



Istarska županija
Općina Medulin

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
ZONE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE KRASE

Sažetak za javnost

Odgovorni voditelj izrade plana:
Srđan Šegvić, dipl.ing.arh., A-U 417
ARCHING – STUDIO d.o.o. Split

RUJAN, 2025.

Naziv plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZONE UGOSTITELJSKO
TURISTIČKE NAMJENE KRASE

Nositelj izrade: OPĆINA MEDULIN
CENTAR 223
52203 MEDULIN

Općinski načelnik: Ivan Kirac

Izrađivač: ARCHING -STUDIO d.o.o.
DRŽIĆEVA 25
21 000 SPLIT

Odgovorni voditelj izrade plana:
Srđan Šegvić, dipl.ing.arh., A-U 417

Stručni tim: Bruno Šegvić, mag.ing.arch., SA-U-602
Goran Milun, ing.arh.
Ana Šegvić, dipl.oec.
Petar Bakašun, mag.ing.arch.
Toni Jakaša, dipl.ing.el.

1. POLAZIŠTA

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), a u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23), u daljnjem tekstu: Pravilnik, i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

Odlukom za pristupanje izradi Izmjena i dopuna UPU-a, se navode razlozi za izradu Izmjena i dopuna UPU-a:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom Izmjene i dopune Plana se izrađuju u skladu s odredbama Zakona, Pravilnika i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

2. Usklađenje s planom više razine

Vrši se usklađenje sa Prostornim planom Istarske županije (Službene novine Istarske županije broj 2/02, 1/05, 4/05 i 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11- pročišćeni tekst, 13/12, 9/16 i 14/16 – pročišćeni tekst).

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Vrši se usklađenje sa Prostornim planom uređenja Općine Medulin ("Službene novine Općine Medulin" br. 2/07, 5/11, 8/16, 8/18 – pročišćeni tekst, 8/21, 1/22 – pročišćeni tekst, 7/22, 7/23).

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Osnovni razlozi za izradu i donošenje izmjene i dopune Plana su slijedeći:

- transformacija plana u skladu sa Pravilnikom,
- usklađenja pojmova, definicija i uvjeta sa Zakonom i Zakonom o gradnji ("Narodne novine" br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),
- preispitivanja, ažuriranja i izmjena infrastrukturnih rješenja u segmentu prometne, odnosno komunalne mreže te drugih elemenata infrastrukturne mreže, kao i stvaranja preduvjeta za daljnji razvoj iste,
- preispitivanja namjena, uvjeta i načina gradnje za sve vrste građevina u obuhvata plana.

Područje obuhvata Plana, sukladno PPUO Medulin, predstavlja neizgrađeni i neuređeni dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene Medulin Istok te je pretežito neopremljeno komunalnom i drugom infrastrukturom.

Područje obuhvata Plana nalazi se izvan zaštićenih područja prirode i ekološke mreže i izvan zone sanitarne zaštite, a unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu izmjene i dopune Plana su:

Izradi izmjene i dopune Plana pristupa se prvenstveno radi transformacije plana u skladu sa Pravilnikom, potrebe usklađenja pojedinih planskih postavki sa stvarnim stanjem na terenu i usklađenje sa važećom zakonskom regulativom i prostornim planom šireg područja.

2. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Prema provedenoj analizi stanja u prostoru UTN Krase, te procijenjenih realnih potreba za uređenjem prostora, utvrđeni su prioriteti u izradi dokumenata urbanističkog uređenja. Među planskom dokumentacijom donosi se i Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UTN Krase.

Organizacija, uvjeti i načini uređivanja prostora, utvrđuju se namjenom površina koja je definirana na kartografskom prikazu br.1. Namjena prostora.

Namjena površina utvrđuje dopuštene djelatnosti koje se mogu odvijati u nekoj zoni obuhvata plana.

Područje obuhvata UPU-a planirano je prostorno planskom dokumentacijom višeg reda, odnosno Prostornim planom Istarske županije (Službene novine Istarske županije broj 2/02, 1/05, 4/05 i 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11- pročišćeni tekst, 13/12, 9/16 i 14/16 – pročišćeni tekst), kao i s Planom šireg područja iste razine, sa Prostornim planom uređenja Općine Medulin ("Službene novine Općine Medulin" br. 2/07, 5/11, 8/16, 8/18 – pročišćeni tekst, 8/21, 1/22 – pročišćeni tekst, 7/22, 7/23).

Veličina predmetnog obuhvata iznosi 21,21 ha, ugostiteljsko-turistička namjena (T2) zauzima površinu od 14,62 ha, sportsko-rekreacijska namjena (R3) zauzima površinu od 3,37 ha, zaštitna zelena površina (Z5) zauzima površinu od 0,30 ha i infrastrukturne površine zauzimaju površinu od 2,92 ha.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina je prikazan u slijedećoj tablici:

	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina	Oznaka	ha
1.1.	Ugostiteljsko-turistička namjena	T2	14,62
1.2.	Sportsko-rekreacijska namjena	R3	3,37
1.3.	Zaštitna zelena površina	Z5	0,30
1.4.	Infrastrukturne površine		2,92
ZONA UTN KRASE - UKUPNO			21,21

Građevne čestice su namijenjene za gradnju slobodnostojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene za smještaj gostiju s pratećim građevinama i sadržajima.

Građevne čestice planskih oznaka od T2-1-1 do T2-1-10, predstavljaju jedinstvene prostorno – funkcionalne cjeline u kojima je hotel osnovna smještajna građevina, sukladno posebnim propisima, osim apart hotela, turističkog naselja, turističkih apartmana i pansiona.

Pod pratećim građevinama i sadržajima se misli na sadržaje kao što su restorani, barovi (osim disko kluba), slastičarne, športsko-rekreativni sadržaji i sadržaji za zabavu (rekreacijska igrališta, sportski tereni, bazeni, SPA, masaža itd.), uredi, klupski prostori, svlačionice/sanitarije, parkirališni prostori, spremišta, te ostali sadržaji kompatibilni osnovnoj namjeni, kao što su prateće djelatnosti u vidu pružanja osobnih usluga – zdravstvenih i sl, te ostalih pratećih trgovačkih djelatnosti.

U sklopu građevnih čestica se može graditi više samostalnih slobodnostojećih građevina u kojima su: recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji, ali najviše četiri smještajne građevine kao zasebne građevine unutar funkcionalne cjeline hotela povezane zatvorenim vezom. Hotel može imati najviše tri depandanse kao odvojene cjeline.

Maksimalna površina zemljišta pod građevinom pojedinačne građevine tipa bungalov, paviljon i/ili vila je 250,0 m². Maksimalni smještajni kapacitet svake pojedine građevne čestice utvrditi će se umnoškom površine svake pojedine građevne čestice u hektarima sa neto gustoćom zone koja iznosi 120 kreveta/ha, a u što su uračunate samo površine ugostiteljsko-turističke namjene. Maksimalna neto gustoća smještaja i maksimalni kapacitet ugostiteljsko turističke namjene određuju se po zonama, pri čemu se ekvivalent ležaja po pojedinoj smještajnoj jedinici obračunava za svaku smještajnu jedinicu sobu po 2 kreveta, a za svaku smještajnu jedinicu turistički apartman po 3 kreveta.

Unutar građevnih čestica planskih oznaka od T2-2-12 do T2-2-24, mogu se graditi smještajne jedinice tipa bungalov, depandansa i/ili vila. Unutar građevnih čestica ugostiteljsko-turističke namjene T2-2, mogu se nalaziti i objekti vrste hotel.

Pod pratećim građevinama i sadržajima se misli na sadržaje kao što su restorani, barovi (osim disko kluba), slastičarne, športsko-rekreativni sadržaji i sadržaji za zabavu (rekreacijska igrališta, sportski tereni, bazeni, SPA, masaža itd.), uredi, klupski prostori, svlačionice/sanitarije, parkirališni prostori, spremišta, te ostali sadržaji kompatibilni osnovnoj namjeni, kao što su prateće djelatnosti u vidu pružanja osobnih usluga – zdravstvenih i sl., te ostalih pratećih trgovačkih djelatnosti.

Maksimalna površina zemljišta pod građevinom pojedinačne građevine tipa bungalov, paviljon i/ili vila je 250,0 m². Maksimalni smještajni kapacitet svake pojedine građevne čestice utvrditi će se umnoškom površine svake pojedine građevne čestice u hektarima sa neto gustoćom zone koja iznosi 120 kreveta/ha, a u što su uračunate samo površine ugostiteljsko-turističke namjene.

Maksimalna neto gustoća smještaja i maksimalni kapacitet ugostiteljsko turističke namjene određuju se po zonama, pri čemu se ekvivalent ležaja po pojedinoj smještajnoj jedinici obračunava za svaku smještajnu jedinicu sobu po 2 kreveta, za svaku smještajnu jedinicu turistički apartman i bungalov po 3 kreveta, a za svaku smještajnu jedinicu vilu po 6 kreveta

U sklopu građevne čestice športsko rekreacijske namjene (R3) planirana je gradnja otvorenih športskih i rekreacijskih igrališta (polivalentno igralište, bočalište, golf vježbalište, košarka, rukomet, I sl.), sa svim pratećim zdravstvenim, ugostiteljskim, trgovačko-uslužnim i ostalim sadržajima, prometnim i parkirališnim površinama.

3. PLANSKO RJEŠENJE

Plansko rješenje koje se predlaže Izmjenama i dopunama UPU-a UTN Krase temeljeno je na ciljevima definiranim Odlukom o izradi Plana, te na zakonskoj i podzakonskoj regulativi, a u skladu s planom više razine - Prostornim planom Istarske županije (Službene novine Istarske županije broj 2/02, 1/05, 4/05 i 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11- pročišćeni tekst, 13/12, 9/16 i 14/16 – pročišćeni tekst), kao i s Planom šireg područja iste razine, sa Prostornim planom uređenja Općine Medulin ("Službene novine Općine Medulin" br. 2/07, 5/11, 8/16, 8/18 – pročišćeni tekst, 8/21, 1/22 – pročišćeni tekst, 7/22, 7/23).

U postupku izrade Izmjena i dopuna UPU-a su prikupljene i obrađene smjernice tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima iz članka 8. Odluke o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja UTN Krase te primijenjeni u odnosu na predmet i obuhvat za koji se izmjena radi.

Popis zatraženih smjernica javno pravnih tijela:

- Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu, 52000 Pazin, Ulica Matka Brajse Rasana 2/4,
- Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša, 52100 Pula, Flanaticka 29,
- Županijska uprava za ceste Istarske županije, 52000 Pazin, M.B. Rasana 2/4,
- VODOVOD PULA d.o.o., 52100 Pula, Radićeva 9,
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, 51000 Rijeka, Đure Šporera 3,
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, 10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9,
- Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Podružnica Buzet, 52420 Buzet, Naselje Goričica 2,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, 52100 Pula, Trg Republike 1,
- Ministarstvo poljoprivrede, Zagreb, 10000, Ulica grada Vukovara 78
- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, 10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20,
- Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za vojnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, Služba za vojno graditeljstvo i energetska učinkovitost, 10000 Zagreb, Trg kralja Petra Krešimira VI 1,

-
- Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava vodnoga gospodarstva i zaštite mora, 10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 220,
 - Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava za zaštitu prirode, 10000 Zagreb, Radnička cesta 80,
 - Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom, 10000 Zagreb, Radnička cesta 80,
 - Ministarstvo kulture i medija za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, 52100 Pula, Ulica Grada Graza 2,
 - ALBANEŽ d.o.o., 52100 Pula, Pomer 1,
 - Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba građevinske inspekcije, 51000 Rijeka, Blaža Polića 2/1,
 - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, 52100 Pula, Vergerijeva 6,
 - Državna geodetska uprava, 10000 Zagreb, Gruška ulica 20,
 - Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, 52100 Pula, Riva - Riva 8,
 - Javna ustanova "Natura Histrica", 52100 Pula, Riva - Riva 8,
 - MO Medulin II, 52203 Medulin, Centar 223

Transformacija plana provodi se zbog sljedećih razloga:

- usklađenje s novom pravilničkom strukturom i standardiziranim oznakama,
- povećanje čitkosti, interoperabilnosti i preglednosti planskog dokumenta,
- omogućavanje primjene prostornih planova u digitalnim informacijskim sustavima (npr. ISPU),
- potreba za usuglašavanjem kartografskog prikaza s novom klasifikacijom prostornih jedinica i oznakama površina namjene.

Točke tekstualnog dijela Urbanističkog plana uređenja su preimenovana te prebačena u novi ISPU sustav. Time se dogodila transformacija na sljedeći način:

Stari oblik

0. Opće odredbe
1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, komunikacijske komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
6. Uvjeti uređenja zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno - povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana
11. Završne odredbe

Novi oblik

1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA
 - 1.1. Namjena prostora
 - 1.2. Građevinska područja
 - 1.3. Provedba prostornog plana
 - 1.4. Ostale odredbe
2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
 - 2.1. Prometni sustav
 - 2.2. Komunikacijski sustav
 - 2.3. Energetski sustav
 - 2.4. Vodno gospodarski sustav
3. POSEBNE MJERE
 - 3.1. Posebne vrijednosti
 - 3.2. Posebna ograničenja
 - 3.3. Posebni načini korištenja

Kartografski prikazi Urbanističkog plana uređenja su prebačeni u novi ISPU sustav. Time se dogodila transformacija na sljedeći način:

Stari oblik

1. Korištenje i namjena površina
2. Infrastrukturni sustavi
 - 2.1. Promet
 - 2.2. Pošta i telekomunikacije
 - 2.3. Energetski sustav
 - 2.4. Vodno gospodarski sustav
3. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora
 - 3.1. Područja posebnih uvjeta korištenja; Područja posebnih ograničenja u korištenju
 - 3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite; Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite
- 4A.-4C. Građevinska područja naselja

Novi oblik

- 1.1. Namjena prostora
- 1.2. Građevinska područja
- 1.3. Provedba prostornog plana
- 2.1. Prometni sustav
- 2.2. Komunikacijski sustav
- 2.3. Energetski sustav
- 2.4. Vodno gospodarski sustav
- 3.1. Posebne vrijednosti
- 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja