeljem ovog UPU-a Medulin.

Planiranje razvoja i realizacije telekomunikacijske mreže, u skladu s prirodom njezinog razvoja, treba biti fleksibilno.

Prostorno definiranje pojedinih elemenata u planovima posebnih cjelina potrebno je samo kada je to nužno obzirom na karakter elemenata telekomunikacijske mreže ili drugih građevina (kabelska kanalizacija velikih kapaciteta, lokacije većih zgrada telekomunikacija, lokacije većih stupova pokretnih telekomunikacija, koridori radio relejnih veza i sl.).

3.5.2. Elektroopskrba

Na osnovi analize dosadašnjeg razvoja za pretpostaviti je da će se rast vršnog opterećenja u idućih 20 godina kretati između 3,5 i 4,0% godišnje.

Sadašnja instalirana snaga transformacije predmetnog područja obuhvaćenog ovim UPU-om Medulin iznosi $P_i \approx 9450$ kVA.

Za predmetno područje optimalno je da bude pokriveno sa ukupno 19 TS 10/0,4 10(20)/0,4 kV.

Obimna izgradnja u istočnom predjelu naselja Medulin (Kapovica, Kažela-Krase, Pošesi) iziskuju planiranje 20 kV kablenskog prstena iz buduće TS 110/10(20) kV Medulin. Intezivna izgradnja u središnjem te planirana izgradnja u zapadnom dijelu Medulina (Siga, Burle, Mukalba, ZMP-Medulin) razlog su planiranja zapadnog 20 kV kablenskog prstena Medulina iz buduće TS 110/20 kV MEDULIN, iz kojeg se nadovezuje 20 kV koridor prema Pomeru i dalje prema Banjolama odnosno budućem 20 kV rasklopištu Banjole (sadašnja TS 35/10(20)kV Banjole).

Planirane transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV unutar područja općine predviđaju se uglavnom kao "gradske" kabelski napajane transformatorske stanice izvedene kao slobodno-stojeće građevine ili rjeđe u sklopu neke od postojećih ili planiranih građevina, a iznimno kao stupne napajane iz nadzemne mreže.

Iznimno za slučaj opravdane potrebe, moguća je i izvedba ukopanih transformatorskih stanica. Instalirane snage predmetnih planiranih transformatorskih stanica su 250 kVA u nadzemnoj mreži, odnosno 630(1000) kVA u kabelskoj mreži.

Kod postojećih transformatorskih stanica s 10 kV opremom, trebat će kod prijelaza na pogon s 20 kV naponom, zamijeniti 10 kV opremu s odgovarajućom 20 kV opremom. Isto tako određene dionice postojeće 10 kV mreže koje neće moći zadovoljiti minimalne uvjete za prelazak na pogon s 20 kV naponom trebat će zamijeniti novom 20 kV mrežom.

Niskonaponska mreža je planirana iz novih ali i iz postojećih transformatorskih stanica do SSRO-a (primarna NN mreža). Radi osiguranja kvalitetnijeg i sigurnijeg napajanja predviđeno je povezivanje SSRO-a (ROZ-a) u prsten, tj. s mogućnosti dvostranog ili višestranog napajanja. Isto tako predviđeno je povezivanje nove niskonaponske mreže s postojećom.

Izgradnjom nove predmetne mreže postepeno će se eliminirati postojeća nadzemna niskonaponska mreža.

Javnom rasvjetom planiraju se obuhvatiti sve postojeće prometnice kod kojih ista nije bila izvedena kao i sve buduće prometnice. Glavni prometni pravci kroz naselje svrstani su u klasu javne rasvjete "B1(B2)", a sabirne su ceste u naselju svrstane u klasu javne rasvjete "C". Staze, javne zelene površine, prolazi te cjelokupan okoliš svrstani su u klasu javne rasvjete "D". Rasvjeta klase "B1" ima stupove visine $h=10$ m, sa zasjenjenim svjetilkama i izvorima svjetlosti NaVT. Rasvjeta klase "B2" ima stupove visine $h=8$ m, s djelomično zasjenjenim svjetilkama i izvorima svjetlosti NaVT. Rasvjeta klase "C" ima stupove visine $h=6$ m, s djelomično zasjenjenim svjetilkama i izvorima svjetlosti NaVT. Klasa rasvjete "D" ima stupove visine $h=3-4$ m, s nezasjenjenim svjetilkama i izvorima svjetlosti NaVT. Stupovi javne rasvjete u pravilu će se postavljati u pločnicima uz granice parcela.

Uvjeti gradnje trafostanica

Trafostanica se može graditi na građevnoj čestici javne prometne ili druge javne površine, kao samostojeća građevina na vlastitoj građevnoj čestici s neposrednim kolnim prilazom s prometne površine ili na građevnoj čestici građevine druge osnovne namjene s posebnim kolnim prilazom koji se može realizirati i osnivanjem prava služnosti prolaza. Za planirane trafostanice ovisno o njihovoj instaliranoj snazi, potrebno je osigurati odgovarajuće površine čestica u skladu s uvjetima HEP ODS-a.

Načelno se planiraju tipske trafostanice, sa srednjenaponskim blokom koji se sastoji iz dva (do četiri) vodna i jednim (do dva) trafo polja, nazivnih snaga $1 \times 630(1000)$ kVA a izuzetno i $2 \times 630(1000)$ kVA.

3.5.3. Plinoopskrba

Prirodni plin danas je najvažnije plinsko gorivo i jedan od najvažnijih energenata uopće. Po svojim karakteristikama ima značaj najekonomičnijeg i ekološki najprihvatljivijeg energenta i nalazi primjenu za široku potrošnju (domaćinstva), opću potrošnju (prateći i javni objekti) i industrijske potrošače.

Razvojem tehnologija na području izgaranja plinskih goriva za očekivati je još učinkovitiju i čistiju primjenu prirodnog plina kao energenta.

Očekivana potrošnja plina temelji se na konkurentnoj cijeni plina i stalnim odnosom – paritetima između cijena pojedinih energenata. Postojani i poznati paritet je posebno važan za potrošnju plina u sveukupnom razvoju energetike i privrede Hrvatske, kao normiranje plina kao energenta

u regijama koje temelje svoj privredni razvoj na turizmu.

Opskrba energijom je jedan od preduvjeta razvoja privrede i poboljšanja životnog standarda stanovništva te snažan utjecajni faktor ekonomskog razvoja. Prednost plinovitih energenata je u mogućnosti proizvodnje iz različitih sirovinskih baza, relativno jeftin transport do mjesta upotrebe (cjevovodi), univerzalnost primjene u energetici i tehnologiji uz visok stupanj iskorištenja, te ispunjavanje ekoloških uvjeta.

Podaci o plinu

Energent koji će se distribuirati je prirodni plin približno slijedećih svojstava:

- | | |
|------------------------------------|---|
| - donja ogrijevna vrijednost plina | $H_d = 33.632 \text{ kJ/m}^3$ |
| - relativna masa | $d = 0,5604$ |
| - kemijske komponente: metan | $98,05 \text{ mas \%} = 98.87 \text{ Mol \%}$ |
| | dušik $1,95 \text{ mas \%} = 1.13 \text{ Mol \%}$ |

Tlak plina u srednjetačnom području: **$p_{\min} = 1 \text{ bar}$**

$p_{\max} = 4 \text{ bara}$

Tlak plina u niskotlačnom području: **$p = 100 \text{ mbar}$**

Planirano stanje plinoopskrbe

Projektnom dokumentacijom "Idejni projekt plinifikacije grada Pule prirodnim plinom" od prosinca 2004. godine u kojem se uz plinifikaciju grada Pule predviđa i plinifikacija okolnih naselja u koje spada i naselje Medulin, planirano je da se isto plinom opskrbljuje putem distribucijskog plinovoda koji dolazi iz mjerno regulacijske stanice MRS1 u gradu Puli i to koridorom Medulinske ceste. Tlak plina koji bi opskrbljivao naselje bio bi 1 do 4 bara pretlaka.

Konfiguracija naselja je takva da su na periferiji smještene obiteljske kuće sa okućnicom. Centralni dio naselja je starogradska jezgra. UPU-om Medulin su propisane mjere zaštite od strane konzervatorskog odjela.

U užem dijelu naselja predviđa se prostor za smještaj redukcijske stanice (RS). Srednji tlak plina koji bi dolazio iz smjera Pule u RS-u bi se reducirao na niski tlak (100 mbara). Isti bi se dalje distribuirao na uže područje naselja. Za ostali dio naselja u obuhvatu UPU-a Medulin predviđa se distribucija srednjeg tlaka plina.

Osnovna razlika u prihvatu srednjeg odnosno niskog tlaka plina kod potrošača je u armaturi što uvjetuje i veću veličinu ormarića za srednji tlak, odnosno smještaju ormarića na parceli za pojedini objekt, te nadžbuknu ugradnju za srednji tlak.

U pogledu plinoopskrbne infrastrukture planirano je da naselje Medulin čini jednu funkcionalnu cjelinu sa dijelom naselja koja su izvan obuhvata UPU-a Medulin. Glavnim prometnicama predviđeno je da se protežu glavni opskrbni plinovodi za susjedna naselja i turističke zone koje su izvan obuhvata ovog UPU-a Medulin. Kroz naselje Medulin prolazio bi i opskrbni plinovod za naselje Ližnjan.

Ukoliko se u daljnjim fazama projektiranja i izrade prostorno planske dokumentacije ukaže potreba za drugačijim rješenjem koje bi bilo prikladnije u odnosu na buduće stanje na terenu, moguće je izmijeniti koncepciju plinifikacije, odnosno prilagoditi je budućim potrebama potrošača.

Regulacijska stanica (RS)

U obuhvatu UPU-a Medulin planira se izgradnja regulacijske stanice koja bi imala zadaću srednji tlak plina reducirati na niski tlak za potrebe potrošača. Za istu je potrebno predvidjeti površinu okvirne veličine 15x15m.

Odredbama UPU-a Medulin definirane su zone sigurnosne udaljenosti unutar kojih se ne smije pojaviti eksplozivna smjesa.

Uokolo MRS-e postoje *zone opasnosti* kojih se je potrebno pridržavati:

- unutarnji prostor objekta, kao i prostor širine 3 metra mjereno od otvora na regulacijskoj stanici je zona opasnosti "2"
- prostor oko otvora ispušne cijevi radijusa kugle 1 metar je zona opasnosti "1"

Pri tome je:

- zona opasnosti "1" - područje u kojem je eksplozivna smjesa povremeno moguća
- zona opasnosti "2" - područje u kojem eksplozivna smjesa nije moguća pri radu u normalnim uvjetima

Razvodna plinska mreža

Razvodna plinska mreža planira se na način da se veći ogranci spajaju u prstenasti razvod koji omogućuje istovremeno napajanje potrošača s dvije strane. Manji ogranci izvode se kao slijepi ogranci prema potrošačima.

Prikazano rješenje razvoda plinske mreže u prstenasti razvod i ogranke moguće je izmijeniti ukoliko se ukaže potreba u odnosu na moguće buduće potrošače.

Plinovod se smješta podzemno u trup cesta naselja.

Dimenzioniranje plinovoda i konzum potrošnje plina izvršiti će se izradom projektne dokumentacije (idejna, glavna i izvedbena projektna dokumentacija). Pri izradi istih potrebno je uzeti u obzir faktore koji utječu na potrošnju i dimenzioniranje mreže (opterećenje, istovremenost, faktor priključenja), kao i planirani broj stanovnika za dulje vremensko razdoblje.

Mogućnost priključenja i kućni priključci

Mogućnost priključka na plinsku mrežu predviđena je za sve sadašnje, kao i za buduće potrošače u planiranim zonama izgradnje naselja. Kućni priključci izvode se iz polietilenskih cijevi sve do 1.0m ispred objekta gdje polietilenska cijev prelazi na čeličnu cijev, na način da se ugrađuju standardni prijelazni komadi. Potrebno je da svaki korisnik ima jedan kućni priključak, a ne više. Lokalni distributer plina odredit će svoje uvjete priključenja na distributivnu plinsku mrežu.

Plan razvoja

Potrošači plina na području obuhvata UPU-a Medulin su potrošači stambene namjene. Potrošnja plinskog energenta predviđa se za potrebe zagrijavanja prostora, pripreme hrane i pripreme potrošne tople vode, te eventualno za potrebe hlađenja. Iz navedenoga proizlazi da će najveća potrošnja plinskog energenta biti u zimskim mjesecima.

Opterećenost vodova

Ukupna potrošnja plina na pojedinim dionicama određena je brojem domaćinstava i prosječnom potrošnjom po domaćinstvu do 2015. godine.

Normativi potrošnje plina za domaćinstva uzeti su prema njemačkim normama DVGW-TRGI 1986.

Maksimalna priključna vrijednost srednjeg domaćinstva, prema procenjenim trošilima (plinski kotao ili plinska peć, te plinski štednjak) iznosi:

$$Q=4,2 \text{ Nm}^3/\text{h}$$

Stupanj iskoristivosti za jedno domaćinstvo iznosi:

$$a=0,814$$

Koeficijent istovremenosti pojedinih uličnih vodova ovisi o broju priključaka pojedinih domaćinstava na dotični plinovod. Prema istovremenosti pojedinog plinovoda proračunava se dimenzija istog.

Prema planu razvoja do 2015. predviđa se: ukupno stalnih i povremenih stanovnika: 7788; od čega stalnih: 5514 i povremenih: 2274.

Prema predviđenom broju kućanstava za 2015.g. predviđa se trenutna ukupna potrošnja plina od: 630 Nm³/h.

Godišnja potrošnja plina

Predviđena godišnja potrošnja plina za potrebe grijanja i pripreme potrošne tople vode izračunava se po slijedećoj formuli:

$$V_{pl.god} = 860 \cdot Q_h \cdot f$$

gdje je:

$V_{pl.god}$ - godišnja potrošnja plina [m^3]

Q_h - satna potreba za toplotom (ako nema točnijih podataka, pretpostavlja se da je jednaka učinku kotla) [kW]

f - faktor ovisan o korisnosti sustava, ogrijevnoj vrijednosti plina i klimi

Faktor f kod primjene prirodnog plina iznosi:

$f = 0,25$ za sustave samo za grijanje;

$f = 0,32$ za sustave grijanja i pripreme potrošne tople vode.

$$V_{pl.god} = 860 \cdot 20000 \cdot 0,32 = 5.500.000 m^3 / god$$

Ukupna predviđena godišnja potrošnja plina za područje obuhvata iznosi: 5.500.000 Nm^3 /godinu.

3.5.4. Vodoopskrba

Pri izradi projekata vodovodne mreže primjenjuju se slijedeći uvjeti:

- koridor služnosti magistralnih cjevovoda (iznad profila DN 200) je načelno 6m'+6m',
- koridor služnosti ostalih cjevovoda (manjih profila od DN 200) je načelno 2m'+2m'.

Planira se izgradnja prstenastog sustava vodoopskrbe unutar naselja gdje god je to to moguće, čime se osigurava dotok uvijek iz dva smjera, kao i kvalitetna protupožarna zaštita cijeloga naselja i samih građevina.

Vodoopskrba se planira cjevovodima minimalnog profila DN100 mm tj. s razvodom vodoopskrbne mreže tako da je svakoj parceli omogućen priključak na vodovodnu mrežu. Isto tako planira se pokrivenost naselja hidrantima koji će se graditi na propisanoj udaljenosti, uz propisane količine vode i potreban pritisak.

Sve građevine unutar obuhvata UPU-a bit će priključene na vodoopskrbni cjevovod.

Odredbama UPU-a Medulin definirani su uvjeti koji trebaju biti primjenjeni pri izradi projekta vodovodne mreže.

Dozvoljena je rekonstrukcija postojećih cjevovoda koji su izrađeni od dotrajalih materijala, kao i izmjena postojećih profila prema sadašnjim i budućim potrebama naselja Medulin i okolnih zona.

Također, dozvoljava se izmjena svih dijelova sustava planiranog UPU-om Medulin – situacijski i visinski, ukoliko to zahtijevaju geotehničke i hidrotehničke karakteristike tla te ukoliko je izmjena tehnički, tehnološki i ekonomski opravdana.

3.5.5. Odvodnja otpadnih voda

Obuhvat UPU-a Medulin nalazi se izvan područja zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće, prema „Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji“ (SN IŽ 12/05 i 2/11). Na predmetnom području ne postoje registrirani vodotoci.

Planskim rješenjem u UPU-u Medulin dan je načelni položaj mreže javne odvodnje otpadnih voda, dok će se točan položaj utvrditi u postupku izdavanja akata o građenju.

U obuhvatu UPU-a Medulin planira se razdjelni sustav javne odvodnje otpadnih voda, što znači da će se oborinske otpadne vode rješavati odvojeno od sanitarnih otpadnih voda. Zabranjeno je priključivati odvod pojedinih vrsta otpadnih voda na cjevovode javne odvodnje otpadnih voda suprotno namjeni za koju su izgrađeni. Iznimno, u povijesnoj jezgri mogu se primijeniti i mješovita rješenja odvodnje otpadnih voda. U povijesnoj jezgri građevine i građevne čestice se sa svim svojim otpadnim vodama mogu priključiti na mrežu javne mješovite odvodnje otpadnih voda.

Mreža odvodnje otpadnih voda te same građevine sustava javne odvodnje bit će izgrađene tako da osiguraju pravilnu i sigurnu odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda.

Mreža javne odvodnje otpadnih voda u pravilu se izvodi unutar slobodnog profila postojećih i planiranih javnih prometnih površina te zelenih i drugih javnih površina, na način da ne zasijeca građevne čestice predviđene za građenje, gdje god je to moguće.

Sve građevine u obuhvatu UPU-a Medulin bit će priključene na odvodnju sanitarnih otpadnih voda. Kako bi se sustav mogao kontrolirati i održavati, vlasnici građevnih čestica omogućit će trajno nesmetani pristup revizijskim oknima kanalizacijskog cjevovoda.

Nije dozvoljena izgradnja konstrukcijskih elemenata građevina osnovne namjene i pomoćnih građevina (temelja, stupova, nosivih zidova i drugih konstrukcijskih elemenata) Iznad gabarita kanalizacijskog cjevovoda.

Do izgradnje sustava javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda, za građevine koje imaju više od 10ES – ekvivalentnih stanovnika dopušta se privremena odvodnja sanitarnih otpadnih voda preko zasebnog (internog) uređaja za pročišćavanje u sabirnu jamu, prijemnik ili se koriste za navodnjavanje.

Sve sanitarne otpadne vode moraju biti svedene na nivo standarda gradskih otpadnih voda odnosno pročišćene na kakvoću definiranu posebnim propisima.

Oborinske otpadne vode

U obuhvatu UPU-a Medulin planira se izgradnja sustava javne odvodnje oborinskih otpadnih voda (oborinske otpadne vode s javnih prometnih površina i parkirališta). Iznimno, u povijesnoj jezgri građevine i građevne čestice se sa svojim oborinskim otpadnim vodama mogu priključiti na sustav javne odvodnje oborinskih voda.

Preporuka je da se odvodnju oborinskih voda rješava lokalno na mjestu nastajanja upuštanjem u teren te da se minimiziraju asfaltne površine i koriste materijali za izradu pješačkih površina i ostalih staza koji omogućavaju veću upojnost tla (betonski prefabricirani elementi – opločnjaci, zatravljeni opločnjaci i sl.).

Čiste krovne vode i vode iz okućnica mogu se upustiti u teren površinski na okolne neučvršćene površine unutar vlastite okućnice uz uvjet da ne rade štete na okolnim površinama i građevinama. U protivnom dozvoljava se izgradnja upojnog bunara ili retencije (kako bi se voda mogla ponovno koristiti za zalijevanje i sl.). Nije dozvoljeno odlijevanje oborinskih voda na javne površine.

Preporuka je za stambene i ostale građevine da se prilikom uređenja okoliša koriste zatravljeni opločnjaci ili slične obrade kako bi se smanjile površine sa kojih se sakuplja voda i time omogući da veća površina tla bude upojna.

U obuhvatu UPU-a Medulin nalazi se Stara lokva koja se planira kao retencijska vodna površina – dio sustava zbrinjavanja slivnih voda šireg područja. Slivne vode s javnih prometnih površina koje se upuštaju u staru Lokvu ili ispuštaju iz nje potrebno je prethodno pročititi putem separatora.

Oborinske otpadne vode odvodit će se vodonepropusnim cjevovodom ili otvorenim rigolima odovarajućih profila do mjesta ispusta u more ili teren uz prethodni predtretman.

Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina, objekata i uređaja sustava javne odvodnje otpadnih voda potrebno je pridržavati se važećih propisa kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja.

Dozvoljava se izmjena svih dijelova sustava javne odvodnje otpadnih voda planiranog UPU-om Medulin, ukoliko to zahtijevaju geotehničke i hidrotehničke karakteristike tla te ukoliko je izmjena tehnički, tehnološki i ekonomski opravdana.

UPU-om Medulin planira se mogućnost fazne izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda, tako da svaka faza čini jednu funkcionalno - tehnološku cjelinu u pogledu prihvata, pročišćavanja i dispozicije otpadnih voda.

Odredbama UPU-a Medulin dozvoljava se rekonstrukcija postojećih cjevovoda koji su izrađeni od dotrajalih materijala, kao i izmjena postojećih profila prema sadašnjim i budućim potrebama naselja Medulin i okolnih gravitirajućih zona.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

3.6.1.1. Građevine gospodarskih djelatnosti, garažne građevine i lučke građevine

Oblik i veličina građevne čestice

Kod građevina gospodarske poslovne namjene – uslužne, trgovačke, zabavne, ugostiteljsko turističke (osim ugostiteljsko turističkih građevina u kojima se pruža usluga smještaja gostiju) i dr., veličina građevne čestice iznosi najmanje 500m², a u povijesnoj jezgri 300m².

Kod građevina gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene u kojima se pruža usluga smještaja gostiju (hotel, hostel), veličina građevne čestice iznosi najmanje 900m²., a u povijesnoj jezgri 500m².

Kod parkirališnih i garažnih građevina za smještaj više od dvaju vozila na zasebnim građevnim česticama (parkirališne i garažne kuće), veličina građevne čestice iznosi najmanje 150m², a najviše 2.000m² (kod etažne parkirališne građevine uz planiranu površinu javne i društvene namjene – upravne D1-1 /sjedište Općine Medulin/ građevna čestica istovjetna je planiranoj površini parkirališta iz grafičkog dijela UPU-a Medulin). Iznimno, kod garažne građevine na lokaciji „Arcus“ i „kod turističke zajednice“ građevna čestica istovjetna je planiranoj površini parkirališta iz grafičkog dijela UPU-a Medulin.

Kod građevine gospodarske namjene – za marikulturu, koja se može graditi isključivo u planiranoj

površini uzgajališta (marikulture), građevna čestica istovjetna je planiranoj površini uzgajališta (marikulture) iz grafičkog dijela UPU-a Medulin.

Građevne čestice morske luke otvorene za javni promet (L-J), morske ribarske luke (L-R) i morske luke nautičkog turizma – postojeće (LN) istovjetne su planiranim površinama tih morskih luka iz grafičkog dijela UPU-a Medulin.

Namjena građevine

Gospodarska namjena

Građevina gospodarske namjene je, građevina koja je u cjelini namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene, odnosno građevina koja može, u manjem dijelu ukupne građevinske (bruto) površine i broja funkcionalnih jedinica, imati i funkcionalne jedinice javne i društvene namjene.

Poslovna namjena

Osnovna namjena građevine poslovne namjene određuje se sukladno namjeni planirane površine u kojoj je locirana građevna čestica na kojoj se građevina gradi,

Poslovna pretežito uslužna namjena

Građevina poslovne pretežito uslužne namjene je građevina u kojoj se mogu obavljati prvenstveno uslužne djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode, zračenje).

Poslovna pretežito trgovačka namjena

Građevina poslovne pretežito trgovačke namjene je građevina u kojoj se mogu obavljati prvenstveno trgovačke djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode, zračenje).

Ugostiteljsko turistička namjena – hotel, hostel

Građevina ugostiteljsko turističke namjene – hotela, hostela je ugostiteljska smještajna građevina koja može, osim smještaja gostiju, sadržavati jednu ili više dodatnih djelatnosti u građevini i/ili na građevnoj čestici (trgovina, usluge, kultura, sport i rekreacija i dr.), ali koje moraju činiti prostorno funkcionalnu i sadržajnu cjelinu s djelatnošću smještaja gostiju.

Proizvodna namjena - uzgajalište

Osnovna namjena građevine proizvodne namjene određuje se sukladno namjeni planirane površine u kojoj je locirana građevna čestica na kojoj se građevina gradi – uzgajalište (marikultura) (H).

Parkirališne odnosno garažne građevine

Parkirališna odnosno garažna građevina je građevina koja je u cjelini namijenjena smještaju više od dvaju vozila na zasebnoj građevnoj čestici (parkirališna odnosno garažna kuća), odnosno

građevina koja može, u manjem dijelu ukupne građevinske (bruto) površine, imati i funkcionalne jedinice i prostorije poslovne namjene.

Veličina i površina građevine

Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

Kod građevina gospodarske poslovne namjene – skladišne građevine i trgovački centri građevinske /bruto/ površine građevine veće od 1.000m² te parkirališnih i garažnih građevina za smještaj više od dvaju vozila na zasebnim građevnim česticama (parkirališne i garažne kuće) k_{ig} može biti najviše 0,50 ali ne manji od 0,15.

Kod građevina gospodarske poslovne namjene – uslužne, trgovačke, zabavne, ugostiteljske (osim ugostiteljsko turističkih građevina u kojima se pruža usluga smještaja gostiju) i drugih poslovnih namjena, k_{ig} može biti najviše 0,50 ali ne manji od 0,10.

Kod građevina gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene u kojima se pruža usluga smještaja gostiju (hotel, hostel), k_{ig} je najviše 0,30, dok se najmanji k_{ig} ne određuje.

Kod građevine gospodarske namjene – za marikulturu, koja se može graditi isključivo u planiranoj površini uzgajališta (marikulture), k_{ig} može biti najviše 0,50, pri čemu zbirna ukupna građevinska (bruto) površina građevine može biti najviše 500m², dok se najmanji k_{ig} ne određuje.

Kod garažnih kuća na planiranim površinama G1, G2 i G3 najveće dozvoljeni k_{ig} je istovjetan gradivom dijelu, dok se ovim odredbama za provođenje najmanji k_{ig} ne određuje.

Kod morskih luka k_{ig} može biti najviše 0,20, dok se najmanji k_{ig} ne određuje.

Visina i broj etaža građevina

Najviša dozvoljena visina građevina gospodarske namjene te parkirališnih i garažnih građevina za smještaj više od dvaju vozila na zasebnim građevnim česticama (parkirališne i garažne kuće) je 10,0m, uz najviše 3 nadzemne i 2 podzemne etaže. Iznimno, najviša dozvoljena visina etažne parkirališne građevine uz planiranu površinu javne i društvene namjene – upravne D1-1 (sjedište Općine Medulin) je 5,0m, uz najviše 1 nadzemnu etažu. Na potezu Vižula-Funtana planiraju se površine najviše dozvoljene visine 7m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

Parkirališne i garažne građevine za smještaj više od dvaju vozila na zasebnim građevnim česticama (parkirališne i garažne kuće) mogu imati najviše 3 nadzemne etaže, maksimalan broj podzemnih etaža se ne određuje.

Najviša dozvoljena visina građevine gospodarske namjene – za marikulturu može biti 5,0m, uz najviše 1 nadzemnu etažu.

Najviša dozvoljena visina lučkih građevina visokogradnje je 8,0m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

Uvjeti za oblikovanje građevina

Parkirališne i garažne građevine za smještaj više od dvaju vozila na zasebnim građevnim česticama (parkirališne i garažne kuće) moraju biti oblikovane suvremeno, ali i primjereno okolnom ambijentu i urbanoj strukturi naselja.

Uvjeti za uređenje građevne čestice

Građevne čestice moraju se krajobrazno urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo uz primjenu prvenstveno autohtonih biljnih vrsta, s dodatnim ciljem rješavanja odvodnje oborinskih voda.

Uvjeti smještaja građevina koje će se graditi u moru

U moru će se graditi građevine i izvoditi drugi zahvati morskih luka, pomorskog prometa i kanala.

U planiranim površinama morskih luka, pomorskog prometa i kanala omogućava se realizacija zahvata prometne/lučke infrastrukture: lukobrana, valobrana, operativnih obala, gatova, svjetionika i drugih nužnih građevina i naprava pomorske signalizacije, kao i izvođenje radova na osiguranju potrebne dubine mora, te sličnih radova potrebnih radi poboljšanja uvjeta plovidbe. Pri tome je potrebno brinuti o okolišu u skladu s važećim propisima o zaštiti okoliša.

Rekonstrukcija postojećih građevina i gradnja zamjenskih građevina

Sve postojeće građevine gospodarske namjene i lučke građevine mogu se rekonstruirati pod uvjetima određenim ovim UPU-om Medulin.

Kod izgradnje nove građevine u povijesnoj jezgri, rekonstrukcije postojeće građevine ili građenja zamjenske građevine, elementi uvjeta gradnje određuju se sukladno posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe. Pri tome je potrebno primjenjivati mjere očuvanja i zaštite arheološke i graditeljske baštine iz Stručne konzervatorske podloge za izradu UPU-a Medulin koju čine elaborati pod nazivom "UPU Medulin, Izvještaj o arheološkom pregledu" (Damir Matošević, dipl. arheolog, 2010.) i "Medulin, Povijesna jezgra, Konzervatorska podloga za urbanistički plan uređenja i detaljne planove uređenja" (dr.sc. Attilio Krizmanić, dipl.ing.arh., 2010.).

3.6.1.2. Građevine društvenih djelatnosti i građevine na groblju

Oblik i veličina građevne čestice

Kod građevina javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene predškolske, školske, svih kulturnih i svih vjerskih) veličina građevne čestice iznosi najmanje 500m². Iznimno, u povijesnoj jezgri najmanja veličina građevne čestice može biti i manja od 300m² ukoliko je istovjetna postojećoj katastarskoj čestici, ali ne manja od 150m².

Najveća veličina građevne čestice ne može biti veća od planirane površine određene namjene.

Najveća veličina građevne čestice groblja istovjetna je pripadajućoj planiranoj površini.

Namjena građevine

Građevine javne i društvene namjene u načelu su namjenjene obavljanju djelatnosti javne i društvene namjene. Pored prostorija namijenjenih osnovnoj namjeni građevina može, u manjem dijelu svoje ukupne građevinske (bruto) površine, imati i prostorije druge javne i društvene namjene, a iznimno i gospodarske poslovne namjene.

Upravna namjena

U građevini upravne namjene može se, pored prostorija namijenjenih osnovnoj namjeni, obavljati i trgovačka djelatnost. Na lokaciji Centar zadržat će se sjedište Općine Medulin. U postojećoj građevini upravne namjene na lokaciji Mukalba planira se zadržavanje vatrogasnog kompleksa.

Socijalna namjena

U postojećoj građevini unutar planirane površine socijalne namjene na lokaciji Katikulić planira se dom za starije i nemoćne osobe, kapaciteta najviše 30 korisnika, bez mogućnosti građenja prostorija gospodarske i/ili sličnih namjena.

Zdravstvena namjena i namjena kultura

U postojećoj građevini zdravstvene namjene na lokaciji Centar, planira se zadržavanje zdravstvene namjene. Uz to, planira se i zadržavanje druge javne i društvene namjene – kulture - koja se obavlja u istoj građevini. Pored tih namjena u istoj građevini može se obavljati poslovna namjena – ugostiteljska i/ili trgovačka djelatnost.

Predškolska namjena

U postojećoj građevini predškolske namjene na lokaciji Munida planira se zadržavanje dječjeg vrtića (s mogućnošću dječjih jaslaca), kapaciteta najviše 120 djece.

U građevini predškolske namjene na lokaciji Šaraje planira se dječji vrtić (s mogućnošću dječjih jaslaca), kapaciteta najviše 180 djece.

U površinama predškolske namjene ne planira se građenje prostorija gospodarske i/ili sličnih namjena.

Osnovnoškolska namjena

U postojećoj građevini školske namjene na lokaciji Munida planira se zadržavanje osnovne škole, kapaciteta najviše 470 učenika.

U građevini školske namjene na lokaciji Šaraje planira se osnovna škola, kapaciteta najviše 400 učenika

U površinama školske namjene ne planira se građenje prostorija gospodarske i/ili sličnih namjena.

Vjerska namjena

U postojećim građevinama vjerske namjene planira se zadržavanje građevina vjerske namjene, bez mogućnosti građenja prostorija gospodarske i/ili sličnih namjena.

Groblje

U planiranoj površini groblja građevine se namjenjuju isključivo obavljanju djelatnosti ukopa umrlih osoba te pratećim djelatnostima koje su u funkciji osnovne djelatnosti. Omogućava se građenje i uređenje površina za ukop, površina i građevina za ispraćaj pokojnika, radnih prostorija i otvorenog radnog prostora groblja, unutarnjih prometnica i zelenila te pratećih funkcija za posjetitelje groblja, zaposlene, servis i održavanje vanjskih prometnih površina.

Veličina i površina građevine

Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) može biti max. 0,50 ali ne manji od 0,10.

Iznimno, kod izgradnje ugrađenih građevina u povijesnoj jezgri, na građevnim česticama manjim od 240m² k_{ig} je maksimalno 0,60, a na građevnim česticama manjim od 120m² k_{ig} je maksimalno 0,80.

Kod groblja se površine za ukop ne ubrajaju u građivi dio građevne čestice. Izgrađenost građevne čestice određuje se prema tehnološkim zahtjevima, a k_{ig} može biti max. 0,20.

Visina i broj etaža građevina

Najviša dozvoljena visina građevine javne i društvene namjene u obuhvatu UPU-a Medulin je 12m, uz najviše 3 nadzemne etaže i 2 podzemne etaže.

Najviša dozvoljena visina građevina na groblju iznosi 5,0m, uz najviše 1 nadzemnu etažu te 1 podzemnu etažu.

Uvjeti za oblikovanje građevina

Građevine javne i društvene namjene i groblja svojim izgledom, oblikovanjem i volumenom moraju poštivati postojeće elemente urbane strukture naselja (tipologija i proporcije građevina), boje i materijale te podneblje i krajobraz.

Uvjeti za uređenje građevne čestice

Građevne čestice krajobrazno će se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo uz primjenu prvenstveno autohtonih biljnih vrsta, s dodatnim ciljem rješavanja odvodnje oborinskih voda.

Rekonstrukcija postojećih građevina i gradnja zamjenskih građevina

Sve postojeće građevine javne i društvene namjene te građevine na groblju mogu se rekonstruirati pod uvjetima određenim ovim UPU-om Medulin.

Uvjeti gradnje za građenje novih građevina javne i društvene namjene te građevina na groblju odnose se i na zamjenske građevine.

Kod rekonstrukcije postojećih građevina i građenja zamjenskih građevina potrebno je, u povijesnoj jezgri, zadržati tipologiju, strukturu, vrstu i način gradnje, te uvažavati okolnu gradnju.

Kod rekonstrukcije postojeće građevine ili građenja zamjenske građevine u povijesnoj jezgri, elementi uvjeta gradnje određuju se sukladno posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe. Pri tome je potrebno primjenjivati mjere očuvanja i zaštite arheološke i graditeljske baštine iz Stručne konzervatorske podloge za izradu UPU-a Medulin koju čine elaborati pod nazivom "UPU Medulin, Izveštaj o arheološkom pregledu" (Damir Matošević, dipl. arheolog, 2010.) i "Medulin, Povijesna jezgra, Konzervatorska podloga za urbanistički plan uređenja i detaljne planove uređenja" (dr.sc. Attilio Krizmanić, dipl.ing.arh., 2010.).

3.6.1.3. Stambene građevine

Oblik i veličina građevne čestice

Kod građevina stambene namjene maksimalna veličina građevne čestice se ne određuje. Kod obiteljskih građevina minimalna veličina građevne čestice za samostojeće i poluugrađene građevine iznosi 400m², a za ugrađene 240m². Kod višestambenih građevina minimalna veličina građevne čestice iznosi 600 i 800m².

Iznimno, kod izgradnje u povijesnoj jezgri najmanja veličina građevne čestice može biti 300m², a kod izgradnje poluugrađenih i ugrađenih građevina u povijesnoj jezgri veličina građevne čestice može biti i manja od 300m² ukoliko je istovjetna postojećoj katastarskoj čestici.

Prema načinu gradnje se višestambene građevine mogu graditi isključivo kao samostojeće ili poluugrađene.

Namjena građevine

Građevinom stambene namjene smatra se građevina koja je u cjelosti namijenjena stanovanju. Građevine stambene namjene dijele se na obiteljske stambene građevine, obiteljske kuće i višestambene građevine. Obiteljskom stambenom građevinom i obiteljskom kućom smatra se građevina s maksimalno 3 stambene jedinice, a višestambenom građevinom smatra se građevina koja ima od 4 do najviše 6 stambenih jedinica.

U dijelu višestambene građevine (najviše 50% neto korisne površine) omogućava se građenje prostorija javne i društvene namjene (uprava, predškolski odgoj i slično).

Veličina i površina građevine

Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

Za samostojeće građevine i poluugrađene koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) može iznositi 0,30. Za ugrađene građevine (isključivo kao dovršetak postojećeg niza – ukoliko su na obje granice građevne čestice već izgrađene građevine): koeficijent izgrađenosti može iznositi najmanje 0,15 a najviše 0,50.

Kod stambenih građevina - višestambenih (slobodnostojećih i poluugrađenih), koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) može iznositi najviše 0,3, s tim da najveća dopuštena dubina višestambene zgrade iznosi 12 metara.

Iznimno, kod izgradnje poluugrađenih i ugrađenih građevina u povijesnoj jezgri, na građevnim česticama manjim od 240m² k_{ig} je maksimalno 0,60, a na građevnim česticama manjim od 120m² k_{ig} je maksimalno 0,80.

Visina i broj etaža građevina

Najviša dozvoljena visina za višestambene građevine (VS1 i VS2) i za obiteljske građevine (O2) u obuhvatu UPU-a Medulin je 9m, a za obiteljske kuće (O1) 7m, uz najviše 3 nadzemne etaže i 2 podzemne etaže.

Na potezu Vižula-Funtana planiraju se površine najviše dozvoljene visine 7m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

Uvjeti za oblikovanje građevina

Građevine stambene namjene svojim izgledom, oblikovanjem i volumenom moraju poštivati postojeće elemente urbane strukture naselja (tipologija i proporcije građevina), tradicijske oblike, boje i materijale te podneblje i krajobraz.

Uvjeti za uređenje građevne čestice

Građevne čestice moraju se krajobrazno urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo uz primjenu prvenstveno autohtonih biljnih vrsta, s dodatnim ciljem rješavanja odvodnje oborinskih voda.

Način gradnje

U dijelu obuhvata UPU-a Medulin planira se mogućnost građenja građevina u kojima se mogu graditi jedinice stambene i mješovite namjene.

Prema načinu gradnje se u planiranim površinama obiteljskog načina gradnje (O1 i O2) mogu graditi obiteljske stambene građevine (maksimalno 3 stambene jedinice).

Prema načinu gradnje se u planiranim površinama višestambenog načina gradnje (VS 1) mogu graditi višestambene građevine (od 4 do najviše 6 stambenih ili drugih jedinica) i obiteljske stambene građevine (O2), kao i obiteljske kuće (O1).

Prema načinu gradnje se u planiranim površinama višestambenog načina gradnje (VS2) mogu graditi višestambene građevine (od 4 do najviše 6 stambenih ili drugih jedinica).

Prema načinu gradnje se u planiranim površinama mješovitog načina gradnje (M) mogu graditi obiteljske stambene građevine i višestambene građevine.

Iznimno, u planiranim površinama mješovitog načina gradnje mogu se graditi građevine poslovne namjene sa stambenim jedinicama.

Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti samostojeće, poluugrađene ili ugrađene, obiteljske stambene ili višestambene građevine.

Rekonstrukcija postojećih građevina i gradnja zamjenskih građevina

Sve postojeće građevine stambene namjene mogu se rekonstruirati pod uvjetima određenim ovim UPU-om Medulin.

Kod rekonstrukcije građevina stambene namjene i građenja zamjenskih građevina potrebno je, u povijesnoj jezgri, zadržati tipologiju, strukturu, vrstu i način gradnje, te uvažavati okolnu gradnju.

Kod rekonstrukcije postojeće građevine u povijesnoj jezgri ili građenja zamjenske građevine, elementi uvjeta gradnje određuju se sukladno posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe. Pri tome je potrebno primjenjivati mjere očuvanja i zaštite arheološke i graditeljske baštine iz Stručne konzervatorske podloge za izradu UPU-a Medulin koju čine elaborati pod nazivom "UPU Medulin, Izvještaj o arheološkom pregledu" (Damir Matošević, dipl. arheolog, 2010.) i "Medulin, Povijesna jezgra, Konzervatorska podloga za urbanistički plan uređenja i detaljne planove uređenja" (dr.sc. Attilio Krizmanić, dipl.ing.arh., 2010.).

Zgrade za koje je izdano rješenje o izvedenom stanju prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama mogu se rekonstruirati ili graditi zamjenske građevine u skladu s namjenom.

Zamjenska građevina je nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, odnosno obuhvata u prostoru kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

3.6.1.4. Građevine sportske namjene

Oblik i veličina građevne čestice

Maksimalna veličina građevne čestice ne određuje se, a minimalna veličina građevne čestice iznosi 500m². Iznimno, oblik i veličina građevne čestice sportske luke istovjetna je planiranoj površini sportske luke.

Namjena građevine

Površine sportske namjene namijenjene su gradnji građevina sportske namjene. U površinama sportske namjene može se graditi potrebna prometna (interne kolne, kolno-pješačke i pješačke površine te parkirališta) i druga infrastrukturna mreža te prateće infrastrukturne građevine.

Građevina sportske namjene namijenjena je sportskim aktivnostima (sportska dvorana, bazen, tribine i sl. s prostorijama pratećih sadržaja) te klupske prostorije, svlačionice, sanitarni čvor, ugostiteljski sadržaj klupskog tipa i sl. kao prateći sadržaj otvorenih sportskih i rekreacijskih igrališta.

Veličina i površina građevine

Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

Kod građevina sportske namjene koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je max. 0,50, ali ne manje od 0,10. Koeficijent iskorištenosti (k_{is}) je max. 1,50, ali ne manje od 0,10.

Visina i broj etaža građevina

Maksimalna visina građevine sportske namjene iznosi 10,0m. Iznimno, građevina sportske namjene može imati visinu veću od 10,0m, ali isključivo ukoliko to zahtijevaju pravila sportskih aktivnosti koje će se provoditi u toj građevini. Građevina sportske luke, ukoliko se bude gradila, moći će imati visinu max 5,0m.

Na potezu Vižula-Funtana planiraju se površine najviše dozvoljene visine 7m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

Uvjeti za oblikovanje građevina

Građevine sportske namjene moraju biti oblikovane suvremeno, ali i primjereno okolnom ambijentu i urbanoj strukturi naselja.

Uvjeti za uređenje građevne čestice

Građevne čestice moraju se krajobrazno urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo uz primjenu prvenstveno autohtonih biljnih vrsta, s dodatnim ciljem rješavanja odvodnje oborinskih voda.

Potrebno je osigurati potreban broj i vrsta parkirališnih mjesta.

Uvjeti smještaja građevina koje će se graditi u moru

U moru će se graditi građevine i izvoditi drugi zahvati u planiranim površinama sportske luke i morskih uređenih plaža.

U morskom dijelu planirane površine sportske luke omogućava se realizacija zahvata prometne/lučke infrastrukture: lukobrana, valobrana, operativnih obala, gatova, svjetionika i drugih nužnih građevina i naprava pomorske signalizacije, kao i izvođenje radova na osiguranju potrebne dubine mora i sličnih radova potrebnih radi poboljšanja uvjeta plovidbe.

U morskim dijelovima svih planiranih površina morskih uređenih plaža omogućava se realizacija zahvata potrebnih za funkcioniranje plaže: izgradnja pristupa u more – stepenica i rampi za osobe s posebnim potrebama, potrebnih konstrukcija za rekreaciju i zabavu (skakaonice, tobogani i sl.), te postavljanje plažne signalizacije i plutajućih pontonskih sunčališta na moru, kao i nanošenje šljunka/pijeska na dijelovima plaže (dohranjivanje).

Pri izvođenju svih zahvata u moru potrebno je pridržavati se mjera zaštite okoliša, određenih u skladu s važećim propisima o zaštiti okoliša.

Rekonstrukcija postojećih građevina i gradnja zamjenskih građevina

Sve postojeće građevine sportske namjene mogu se rekonstruirati pod uvjetima određenim ovim UPU-om Medulin.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

3.6.2.1. Prirodne vrijednosti

UPU-om Medulin obuhvaćen je dio zaštićenog područja prirode – poluotok Kašteja kod Medulina, zaštićen kao park-šuma (Odluka o zaštiti poluotoka Kašteja kod Medulina kao park-šume, "Službene novine Istarske županije", br. 5/96). Kako se obuhvaćeni dio zaštićenog područja park-šume nalazi u građevinskom području naselja Medulin, UPU-om Medulin se preporučuje preispitivanje granice zaštićenog područja park-šume na način da se iz njega izostavi dio koji se nalazi u građevinskom području naselja Medulin i pokrene postupak izmjene granice.

3.6.2.2. Ekološka mreža

UPU Medulin svojim akvatorijem ulazi unutar slijedećih područja Ekološke mreže Republike Hrvatske (područje ekološke mreže Europske unije Natura 2000):

- HR 1000032 Akvatorij zapadne Istre - područje očuvanja značajno za ptice (POP),
- HR 5000032 Akvatorij zapadne Istre - područje očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (POVS),
- HR 3000173 Medulinski zaljev (POVS).

Ciljevi očuvanja na području ekološke mreže **HR1000032 Akvatorij zapadne Istre** su: morski vranac (*Phalacrocorax aristotelis desmarestii*), dugokljuna čigra (*Sterna sandvicensis*), crvenokljuna čigra (*Sterna hirundo*), crnogri plijenor (*Gavia arctica*), crvenogri plijenor (*Gavia stellata*), vodomar (*Alcedo atthis*).

Ciljevi očuvanja i osnovne mjere za očuvanje ciljnih vrsta ptica u područjima ekološke mreže te način provedbe mjera očuvanja:

IDENTIFIKACIJSKI BR. I NAZIV PODRUČJA	ZNANSTVENI NAZIV VRSTE	HRV. NAZIV VRSTE	KATEGORIJA ZA CILJNU VRSTU	STATUS VRSTE (G-gnjezdarica; P-preletnica; Z-zimovalica)			CILJ OČUVANJA	OSNOVNE MJERE
HR1000032 Akvatorij zapadne Istre	<i>Gavia arctica</i>	Crnogri plijenor	1			Z	očuvana pogodna staništa (duboke morske uvale, priobalno more) za značajnu zimujuću populaciju	bez mjere
	<i>Gavia stellata</i>	Crvenogri plijenor	1			Z	očuvana pogodna staništa (duboke morske uvale, priobalno more) za značajnu zimujuću populaciju	bez mjere
	<i>Phalacrocorax aristotelis desmarestii</i>	Morski vranac	1	G			očuvana staništa (strme stjenovite obale otoka; stjenoviti otočići) za održanje gnijezdeće	ne posjećivati gnijezdilišne otoke u razdoblju gniježđenja (1.01.-31.05.)

							populacije	
	<i>Sterna hirundo</i>	Crvenoklju na čigra	1	G			očuvana staništa za gniježđenje (otočići s golim travnatim ili šljunkovitim površinama) za održanje gnijezdeće populacije	ne posjećivati gnijezdilišne otoke u razdoblju gniježđenja (20.04.-31.07.), smanjiti populaciju galeba klaukavca na otocima na kojima se gnijezde čigre ili je zabilježen pad njihove brojnosti
	<i>Sterna sandvicensis</i>	Dugokljuna čigra	1			Z	očuvana pogodna staništa za zimovanje (duboke morske uvale, priobalno more)	bez mjere
	<i>Alcedo atthis</i>	Vodomar	1			Z	očuvana staništa (estuariji, morska obala) za zimovanje značajne populacije	radove uklanjanja drveća i šiblja provoditi samo ukoliko je protočnost vodotoka narušena na način da predstavlja opasnost za zdravlje i imovinu ljudi, a u protivnom ostavljati vegetaciju u prirodnom stanju.

Ciljevi očuvanja na području ekološke mreže **HR5000032 Akvatorij zapadne Istre** su: dobri dupin (*Tursiops truncatus*), preplavljene ili dijelom preplavljene morske špilje, pješčana dna trajno prekrivena morem.

Ciljevi očuvanja na području ekološke mreže **HR3000173 Medulinski zaljev** su: naselja posidonije (*Posidonion oceanicae*), velike plitke uvale i zaljevi, pješčana dna trajno prekrivena morem, grebeni.

3.6.2.3. Kulturno-povijesne vrijednosti

Za potrebe izrade i donošenja UPU-a Medulin izrađeni su elaborati pod nazivom "UPU Medulin, Izvještaj o arheološkom pregledu" (Damir Matošević, dipl. arheolog, 2010.) i "Medulin, Povijesna jezgra, Konzervatorska podloga za urbanistički plan uređenja i detaljne planove uređenja" (dr.sc. Attilio Krizmanić, dipl.ing.arh., 2010.), koji su prihvaćeni od nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli te su predstavljali Stručnu konzervatorsku podlogu za izradu UPU-a Medulin. U nastavku se navode dijelovi Stručne konzervatorske podloge koji se odnose na obuhvat UPU-a Medulin.

U obuhvatu UPU-a Medulin registrirano je kulturno dobro poluotok Vižule i privlaka Burle - nepokretno kulturno dobro - pojedinačno, broj upisa u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske: RRI-444.

Arheološka baština

POVIJESNI PREGLED

Prapovijest

Na području Istre nazočnost čovjeka zabilježena je tijekom paleolitika pa neprekinuto kroz sva prapovijesna razdoblja.

Na području brežuljka Vrčevan poznat je arheološki nalaz neolitičke *impresso* keramike. Navedena keramika tipičan je pokazatelj naseljenosti područja tijekom starijeg neolitika. U kontekstu navedenog nalaza vrijedi spomenuti da je na području poluotoka Vižula tijekom 1974. god. također istraženo veće neolitičko naselje *impresso* kulture.

Brončano doba u Istri započinje oko 1850 god. pr. Kr. i traje do oko 800 god. pr. Kr. tj. do početka željeznog doba. Glavne gospodarske grane bile su stočarstvo i ratarstvo, te sporadično proizvodnja metala i metalnih predmeta. U ranom brončanom dobu prevladavaju naselja na otvorenom. Pokapanje se obavlja u sanduk od kamenih ploča ispod tumula (grobni humak), a importirani materijalni ostaci potječu većinom sa područja istočnog Sredozemlja. U srednjem brončanom dobu dolazi do izgradnje gradinskih naselja na uzvisinama. Ritus pokapanje se također mijenja i odlikuje se ukopom pokojnika u zgrčenom položaju u sanduk bez tumula, ponekad uz gradinske bedeme. Gradine su branjene suhozidnim bedemima u jedan ili više koncentričnih pojaseva, a njihova visina i širina ovisila je o morfologiji terena i snazi zajednice. U naselja se ulazilo kroz ulaze koji su se višestruko nadograđivali otežavajući ulaz neprijatelja u gradinu. Stambeni objekti su prema recentnim istraživanjima sa gradine Monkodonja kod Rovinja, pretežno bili četvrtasti te su građeni u kombinaciji suhozida i drvenih stupova. Danas je poznato oko 400 gradina na području Istre. Gradinsko naselje na Vrčevanu spominje prvi Carlo Marchesetti u svom kapitalnom dijelu *I castelieri preistorici* izdanom u Trstu 1903. godine. Kasnije ga također obrađuju Bernardo Schiavuzzi, Anton Gnirs, Boris Bačić i dr. Bačić istraživanjima 1970. god. utvrđuje da je lokalitet naseljen već u neolitiku. Danas su od ostataka prapovijesnog gradinskog naselja vidljiva prije svega dva prstena bedema na međusobnoj udaljenosti od oko 20m. Unutrašnji glavni nasebinski prostor ima promjer oko 80m. Diljem čitavog lokaliteta vidljivi su mnogobrojni ulomci brončanodobne keramike. Gradinsko naselje je u recentnom razdoblju izrazito devastirano izgradnjom vodosprema i vojnim instalacijama sa sjeverne strane, te antenskim stupovima u svom vršnom dijelu.

Prvi pisani spomen Histra nalazimo u grčkoj i rimskoj historiografiji od VI. st. pr. Kr. O Histrima kao o stanovnicima Istre na osnovu materijalnih ostataka možemo govoriti od XI. st. pr. Kr. kada dolazi do promjene pogrebnih običaja (sahranjivanje – spaljivanje) uzrokovane prodorom tzv. kulture žarnih polja. Osnovni oblik naselja u Istri u željezno doba također predstavljaju gradine, ali u puno manjem broju nego u brončanom dobu. Na osnovu materijalne kulture poznata su tri činitelja koja su utjecala na početno stvaranje histarske kulture: mediteranski utjecaji, pretežito sa apeninskog poluotoka te egejskog područja; kultura žarnih polja koja dolazi pretežito sa sjevera; te domaća, autohtona komponenta, tj. tradicija baštinjenih brončanodobnih elemenata.

Kulturni utjecaji tijekom željeznog doba prodirali su osobito sa apeninskog poluotoka (Daunije, Picenuma, Etrurije), Liburnijom te naknadno sa svetolucijskom skupinom, Dolenjskom i Venetom. U blizini naselja Medulin na poluotoku Kašteja smješteno je brončanodobno naselje koje egzistira i u željeznom dobu.

Od IV. st. pr. Kr. prevladavaju helenistički utjecaji te započinju dodiri sa rimskim svijetom u vrijeme širenja njihove trgovačke, a potom i upravne prevlasti na Jadranu. U pisanim se izvorima Histri pored bavljenja poljoprivredom spominju i u kontekstu pomorske trgovine i bavljenja gusarstvom. Tijekom III. st. pr. Kr. neprestano su napadali rimske brodove duž sjeveroistočne obale Jadrana, što je bilo i povod početku tzv. histarskih ratova kojima su Rimljani suzbili histarsku prijetnju. Drugim histarskim ratom i padom Nezakcija 177 god. pr. Kr. rimljani Istru kontroliraju posebnim sporazumima s pojedinim zajednicama i ponekim nasebinama trgovačkog i vojnog karaktera. Pojedini autori zbog srodnosti imena na područje Medulina smještaju histarsku Faveriju koju spominje jedino Tit Livije pri opisu histarskih ratova. Pojedini ulomci željeznodobne keramike pronađeni na području Vrčevana upućuju na kontinuitet naseljenost gradine, ali ne potvrđuju da se ovdje zaista radi o histarskoj Mutili.

Antika

Priključenjem Istre rimskoj državi za vrijeme Augusta u sklopu Desete regije (Regio X) započinje i sustavna kolonizacija poluotoka. *Colonia Iulia Pola* nastaje sredinom I. st. pr. Kr., a nekoliko desetljeća kasnije *Colonia Iulia Parentium*. Istarsko područje u antici u kulturno – povijesnom pogledu seže od rječice Timava (*Timavus fl.*) na granici kolonija Aquileia i Tergeste na zapadu, do Raše (*Arsia fl.*) i Učke na istoku. Takva upravna podjela tijekom I. st. pr. Kr. do oko II. st., u naravi je predstavljala odraz protopovijesne, predrimске situacije kada su na području od Timava do Raše obitavali Histri. Rimljani su zadržali postojeće stanje na terenu uobličavajući i uređujući svoje nove administrativne granice. Područja sjeverno od Mirne pripadala su tergestinskom ageru, između Mirne i Limskog zaljeva porečkom, te područje južno od linije Limski zaljev – Raški zaljev Pulsom. Preostalo područje unutrašnjosti poluotoka bilo je pod upravom državne vlasti. Ovakav raspored kolonija i agera činio je okosnicu ustrojstva prostora rimske Istre, na koju su se nadograđivale ostale pojave rimske nazočnosti u Istri (upravna podjela, ceste, centurijacija i dr.). Pax Romana (od Augusta do druge polovice II. st.) je u Istri omogućila neslućeni razvitak svih vidova djelatnosti. Područje UPU-a Medulin nalazilo se na području agera pulske kolonije koja je bila izrazito agrarnog karaktera što ukazuje na potpuno dovršeni proces romanizacije na ovom području. Osnivani su veliki zemljišni posjedi (latifundije) od kojih su mnogi pripadali carevima, članovima njihove obitelji i prijateljima. Mnogobrojne bogato opremljene i raskošne vile rustike služile su za povremeno stanovanje tj. ljetovanje vlasnika te proizvodnju autohtonih proizvoda sa latifundija. Sve to utjecalo je na gustu naseljenost čitavog dužobalnog pojasa o čemu svjedoče nalazi mnogobrojnih antičkih arheoloških lokaliteta izvan i unutar UPU-a Medulin poput vjerojatnih ostataka vile rustike u uvali Burle, uvali Funtana, te naravno rezidencijalne vile na Vižuli koja je umnogome utjecala na razvoj ovog područja u antici. Pored navedenih unutar današnjeg medulinskog zaljeva ima još 10-ak antičkih lokaliteta npr. Kažela, Biškupija, Pomer i dr.

Tijekom III. st. uslijed barbarskih prodora i doseljavanja stanovništva, u Istri dolazi do zamiranja proizvodnje bazirane na latifundijama. Transformacija vila rustika u kolonatska središta poput vikusa i pagusa dio je tog procesa. Godine 395. carstvo se dijeli na Istočno i Zapadno, a izgradnjom obrambenog zida na sjevernim granicama Istre (*Clastra Alpium Iuliarum*) poluotok je još neko vrijeme bio pošteđen barbarskih upada. 476. god. dolazi do propasti Zapadnog rimskog carstva, te do jačanja bizantskog utjecaja sa sjedištem u Raveni. Tada vjerojatno dolazi do preobrazbe rezidencijalne vile na Vižuli u naselje zbijenog tipa koje je prihvatio novopridošle stanovnike iz nesigurnih krajeva carstva, ali i stanovnike obližnjih vila. Vižula se u ovom slučaju pokazala kao mjesto povoljnije za obranu pošto se nalazila na nekadašnjem otoku spojenom sa kopnom samo uskom, lako branjivom prevlakom. Prvi kršćanski uplivi zasigurno su također bili u ovo vrijeme, posebice radi blizine Akvileje. Neposredno izvan granica UPU-a Medulin, na području Biškupije utvrđeni su arheološki ostaci ranokršćanskog sakralnog objekta.

Srednji vijek

Langobardskim i slavenskim provalama u Istru krajem VI. i početkom VII. st. započinje postupno naseljavanje Slavena. Zauzimanje i uključenje Istre 788. god. u sastav Franačke države utjecao je na početak uspostave novog sustava feudalnih odnosa cijepajući Istru na mnogobrojne feude. Tada i akvilejski patrijarsi te Venecija šire svoju moć na poluotok, te Istra postaje mozaik feudalnih posjeda. Feudalni vladari bili su još porečki biskup, zatim novigradska i pulska biskupija, ravska nadbiskupija te feudalci iz raznih njemačkih porodica. Ranije se napuštaju naselja uz sada nesigurnu obalu, te se stanovništvo koncentrira u mjestima pogodnijim za obranu. U to vrijeme se i Medulin „uzdiže” na svoj sadašnji položaj. Arheološki nalazi (grobovi) iz ovog vremena nađeni su na južnim obroncima ispod gradinskog naselja Vrčevan i vjerojatno su vezani uz nekadašnje srednjovjekovno naselje koje je nestalo u požaru 1671. godine. Ostaci suhozida i grobova, datiranih u VIII. i IX. stoljeće pr. Kr., pronađeni su i na poluotoku Kašteja.

ZAŠTITA ARHEOLOŠKE BAŠTINE

Lokalitet 1 – antički kamenolom na Mukalbi – Intaktno zadržavanje u prostoru. Preporučuje se čišćenje i temeljno održavanje lokaliteta.

Lokalitet 2 – antički kanal na Mukalbi - Obaviti zaštitno arheološko istraživanje.

Lokalitet 3 – antički kanal na Mukalbi - Obaviti zaštitno arheološko istraživanje.

Lokalitet 4 – antički zid na Mukalbi - Obaviti zaštitno arheološko istraživanje.

Lokalitet 5 – antički zid na Mukalbi - Obaviti zaštitno arheološko istraživanje.

Lokalitet 6 – antička keramika na Mukalbi - Obaviti zaštitno arheološko istraživanje.

Lokalitet 7 – antička keramika na Mukalbi - Obaviti zaštitno arheološko istraživanje.

Lokalitet 8 – antički uklesani izvor vode (zdenac) - Preporučuje se čišćenje izvora (izvan obuhvata UPU-a Medulin).

Lokalitet 9 – kamenolom - Preporučuje se čišćenje i temeljno održavanje lokaliteta (izvan obuhvata UPU-a Medulin).

Lokalitet 10 – antička keramika na Mukalbi - Obaviti zaštitno arheološko istraživanje.

Lokalitet 11 – bunar na Mukalbi - Preporučuje se čišćenje, uređenje i temeljno održavanje lokaliteta.

Lokalitet 12 – bunar na Brajdinama - Preporučuje se održavanje postojećeg stanja lokaliteta.

Lokalitet 13 – uvala Burle, kanal(?) za vodu, dio arheološkog lokaliteta - Obaviti zaštitno podvodno arheološko istraživanje.

Lokalitet 14 – gradinsko naselje Vrčevan - Obaviti zaštitno arheološko istraživanje (izvan obuhvata UPU-a Medulin).

Lokalitet 15 – antička nekropola, luka Funtana - Obaviti zaštitno podvodno arheološko istraživanje.

Lokalitet 16 – antička nekropola Burle - Obaviti zaštitno arheološko istraživanje.

Lokalitet 17 – crkva Sv. Agneze (Sv. Janje) - Obaviti zaštitno arheološko istraživanje.

Graditeljsko naslijeđe povijesne jezgre

Pojam „graditeljsko naslijeđe Medulina” uključuje sva arhitektonska djela (nepokretna kulturna dobra) te vidljive i nevidljive ostatke arhitektonskih djela (arheološka nalazišta), koja su nastala ljudskim radom na području užeg i šireg naselja od prahistorije do suvremenih graditeljskih ostvarenja, bez obzira da li se nalaze unutar ili izvan zaštićenog područja, bez obzira u čijem su vlasništvu, bez obzira na izvornu namjenu za koju su građena, bez obzira da li čine ili ne čine dio kompaktno građenih cjelina ili su građene kao pojedine građevine u širem području naselja i bez obzira da li predstavljaju vrhunska ili skromna arhitektonska djela u odnosu na razdoblje nastanka.

Graditeljsku baštinu Medulina, pored rečenog, čini još prirodni i kultivirani ruralni krajolik rimskog agera isprepleten arhitekturom suhozida i putova, s ostacima starih naselja ili pojedinih zgrada pod zemljom.

U medulinskoj kompaktnoj i relativno dobro očuvanoj povijesnoj jezgri očuvali su se vrijedni objekti graditeljskog naslijeđa, među kojima se ističe: veći broj stambenih starijih građevina sagrađenih prije XIX. st.; crkva Sv. Marije Majke Božje od Zdravlja na Placi, sa zidnim slikama iz XIV. i XV. stoljeća, vrlo je rana vjerojatno ranoromanička crkva koja je svoj izgled promijenila u XVII. - XVIII. st.; srednjovjekovna seoska loža s obrambenim tornjem na Placi, devastirana je nakon II. svjetskog rata, rekonstruirana 1980-tih godina; crkva Sv. Antuna Padovanskog na kraju glavne ulice - Korša; Župna crkva Sv. Agneze na rubu povijesne jezgre s karakteristična dva tornja, novija je građevina s kraja XIX. st., sagrađena na starom groblju i na mjestu gdje je postojala ranoromanička jednobrodna crkva s odvojenim tornjem promatračnicom; crkva Sv. Foške na sjeveroistočnom rubu jezgre. Unutar povijesne jezgre postojale su još crkva Sv. Josipa, kasnije pretvorena u stambenu zgradu i crkva Sv. Kuzme i Damjana na lokaciji “Slanog

puča“. Povijesnu jezgru čine danas i oko desetak karakterističnih građevina tipa “gradski palace”, s kraja XIX. i početka XX. st., među kojima se ističu: Popov palac, Šarin palac, Barelin palac, Grakalićov palac i Vidin palac.

VALORIZACIJA, TRETMAN I ZAŠTITA GRADITELJSKOG NASLIJEĐA POVIJESNE JEZGRE

Najznačajniji graditeljski sklop Medulina je zasigurno njegova povijesna jezgra i neposredni prostor uz njezin rub. U toj je zoni najveća gustoća građevina i to onih najvrjednijih.

U odnosu na navedeno graditeljsko je naslijeđe Medulina svrstano u 5 kategorija vrijednosti pa je način njegovog očuvanja i zaštite uvjetovano tim kategorijama i putem 10 postupaka tretmana danih u nastavku.

5 KATEGORIJA VRIJEDNOSTI

ISTAKNUTA GRADITELJSKA / PROSTORNA VRIJEDNOST – SPOMENIČKA VRIJEDNOST – predstavljena je građevinama ili sklopovima građevina izuzetne spomeničke vrijednosti šireg regionalnog i državnog značaja, koje se moraju apsolutno očuvati i obnoviti metodama znanstvene obrade i konzervatorskih načela, a na kojima je dozvoljeno rušenje samo neadekvatnih suvremenih dodataka građevini. U tu kategoriju vrijednosti spadaju 3 analizirane građevine povijesne jezgre: crkva M.B. od Zdravlja, srednjovjekovna loža i crkva Sv. Agneze (Sv. Janje) okružena starim grobljem.

VISOKA GRADITELJSKA / PROSTORNA VRIJEDNOST – VISOKA AMBIJENTALNA VRIJEDNOST - predstavljena je građevinama ili sklopovima građevina visoke spomeničke vrijednosti šireg lokalnog i regionalnog značaja, koje se mora očuvati i obnoviti metodama znanstvene obrade, vraćanjem građevina u izvorno stanje, a na kojima je dozvoljeno rušenje samo neadekvatnih suvremenih dodataka građevini. U tu kategoriju vrijednosti spada 16 građevina povijesne jezgre.

SREDNJA GRADITELJSKA / PROSTORNA VRIJEDNOST – AMBIJENTALNA VRIJEDNOST – predstavljena je građevinama ili sklopovima građevina ambijentalne vrijednosti užeg lokalnog i regionalnog značaja, koje se saniraju i tipološki obnavljaju metodama znanstvene obrade s mogućnostima vraćanja građevina ili dijelova građevina u izvorno stanje, a što znači očuvanje izvornih arhitektonskih elemenata pročelja s mogućnostima adaptacije i preoblikovanja onih arhitektonskih elemenata i dijelova, koji ne predstavljaju bitne determinante njihovog oblikovanja u odnosu na vrijeme nastanka. U tu kategoriju vrijednosti spada 75 građevina povijesne jezgre.

SKROMNA GRADITELJSKA / PROSTORNA VRIJEDNOST – UKLOPLJENO U AMBIJENT – uključuje građevine ili sklopove građevina skromne ambijentalne vrijednosti lokalnog značaja, na kojima je dozvoljena djelomična izmjena arhitekture, konstrukcije i volumena uz očuvanje izvornih elemenata pročelja, odnosno samo onih koji predstavljaju bitne determinante njihovog oblikovanja u odnosu na vrijeme nastanka. U tu kategoriju vrijednosti spada 45 građevina povijesne jezgre.

BEZ GRADITELJSKIH / PROSTORNIH VRIJEDNOSTI - uključuje građevine ili sklopove građevina vrlo skromnih arhitektonskih vrijednosti na kojima je dozvoljena potpuna izmjena konstrukcije i pročelja. Ova kategorija ne uključuje ekonomsku vrijednost zgrade, već vrijednost povijesno-stilskog i urbano-ambijentalnog karaktera. Relativno je veliki broj takvih građevina. Uglavnom su to pojedinačne neugledne barake, starija zdanja s uništenom izvornom arhitekturom ili nekvalitetne građevine novijega postanja: ukupno 291 zgrada.

Od 434 ukupno evidentiranih zgrada u povijesnoj jezgri i na njezinom vanjskom rubu, na 291 zgradi (67%) je s raznim suvremenim obnovama potpuno oduzeta izvornost.

10 POSTUPAKA TRETMANA

1. APSOLUTNO OČUVANJE GRAĐEVINE UZ MOGUĆNOST OBNOVE - odnosi se na građevine koje treba cjelovito sačuvati, a eventualne intervencije moraju biti provedene u skladu s metodama znanstvene obrade. To su one radnje kojima se usmjerava čuvanje integriteta konstruktivnih, tipoloških, oblikovnih i formalnih elemenata koji karakteriziraju arhitektonski organizam kroz:

- očuvanje svih arhitektonskih elemenata, relevantnih detalja ili ostataka koji predstavljaju dio povijesti razvitka građevine (povijesno - arhitektonske vrijednosti);
- očuvanje i valorizaciju svih oblikovnih karakteristika (struktura, tipologija i funkcionalni raspored);
- obnovu izvorne organizacije neposrednog vanjskog prostora;
- obnovu promijenjenih relevantnih arhitektonskih detalja i dijelova arhitektonske strukture (tipološko-funkcionalni raspored, arhitektonska struktura i pojedini elementi, te osnovni prostor);
- uklanjanje neprimjerenih dodataka ili dijelova u protivnosti s ambijentom, koji ne predstavljaju povijesne arhitektonske vrijednosti i nisu bitni u smislu "čitanja" izvorne povijesti razvoja arhitektonskog organizma, a što proizlazi iz studije o prostornom razvitku;
- obnovu i zadržavanje unutarnjih i vanjskih slobodnih prostora postojećih zgrada.

Za ove građevine dozvoljava se i druga namjena pored izvorne, ali i najmanja promjena strukture, funkcije, rasporeda i dr. mora proizaći iz svestranih studija baziranih na metodama znanstvene obrade graditeljskog naslijeđa, maksimalno poštujući izvorne tipološke karakteristike (nosivi sustav, tehnika gradnje, parametri i moduli projektiranja i izgradnje, upotrijebljeni izvorni materijali i sl.).

Izvorni otvori i ostali izvorni oblikovni elementi ne smiju se mijenjati (proširivati, premještati, ukidati i sl.), a oni koji su već okrnjeni, moraju se vratiti u izvorno stanje.

2. SANACIJA IZVORNIH OSTATAKA GRAĐEVINE UZ REKONSTRUKCIJU - odnosi se na građevine na kojima se interes očuvanja očituje na:

- svim vanjskim elementima kao što su pročelja, trijemovi, lože, interna dvorišta, ulazi, pokrovi;
- tipološkim funkcionalnim i strukturnim karakteristikama kao što su nosive konstrukcije, smještaj stubišta, prostorno – organizacijski raspored.

Obnovljena zgrada mora, kroz poštivanje navedenih elemenata, biti uvjetovana izvornim stanjem. Uklanjaju se neprimjereni naknadno dodavani dodaci, a za koje se na osnovi istraživačkih radova pokaže da je to moguće.

3. VRAĆANJE DIJELOVA GRAĐEVINE U PRIJAŠNJE STANJE - kod ovih građevina se, načelno, dozvoljava određena zamjena postojećih elemenata novima, ali poštujući osnovnu tipološku strukturu i karakteristiku postojećeg arhitektonskog i urbanog tkiva. Ukoliko su ove karakteristike u kasnijim intervencijama izgubljene, treba težiti njihovoj obnovi.

4. UKLANJANJE NEPRIMJERENIH DODATAKA GRAĐEVINI – kroz korištenje zgrade na izvornu su se strukturu izvodili dodaci stihijskog i privremenog karaktera. Da bi se sačuvao ambijent određenog graditeljskog, ruralnog karaktera i vremenskog razdoblja, ili da se sačuva jedinstvena tipološka struktura zgrade potrebno je izvršiti zahvate u cilju uspostavljanja cjelovitosti izvornog stanja ili valorizacijom ocijenjenog najvrjednijeg sloja.

Obnova treba biti u okvirima izvorne okućnice zgrade i unutarnjeg izvornog rasporeda. Izvorni otvori i ostali izvorni oblikovni elementi ne smiju se mijenjati (premiještati, proširivati), a oni koji su već okrnjeni moraju se vratiti u prvobitno stanje, osim ako se na temelju izvršenih istražnih radova ne prihvate drukčija rješenja.

Sa zgrada čiji izgled, povijest ili tipologija ne upućuju na istaknutu graditeljsku vrijednost, neprimjerene dodatke treba ukloniti ili ih preoblikovati da se uklope u karakter okoliša u kojem se nalaze.

5. POŠTIVANJE POSTOJEĆIH GABARITA UZ MOGUĆNOST KORIŠTENJA POTKROVLJA - kod ovih građevina se zbog efikasnije zaštite krovne konstrukcije, pokrova i odvoda vode dozvoljava korištenje potkrovlja (za stambene ili poslovne prostorije).

6. MOGUĆA DOGRADNJA U OKVIRU SADAŠNJE OKUĆNICE - odnosi se na zgrade kojima je, radi osiguranja osnovnih uvjeta stanovanja i rada, potrebno omogućiti manje dogradnje ne umanjujući tipološke izvorne karakteristike zgrade.

7. MOGUĆA NADOGRADNJA - odnosi se na zgrade na kojima je moguće podizanje još jedne etaže i potkrovlja (ili samo potkrovlja) ukoliko se takvim nadogradnjama ne obezvrjeđuju osnovne arhitektonske karakteristike zgrade. Kod takvih se nadogradnji moraju održati izvorni arhitektonski elementi koji karakteriziraju fazu (starije faze) arhitektonskog i stilskeg razvoja zgrade, kako bi se omogućilo čitanje izvornih graditeljskih elemenata.

8. RUŠENJE S UVJETOVANOM NOVOGRADNjom - u ovu skupinu spadaju one zgrade koje nije potrebno čuvati. One po kriteriju valorizacije ne spadaju u vrijednije zgrade graditeljskog naslijeđa pa ih je moguće uklanjati, a na njihovom mjestu graditi nove zgrade.

9. RUŠENJE BEZ NOVOGRADNJE – PRAZAN PROSTOR - u ovu skupinu su uključene sve one građevine izgrađene unutar dvorišnih površina, vrtova ili na otvorenim površinama koje u ruralnoj strukturi povijesne jezgre predstavljaju vitalne prazne prostore.

10. MOGUĆA IZMJENA POSTOJEĆE GRADITELJSKE STRUKTURE - za skupinu građevina bez graditeljskih vrijednosti postoji mogućnost rekonstrukcije, adaptacije, izmjene strukture i volumena. Kod ove kategorije je čak poželjno mijenjati tipološke karakteristike, jer su to zgrade nastale u novije vrijeme s atipičnim karakteristikama za ambijent povijesne jezgre, kako po svojim volumenima, tako i po vanjskom oblikovanju pročelja.

Zaljev Funtana, dva mlina na vjetar

Temeljem Prostornog plana uređenja Općine Medulin na lokaciji Osipovica evidentirano je kulturno dobro Dva mlina na vjetar u zaljevu Funtana, u kategoriji pojedinačnih spomenika – sakralnih i profanih, za koje će se provesti postupak upisa u listu zaštićenih kulturnih dobara.

Za kulturno dobro Dva mlina na vjetar u zaljevu Funtana planiraju se slijedeće mjere zaštite:

- za radove na kulturnom dobru potrebno je ishoditi posebne uvjete zaštite i prethodno odobrenje za zaštitne radove od nadležnog konzervatorskog odjela,
- prilikom zaštitnih radova neophodna je izrada konzervatorskog elaborata i programa sanacije, restauracije i prezentacije spomenika,
- za radove u neposrednoj blizini kulturnog dobra (dogradnja, izgradnja, interpolacije, komunalni i infrastrukturni zahvati, širenje stambenih i poslovnih zona), potrebno je ishoditi mišljenje nadležnog konzervatorskog odjela kako se ne bi narušila prostorna cjelovitost spomenika i njihov odnos s povijesnim ambijentom,

- radi zaštite odnosa kulturnog dobra s krajolikom, nužno je izbjeći novu izgradnju u neposrednoj okolini kako se ne bi narušila uklopljenost spomenika u krajolik te predvidjeti uređenje okoliša radi njegove kvalitetnije prezentacije.

3.6.2.4. Ambijentalne vrijednosti

Naselje Medulin, obuhvaćeno UPU-om Medulin, predstavlja ambijentalnu vrijednost kao dio vrijedne krajobrazne cjeline Istarskog priobalja i zaštićenog obalnog područja mora, koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

Posebnu kvalitetu uređenosti obuhvata UPU-a Medulin planira se postići krajobraznim oblikovanjem svih, a naročito otvorenih javnih i drugih površina koje bi mogle doprinijeti ambijentalnom očuvanju naselja Medulin.

3.6.2.5. Zaštita graditeljskog naslijeđa

Do danas su vizure povijesne jezgre otvorene gotovo iz svih točaka okolnog prostora, pa treba težiti daljnjem održavanju ove kvalitete. To će se postići poštivanjem tretmana gradnje okolnog prostora povijesne jezgre i prirodnog krajobraza. Osim vizura na povijesnu jezgru mogu se ostvariti i vizure iz povijesne jezgre prema okolnom prirodnom krajobrazu u svim smjerovima.

Povijesna je jezgra u nekoliko zadnjih desetljeća gotovo izgubila svoj autentični povijesni ruralni identitet. Dogradnjama i nadogradnjama starijih zdanja uništavaju se izvorni oblici otvora, volumeni zgrada i njihova pročelja bez uvažavanja tradicionalne zatečene arhitekture.

U svim budućim zahvatima kojima se mijenja stanje u prostoru trebalo bi voditi računa o vrlo vrijednim arheološkim lokalitetima, o fenomenalnom još sačuvanom prirodnom ambijentu i o čuvanju graditeljskog naslijeđa, makar ono bilo i skromno, kako bi se i putem njega mogla čitati objektivna povijest Medulina, njegovo uporno dvomilenijsko trajanje i način na kojem je u našem vremenu uređen.

UPU-om Medulin se predlaže upis u registar kulturnih dobara Republike Hrvatske za slijedeća kulturna dobra – arheološke lokalitete najveće vrijednosti:

- Lokalitet 1 – antički kamenolom,
- Lokalitet 2 – antički kanal, vila rustika i nekropola,
- Lokalitet 3 – antički kanal, vila rustika i nekropola,
- Lokalitet 4 – antički zid, vila rustika i nekropola,
- Lokalitet 5 – antički zid zid, vila rustika i nekropola,
- Lokalitet 6 – antička keramika, vila rustika i nekropola,
- Lokalitet 7 – antička keramika, vila rustika i nekropola,
- Lokalitet 13 – kanal(?) za vodu – podmorski arheološki nalaz
- Lokalitet 15 - antička nekropola, luka Funtana – podmorski arheološki nalaz
- Lokalitet 17 – crkva Sv. Agneze (Sv. Janje).

UPU-om Medulin se predlaže upis u registar kulturnih dobara Republike Hrvatske za slijedeća kulturna dobra – graditeljsku baštinu najveće vrijednosti:

- crkva Majke Božje od zdravlja,
- crkva Sv. Ante Padovanskog,
- crkva Sv. Agneze (Janje),
- crkva Sv. Foške.

3.6.3. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

Obuhvat UPU-a Medulin nalazi se u području mogućih prirodnih nesreća: poplava, potresa, suše i toplinskog vala, olujnog i orkanskog nevremena i vjetera te tuče, snježnih oborina i poledice, što predstavlja potencijalnu prirodnu opasnost za živa bića i materijalna dobra.

Ovo poglavlje opisuje vrste, intenzitet i učinke, te moguće posljedice djelovanja prirodnih i tehničko - tehnoloških katastrofa i velikih nesreća po stanovništvo, materijalna i kulturna dobra te okoliš općenito.

PRIRODNE KATASTROFE

Poplave

Nastanak poplava moguće je spriječiti izgradnjom sustava odvodnje slivnih i oborinskih voda. Konkretno, potencijalna je opasnost od pojave poplave na području vodne površine - Stare lokve. U konkretnoj situaciji potrebno je žurno sanirati, očistiti ili izgraditi odvodni kanal koji će višak vode iz Stare lokve izvesti u more. Zatim je bitno zabraniti gradnju na i neposredno uz odvodni kanala i presijecanje prirodnih vodenih tokova prema moru. Oborinske vode izgrađenom oborinskom mrežom potrebno je sprovesti do mora. Na naročito ugroženim (najnižim djelovima i djelovima u depresijama) prostorima zabranjena je gradnja ukopanih podrumskih i drugih prostora.

Potresi

Prostornim planom uređenja općine Medulin utvrđena je seizmička zona, koju treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina. Cjelokupno područje IŽ pa i općine Medulin pripada zoni VII° MCS ugroženosti od potresa prema seizmološkim kartama za povratni period od 500 godina. Protupotresno projektiranje građevina, kao i građenje, potrebno je provoditi sukladno Zakonu o gradnji i postojećim tehničkim propisima. Prometnice i prilazne putove izvoditi uz što blaže nagibe. Kod rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje, izdavanje dozvole za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

U postupku uređivanja prostora i građenja treba poštivati uvjete kojima se sprječava erozija tla, odnosno onemogućavanju zahvati u prostoru kojima se uzrokuje nestabilnost tla i stvaranje mogućih odrona.

Ostali prirodni uzroci

Kod gradnje nezaštićenih vanjskih objekata, te naročito šetnica i trgova, treba voditi računa o korištenju protukliznih materijala te nagiba prometnica i prilaznih putova.

U autokampovima i uz obalu potrebno je izbor graditeljskog materijala prilagoditi mogućnosti olujnog nevremena, pa i pijavice.

TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KATASTROFE I VELIKE NESREĆE

Obuhvat UPU-a Medulin nalazi se u području mogućih tehničko - tehnoloških nesreća u postojećim i planiranim građevinama gospodarske namjene i morskim lukama, što predstavlja

potencijalnu opasnost za živa bića i materijalna dobra, pa se tome treba podrediti odabir građevnog materijala i konstrukcije te proračun stabilnosti i otpornosti građevine.

U pogledu mjera zaštite u dokumentima prostornog uređenja vodit će se računa o zabrani građenja objekata s opasnim tvarima u području I. i II. zone sanitarne zaštite, a u svim ostalim zonama načinom gradnje i izborom građevnog materijala, mogućnost nesreće sa opasnim tvarima i njihove posljedice bit će svedene na minimum.

UPU-om Medulin osiguran je propisani razmak između građevina te koridori dovoljne širine za prolaz vozila žurnih službi.

Planira se razdvojeni sustav odvodnje (razdvojena oborinska od fekalne kanalizacije).

Tehničko-tehnološke katastrofe i velike nesreće mogu biti izazvane nesrećama u prometu – cestovnom, pomorskom ili zračnom.

UPU-om Medulin onemogućava se gradnja objekata za pretovar opasnih tvari u području I. i II. zone sanitarne zaštite.

U svim ostalim zonama vodit će se računa o ugradnji rezervoara za prikupljanje opasnih tvari u slučaju havarije (tankvane).

Planira se spajanje svih objekata na pročistač fekalne i oborinske kanalizacije, a kod buduće gradnje u poduzetničkim zonama planira se instalacija sustava za javno uzbunjivanje.

Kod svih objekata bit će osigurani propisani putovi za evakuaciju i prolaz žurnih službi.

UPU-om Medulin planira se zaštita naselja od požara, na način da se izgrade vodoopskrbni cjevovodi s protupožarnim nadzemnim hidrantima s propisanim količinama vode i potrebnim pritiskom.

Epidemiološke i sanitarne opasnosti

Propisanim mjerama u dokumentima prostornog uređenja bit će osigurana postupna, ali potpuna odvojenost fekalne od oborinske kanalizacije. Miješanje vode za piće sa oborinskom ili fekalnom kanalizacijom bit će onemogućeno.

Planira se uređenje deponija Komunalnog otpada „Kaštijun“ kao suvremene deponije i spalionice prema europskim standardima i projektima, a kako je to predviđeno u županijskim planovima.

POSljedICE PO KRITIČNU INFRASTRUKTURU

Posljedice izazvane poplavom

Na području naselja Medulin postoji izveden rezervoar Vrčevan za potrebe naselja Medulin. Postojeća vodovodna mreža unutar naselja Medulin ne zadovoljava iz razloga što nije sprovedena vodovodna mreža prema svim prometnicama već se vodoopskrba odvija putem lokalnih priključaka kao paukova mreža. Istočni dio naselja Medulina oko Stare lokve zajedno sa naseljem Pošesi nemaju mogućnost priključenja na vodovodnu mrežu dok se ne izgradi novi vodovodni vod od rezervoara Vrčevan do naselja Pošesi.

Objekti kritične infrastrukture u području proizvodnje i distribucije električne energije

Na ovom području nema ugroženosti elektroenergetskih postrojenja i objekata od ove vrste opasnosti.

Ostale mjere za zaštitu

U građevinama u kojima se okuplja veći broj ljudi kao što su škole, sportske dvorane, trgovački centri i slično bit će uspostavljeni odgovarajući sustavi uzbunjivanja i obavješćivanja korisnika i zaposlenika.

UPU-om Medulin vodit će se računa o međusobnoj udaljenosti dijelova građevina i drugih zahvata te formiranju neizgrađenih površina pogodnih za sklanjanje i evakuaciju. Kod urušavanja građevina pri eventualnim nesrećama evakuacijski putovi moraju ostati nezatrti. Potrebno je osigurati nesmetan prolaz žurnim službama.

Za potrebe sklanjanja stanovništva u obuhvatu UPU-a Medulin planiraju se zakloništa, koja će se eventualno izvoditi u slučaju olujnog i orkanskog nevremena i vjetrova, a na temelju stručnih procjena ugroženosti za područje Općine Medulin.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Prilikom izdavanja akata o građenju, kao i prilikom izgradnje a potom i korištenja građevina, neophodno je štiti okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće pogoršati njegovo zatečeno (nulto) stanje. Potrebno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati stanje obuhvaćenog područja, kao što je solarna energija i drugi obnovljivi izvori energije.

Temeljna mjera zaštite okoliša je obveza provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš svih planiranih zahvata za koje je taj postupak propisan važećim propisima.

Zaštita voda i priobalnog mora

Izgradnjom sustava odvodnje otpadnih voda spriječit će se nepovoljni utjecaji na podzemne i površinske vode i more. Zabranjeno je ispuštanje fekalnih otpadnih voda u obalno more u obuhvatu UPU-a Medulin. Planira se razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda tj. izgradnja zasebne oborinske i fekalne kanalizacijske mreže. Dispozicija sanitarno - potrošnih fekalnih voda planira se ispuštanjem u javni kanalizacijski sustav. U sustav javne odvodnje mogu se ispuštati otpadne vode koje su dovedene na razinu kućnih otpadnih voda.

Kroz vrijeme korištenja planiranih zahvata potrebno je redovito pratiti i kontrolirati rad cjelokupnog kanalizacijskog sustava, posebno kakvoću sanitarnih i bazenskih otpadnih voda, sukladno uvjetima iz vodopravne dozvole.

U sustav javne odvodnje mogu se ispuštati otpadne vode koje su dovedene na razinu kućnih otpadnih voda, što znači da prije ispuštanja u javni kanalizacijski sustav sve otpadne vode moraju biti pročišćene do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala, prema općem važećem standardu.

Obalno more u obuhvatu UPU-a Medulin kategorizirano je u II. kategoriju mora koju je nužno održavati. Radi sprječavanja onečišćenja uzrokovnog pomorskim prometom i lučkim djelatnostima treba provoditi sve potrebne mjere zaštite određene odgovarajućim propisima: spriječiti širenje onečišćenja te uklanjanje istog, osigurati prihvrat zauljenih voda i istrošenog ulja, instalirati uređaje za prihvrat i obradu sanitarnih voda s brodicama te osigurati kontejnere za odlaganje komunalnog otpada, istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda.

Zaštita tla i vegetacije

S ciljem izbjegavanja pojave diferencijalnog slijeganja građevina i/ili klizanja tla na lokacijama građenja potrebno je provoditi detaljne inženjersko - geološke radove i geomehanička ispitivanja tla.

UPU-om Medulin planira se uređenje otvorenih površina prema projektu biološke sanacije i krajobraznog uređenja. Time će se uskladiti mjere koje se odnose na krajobraz, vegetaciju, tlo, buku, vizualne kvalitete, rekreacijske mogućnosti i sl., u sklopu ostale projektne dokumentacije.

Zaštita kakvoće zraka

Zrak u obuhvatu UPU-a Medulin kategoriziran je u I. kategoriju, u kojoj se mora održati. Izvori onečišćenja zraka (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se u zrak ispuštaju onečišćujuće tvari i sl.) ne smiju u zrak ispuštati tvari iznad graničnih vrijednosti emisije onečišćujućih tvari u zrak.

Zaštita od prekomjerne buke

UPU-om Medulin planira se zaštita od buke na način da se primjenjuju mjere zaštite od buke sukladno odgovarajućim propisima. Planira se formiranje zaštitnih zelenih površina uz prometnice. Prekogranična razina buke uzrokovana radom ugostiteljskih objekata regulirat će se posebnim aktom o vremenu rada ugostiteljskih objekata, sukladno odgovarajućim propisima.

Ostale mjere zaštite okoliša

UPU Medulin propisuje i ostale mjere zaštite okoliša, među kojima su: sprječavanje efekata svjetlosnog zagađenja, ionizirajućeg zračenja, elektromagnetnog zračenja te sprječavanje korištenja tehnologija s opasnim tvarima. Obavljanje djelatnosti kod kojih nastaje opasni otpad ne planira se ovim UPU-om Medulin.

Postupanje s otpadom

UPU Medulin promiče načela ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom koja se temelje na smanjenju ukupne količine otpada, reciklaži odnosno odvojenom skupljanju i preradi otpada (podrazumijeva odvajanje otpada na mjestu nastanka), skupljanju i preradi pojedinih vrsta otpada, zbrinjavanju ostatka otpada (odgovarajućim fizičkim, kemijskim i termičkim postupcima).

U obuhvatu UPU-a Medulin otpadom će se gospodariti po načelu IVO - izbjegavanje, vrednovanje, uporaba/obrada. Planira se odvojeno prikupljanje korisnog i opasnog otpada iz komunalnog otpada ili proizvodnog otpada sličnog komunalnom.

Namjenom prostora, odnosno gradnjom građevina planiranih namjena ne planiraju se djelatnosti kod kojih nastaje opasni otpad.

U okviru cjelovitog sustava gospodarenja otpadom na području Istarske županije i Općine Medulin, ostatni dio komunalnog otpada i neopasni otpad sličan komunalnom otpadu iz proizvodnih procesa zbrinjavat će se izvan obuhvata UPU-a Medulin – na lokaciji postojećeg odlagališta Kaštijun, na kojoj će uspostavom sustava gospodarenja otpadom na području Istarske županije nastati Županijski centar za gospodarenje otpadom "Kaštijun".

4. IZMJENE I DOPUNE PLANA

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

Najznačajnije izmjene planirane su u područjima:

1. PROMETNA MREŽA

2. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

3. NAČIN I UVJETI GRADNJE

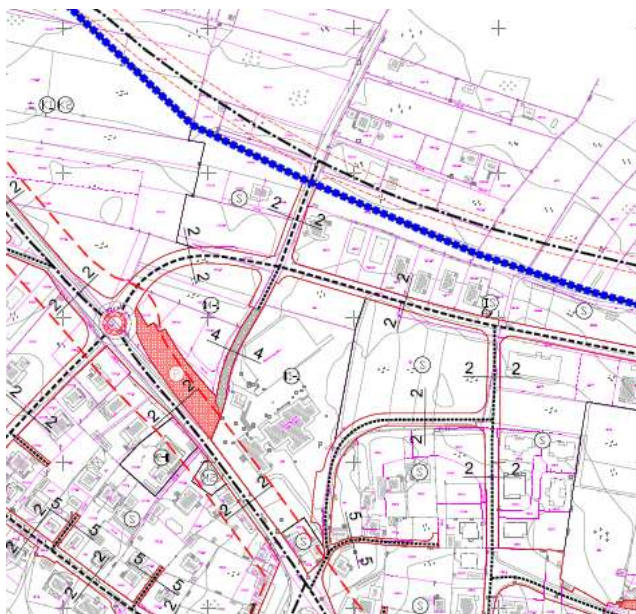
4. IZGRAĐENOST I ISKORISTIVOST

4.1. PROMETNA MREŽA

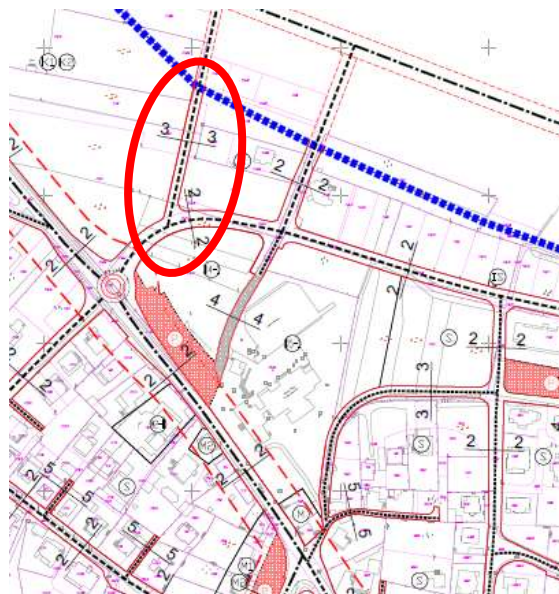
Planirana prometna mreža vuče svoje korijene iz planova užih područja koji više nisu na snazi. Planirana prometna mreža je višekratno izmjenjvana što je rezultiralo nekvalitetnim prometnim rješenjem u pretežito izgrađenoj strukturi.

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.

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

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

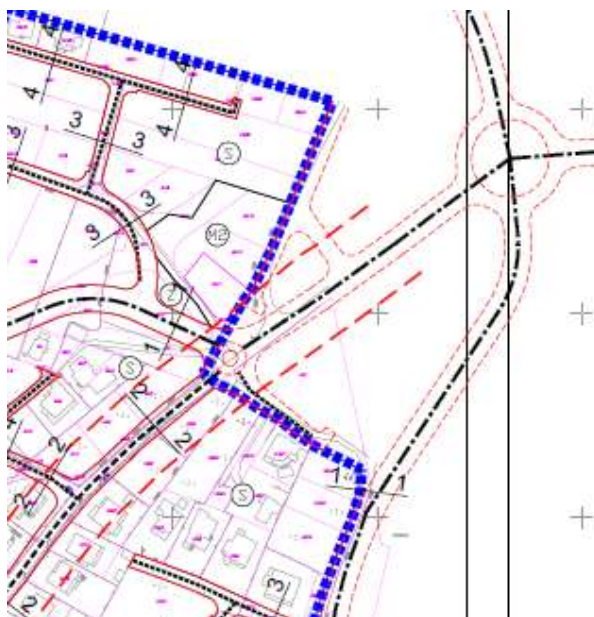


PRIJEDLOG PLANA

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.



VAŽEĆI PLAN



PRIJEDLOG PLANA

i druge lokacije prema grafičkim prilogima Plana.

4.2. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

- mješovita namjena uz glavne prometne pravce

Uz glavne prometne pravce planirana je mješovita namjena umjesto stambene.



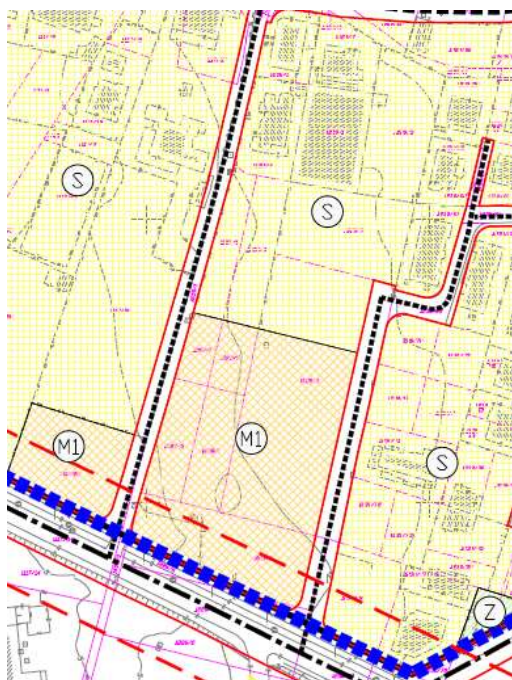
VAŽEĆI PLAN



PRIJEDLOG PLANA

- **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 garažnog 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**

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.

Uvjeti gradnje garažnih kuća određeni su tablicom 1. odredbi za provedbu, iz koje se u nastavku daje izvod:

GOSPODARSKA NAMJENA (u zonama)	najveća visina (m)	najveći broj podzemnih etaža	najveći broj nadzemnih etaža	Kig min	Kig max	Kis max
garažne kuće	9	3	3	0,1	0,6	ne određuje se
G1	5	0	1	0,1	1	ne određuje



VAŽEĆI PLAN



PRIJEDLOG PLANA

- **dodatne zone društvene namjene**

Dodane su zone društvene namjene na lokacijama:

- uz groblje



VAŽEĆI PLAN



PRIJEDLOG PLANA

Potreba za smanjenjem planirane površine groblja u njegovom neizgrađenom dijelu proizašla je iz zahtjeva Općine da se planira zdravstvena namjena na toj lokaciji sa pripadajućim javnim parkiralištem.

- 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 usmjerena na način da se promet na toj lokaciji uspori. Tok prometa prema turističkim kapacitetima (kampovi, hoteli) se pomaknulo dalje od zaštićenog prostora vodne površine Lokve.



VAŽEĆI PLAN



PRIJEDLOG PLANA

4.3. 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.

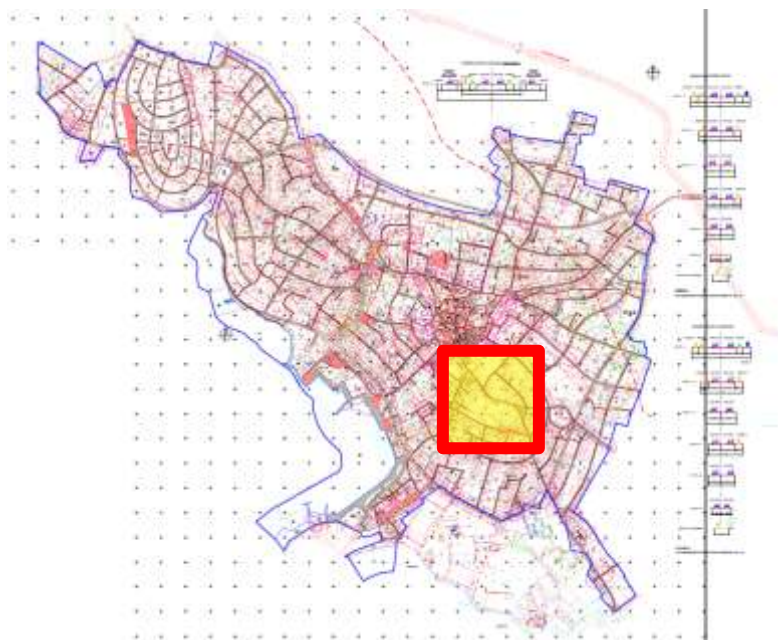
Ukida se M kategorija načina gradnje.

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).

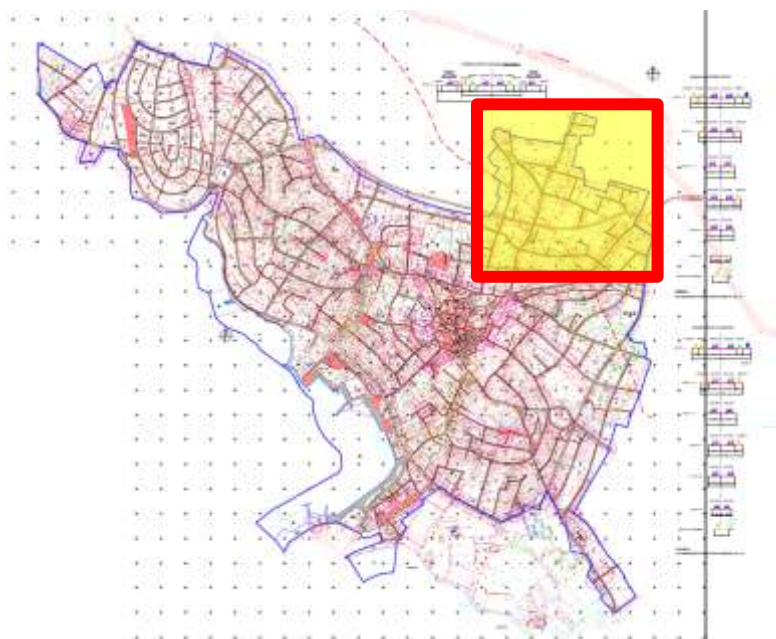
- nova kategorija O1 u dijelovima pretežito izgrađenim prema starom PUP-u, ograničena visina $h=7m$



VAŽEĆI PLAN



PRIJEDLOG PLANA

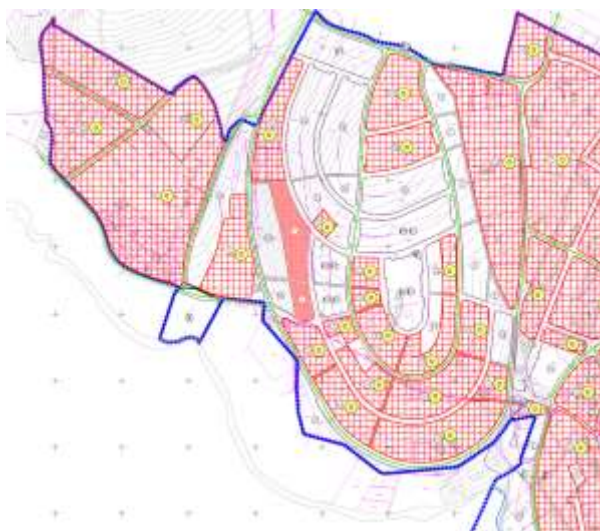
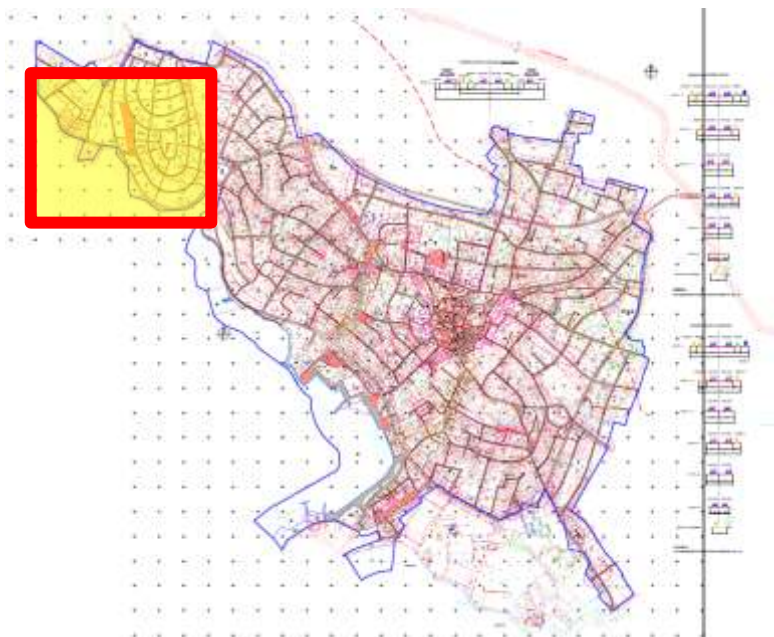


VAŽEĆI PLAN



PRIJEDLOG PLANA

- nova kategorija O1 uz more, ograničena visina h=7m

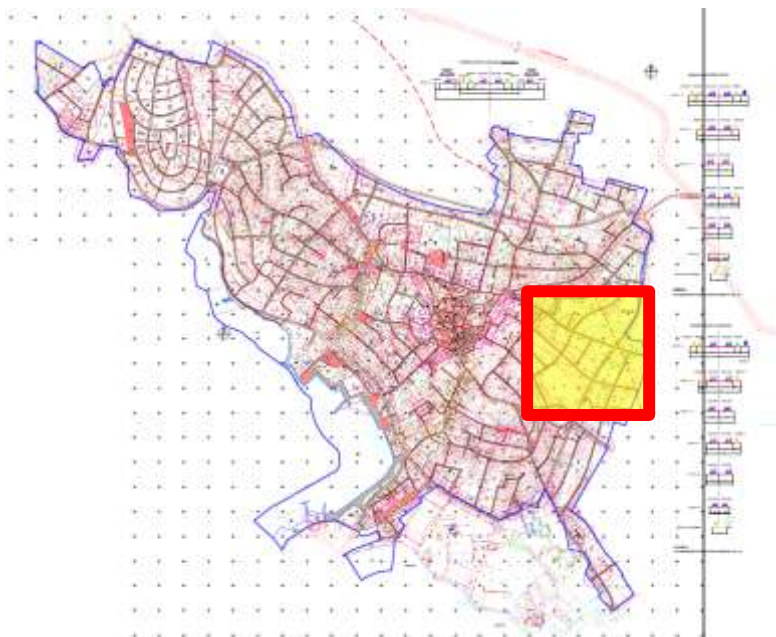


VAŽEĆI PLAN



PRIJEDLOG PLANA

- nova kategorija VS2 u pretežito izgrađenom dijelu



VAŽEĆI PLAN



PRIJEDLOG PLANA

4.4. 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 ²	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	3	3	0,1	0,6	ne određuje se
G1	5	0	1	0,1	1	ne određuje se
G2	9	3	3	0,1	0,60	ne određuje se
G3	1	3	0	0,1	0,60	ne određuje se
uzgajališta marikulture	5	0	1	0,1	0,50 (500m ²)	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 pod- zemnih etaža	najveći broj nad- zemnih etaža	površina građevne čestice (m ²)	Kig min	Kig max	Kis max	najveći broj funkcio- nalnih jedinica
Obiteljske građevine (O1) samostojeće i poluugrađene	7	2	3	min. 400	0,1	0,3	0,8	3
Obiteljske građevine (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