

ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MEDULIN



Naziv plana:

IZRADA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZONE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE STUPICE 4

OBRAZLOŽENJE



Nositelj izrade:

Izrađivač:

Odgovorni voditelj izrade:

OPĆINA MEDULIN

ARCHING - STUDIO d.o.o. Split

Srđan Šegvić, dipl.ing.arh. A-U 417

Split, lipanj 2026. god.

Naziv plana: **IZRADA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
ZONE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE STUPE 4**

OBRAZLOŽENJE

Nositelj izrade: OPĆINA MEDULIN
CENTAR 223
52203 MEDULIN

Općinski načelnik: Ivan Kirac

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

Odgovorni voditelj: SRĐAN ŠEGVIĆ, dipl.ing.arh., A-U 417

Stručni tim: GORAN MILUN, ing.arh.
BRUNO ŠEGVIĆ mag.ing.arch.
ANA ŠEGVIĆ dipl.oec.
PETAR BAKAŠUN, mag.ing.arch.
TONI JAKAŠA, dipl.ing.el.
NINO TOLIĆ, mag.ing.arch. et urb.

Split, lipanj 2026. god.

SADRŽAJ

- 1. POLAZIŠTA**
 - 1.1. PRAVNA OSNOVA**
 - 1.2. RAZLOZI DONOŠENJA**
 - 1.3. PROSTORNA POLAZIŠTA (ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA)**
 - 1.4. POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA**
 - 1.5. POPIS STRUČNIH PODLOGA KORIŠTENIH U IZRADI NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA**
- 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**
- 3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA**
 - 3.1. OBRAZLOŽENJE PLANA**
 - 3.2. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA**
 - 3.2.1. IZRADA GRAFIČKOG DIJELA PLANA**

1. POLAZIŠTA

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko turističke namjene Stupice 4, donesena je 2024. godine (Službene novine Općine Medulin broj 12/24).

1.1. PRAVNA OSNOVA

Postupak izrade i donošenja Plana temelji se na odredbama članaka 86. do članka 112. Zakona, 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.

Prije donošenja Odluke o izradi, Nositelj izrade zatražio je od Upravnog odjela za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša Istarske županije mišljenje o potrebi provedbe postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš.

Prema dostavljenom mišljenju (KLASA: 351-03/24-01/104, URBROJ: 2163-08-02/5-24-4, datum: 16. listopada 2024. godine) za izradu Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko turističke namjene Stupice 4, potrebno je provesti postupak strateške procjene, kao i ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

1.2. RAZLOZI DONOŠENJA

Općinsko Vijeće Općine Medulin je na 33. sjednici održanoj 12. prosinca 2024. godine donijelo Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko turističke namjene Stupice 4. Odluka je objavljena u Službenim novinama Općine Medulin broj 12/24.

Ovom Odlukom određuju se razlozi, ciljevi i programska polazišta u okviru kojih se određuju prostorno planska rješenja u postupku izrade Plana.

Razlozi za donošenje Plana su sljedeći:

- Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

- **Zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom**

Zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom

Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

Nositelj izrade Plana je Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša Općine Medulin.

- **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).

- **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).

- Određivanje novih prostorno planskih rješenja

- 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) područje obuhvata Plana definirano je kao dio izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene Stupice, vrste turističko naselje (T2) i kamp (T3), ukupne površine 45,4 ha i max. kapaciteta 2.500 postelja. Obzirom na različite načine korištenja i izgrađenost, Prostornim planom uređenja Općine Medulin zona Stupice podijeljena je na četiri područja za koje je propisana obvezna izrada zasebnih urbanističkih planova uređenja.

- Izradi ovog Plana, koji zauzima manji dio ukupne površine zone Stupice, pristupiti će se uslijed potrebe detaljnijeg sagledavanja područja obuhvata, podjele na prostorne cjeline, utvrđivanja

osnovne mreže prometne i komunalne infrastrukture te propisivanja mjera zaštite okoliša i očuvanja prirodnih i kulturnih vrijednosti.

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana su:

Izradi Plana pristupiti će se uslijed potrebe utvrđivanja detaljnih uvjeta provedbe svih zahvata u prostoru te uvjeta za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana.

Obzirom na činjenicu da je područje obuhvata Plana smješteno u kontaktnom području s građevinskim područjem naselja Premantura zapad, izdvojenim građevinskim područjem ugostiteljsko - turističke namjene Stupice 2, te obzirom na tipologiju postojećih građevina unutar izgrađenog dijela, unutar područja obuhvata Plana, predlaže se, ovisno o karakteristikama lokacije i vlasničkim odnosima, nekoliko prostornih cjelina, odnosno realizacija nekoliko turističkih naselja. Iako minimalna površina građevne čestice turističkog naselja određena Prostornim planom uređenja Općine Medulin iznosi 1000 m², potrebno je nastojati što više okrupniti zemljište s ciljem realizacije većih prostornih cjelina s jedinstvenim upravljanjem.

Za realizaciju planiranih sadržaja biti će nužno osigurati prostorne preduvjete za postojeće i planirane komunalne i druge javne ili interne prometne i infrastrukturne sustave, kako bi se stvorili planski preduvjeti za racionalno korištenje i očuvanje prirodnih resursa.

1.3. PROSTORNA POLAZIŠTA (ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA)

Područje obuhvata Plana smješteno je unutar zaštićenog obalnog područja (ZOP - područje od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku - obuhvaća područje obalnih jedinica lokalne samouprave), odnosno unutar prostora ograničenja (obuhvaća pojas kopna u širini 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini 300 m od obalne crte) te graniči sa građevinskim područjem naselja Premantura.

Područje obuhvata Plana većim je dijelom neizgrađeno, izgrađeno je više ozakonjenih građevina na jugozapadnom dijelu obuhvata Plana.

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih niti za zaštitu predloženih dijelova prirodne baštine. Također, područje obuhvata Plana nalazi se izvan područja Nacionalne ekološke mreže - Natura 2000.

Izgrađeni dio područja obuhvata Plana komunalno je opremljen, a obzirom na izvedene dijelove mreže komunalne infrastrukture u neposrednoj blizini postoje preduvjeti i za opremanje preostalog, neizgrađenog dijela obuhvata.

OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Postojeće stanje u zoni obuhvata UPU-a utvrđeno je analizom i snimanjem postojećeg nadzemnog stanja terena i objekata te su utvrđeni odnosi površina u postojećoj namjeni prostora ukupnog obuhvata čije su najbitnije značajke:

- zona se nalazi južno od naselja Premantura,
- područje je većinski neizgrađeno i neuređeno, te minimalno infrastrukturno opremljeno,
- veći dio područja obuhvata predstavlja obradivo tlo,
- zonu presijecaju i tangiraju postojeći putevi kojima se pristupa česticama unutar obuhvata Plana, te je kod planiranja prometne mreže u zoni bilo potrebno voditi računa o postojećim pristupnim putevima, a koji su od šireg značaja,



PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Prostorne i razvojne značajke određene su postojećom izgrađenom strukturom kontaktnog područja i geografskim položajem, kao i prostornim rješenjima planiranim Prostornim planom šireg područja. Obuhvaćeno područje ovim Planom, dobro je prometno povezano sa širim područjem Općine Medulin.

INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

Podaci o infrastrukturnoj opremljenosti dobiveni su od javnopravnih tijela, kada je Odluka o izradi dostavljena nadležnim poduzećima da dostave podatke na temelju svoje nadležnosti značajne za obuhvat izrade Plana. Na temelju dostavljenih podataka moguće je sintetizirati infrastrukturnu opremljenost zone kako slijedi:

- na području obuhvata Plana, postoji djelomično izgrađena prometna mreža.
- na području obuhvata Plana, ne postoji izgrađena telekomunikacijska infrastruktura.
- na području obuhvata Plana, postoji djelomično izgrađena elektroenergetska mreža.
- na području obuhvata Plana, ne postoji izgrađena plinovodna mreža.
- na području obuhvata Plana, postoji djelomično izgrađena vodoopskrbna mreža.
- na području obuhvata Plana, ne postoji izgrađena mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Unutar područja obuhvata Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko turističke namjene Stupice 4, nema zaštićenih dijelova prirode, nema evidentiranih kulturno povijesnih cjelina, cijeli obuhvat je područje ekološke mreže (Natura 2000), cjelokupno područje obuhvata Plana predstavlja ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

1.4. POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA

U postupku izrade Plana su se prikupljale i obrađivale smjernice javnopravnih tijela:

1. Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu, HR-52000 Pazin, Ulica Matka Brajše Rašana 2/4,
2. Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša, HR-52100 Pula, Flanatička 29,
3. Županijska uprava za ceste Istarske županije, HR-52000 Pazin, M.B.Rašana 2/4,
4. VODOVOD PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva 9,
5. Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3,
6. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9,
7. Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Podružnica Buzet, HR-52420 Buzet, Naselje Goričica 2,
8. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, HR-52100 Pula, Trg Republike 1,
9. Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava vodnoga gospodarstva i zaštite mora, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 220,
10. Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava za zaštitu prirode, HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 80,
11. Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom, HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 80,
12. Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije, HR-10000 Zagreb, Planinska ulica 2a,
13. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Uprava pomorstva, HR-10000 Zagreb, Prisavlje 1
14. Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za vojnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, Služba za vojno graditeljstvo i energetska učinkovitost, HR-10000 Zagreb, Trg kralja Petra Krešimira IV 1,
15. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, HR-10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20,
16. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, HR-52100 Pula, Ulica Grada Graza 2,
17. ALBANEŽ d.o.o., HR-52100 Pula, Pomer 1,
18. Državna geodetska uprava, HR-10000 Zagreb, Gruška ulica 20,
19. Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba građevinske inspekcije, HR-51000 Rijeka, Blaža Polića 2/I,
20. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6,
21. Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, HR-52100 Pula, Riva - Riva 8,
22. Javna ustanova "Natura Histrica", HR-52100 Pula, Riva - Riva 8,
23. Javna ustanova Kamenjak, HR-52100 Premantura, Selo-Varoš 120,
24. MO Premantura, HR-52203 Medulin, Centar 223.

U postupku izrade Plana zaprimljena su očitovanja sljedećih javnopravnih tijela:

- Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša, HR-52100 Pula, Flanatička 29,
- Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, HR-52100 Pula, Riva - Riva 8,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, HR-52100 Pula, Trg Republike 1,
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10000 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša-Mihanovića 9,
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3,
- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, HR-10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20,
- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, HR-52100 Pula, Ulica Grada Graza 2,
- Ministarstvo zaštite okoliša i zelene tranzicije, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom, HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 80,
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6,
- Županijska uprava za ceste Istarske županije, HR-52000 Pazin, M.B.Rašana 2/4,
- Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 78

1.5. POPIS STRUČNIH PODLOGA KORIŠTENIH U IZRADI NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA

Za potrebe izrade Plana korištene su sljedeće stručne podloge:

- Prostorni plan 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).
- Smjernice i podaci dostavljeni od javnopravnih tijela koja su se očitovala na Odluku o izradi.
- Zahtjevi vlasnika čestica unutar obuhvata Plana

Za izradu Plana, koristile su se ažurirane podloge u HTRS 96/TM projekciji za područje Općine Medulin i to digitalna orto-foto karta (DOF), te digitalni katastarski plan.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Cilj izrade urbanističkog plana uređenja nove generacije je njegovo osuvremenjivanje, unificiranje i digitalizacija, a što će posljedično osigurati njegovu jednostavnu i nedvosmislenu provedbu. Plan će biti izrađen u modulu ePlanovi i modulu ePlanovi Editor informacijskog sustava prostornog uređenja, sukladno Pravilniku o prostornim planovima (NN 152/23) i sukladno Uredbi o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN br. 115/15).

Nova tehnologija izrade Plana omogućit će unošenje svih relevantnih prostornih podataka te njihovu analizu i usporedbu.

Prostorni razvoj će se temeljiti na sveobuhvatnoj analizi prostornih podataka koja omogućuje kvalitetno i objektivno donošenje odluka o prostoru, te precizniju projekciju njihovog sinergijskog učinka. Odlučivanje temeljeno na prostornim podacima doprinijet će optimizaciji resursa i smanjenju negativnih utjecaja na okoliš.

Urbanistički plan uređenja nove generacije dio je sveobuhvatnih procesa digitalizacija javne uprave koji će u cjelini dovesti do efikasnijeg, transparentnijeg, pristupačnijeg i pravednijeg društva. Oformit će se obuhvati prostornih cjelina na način da predstavljaju jedinstvenu funkcionalnu cjelinu, sukladno zaprimljenim zahtjevima građana.

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG ZNAČAJA

Ciljevi prostornog razvoja i uređenja područja koje je obuhvaćeno Planom, proizašli su iz analize postojećeg stanja u prostoru, te prostorno-planske dokumentacije višeg reda.

Urbanistički planovi definiraju temeljna i okvirna ishodišta za gospodarenje prostorom. Politika urbanizacije, sustav naselja, prometni i energetske sustavi, značajni privredni i infrastrukturni objekti i zaštita prirodnih sustava, bitni su elementi na kojima počiva proces kontinuiranog prostornog planiranja. Jedan od tih elemenata izuzetno su značajna prostorna i društvena obilježja.

Generalni ciljevi razvitka u prostoru su u funkciji ostvarivanja trajnih ciljeva dugoročnog razvoja područja obuhvata Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko turističke namjene Stupice 4, i to:

- optimalno korištenje prostora uz puno vrednovanje svih dijelova prostora unutar granice obuhvata Plana,
- racionalno korištenje obnovljivih i neobnovljivih prirodnih resursa neophodnih za razvoj i opstanak sadašnjih i budućih generacija, te poboljšanje i unapređenje kvalitete okoline i življenja.
- osiguranje prostornih uvjeta za ravnomjerniji gospodarski razvitak
- osiguranje prostornih uvjeta za optimalni razvitak prometnog, vodoprivrednog i energetske sustava, u skladu s potrebama gospodarstva
- zaštita i oplemenjivanje okoline, uz očuvanje prirodne i graditeljske baštine, kao sustavne komponente očuvanja ekološke i kulturne ravnoteže.
- prostornim uređenjem moraju se osigurati uvjeti za razvoj ugostiteljsko-turističke zone Stupice 4.

ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

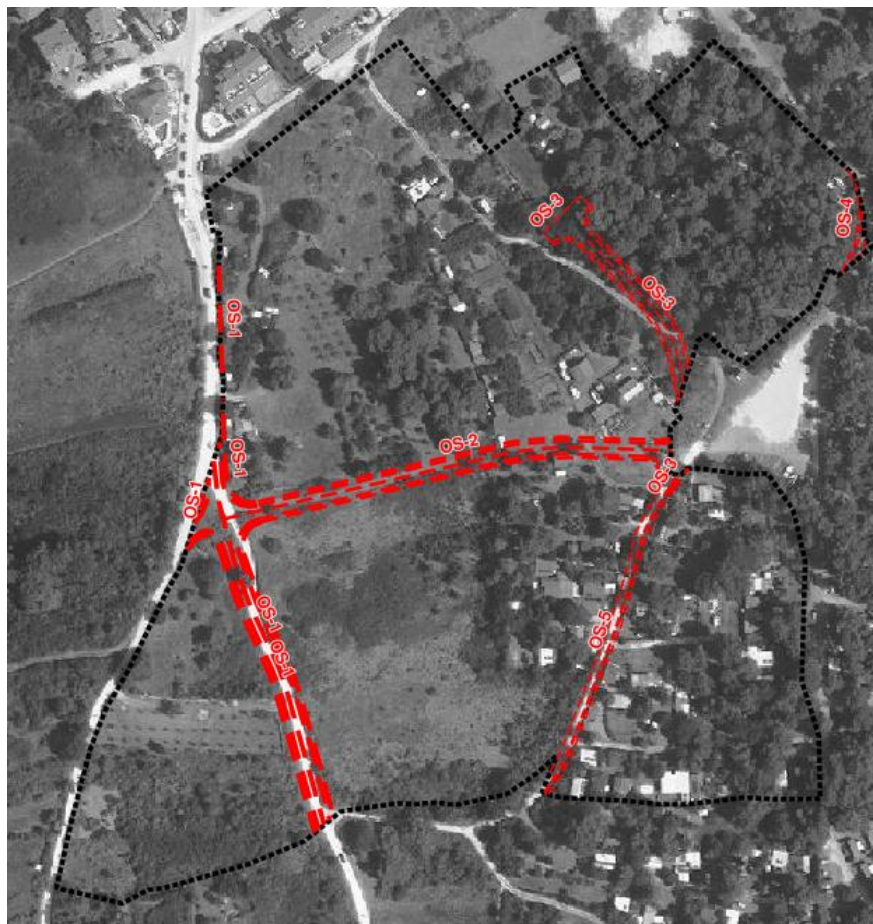
Unutar planskog razdoblja predviđen je skladan društveno-ekonomski razvoj zone ugostiteljsko-turističke namjene Stupice 4, a koji će uvjetovati i kvalitetan prostorni razvoj zacrtan ovim Planom. Takvom koncepcijom i organizacijom prostora omogućit će se kvalitetna rezervacija prostora, u cilju osiguranja uvjeta za daljnji razvitak svih djelatnosti u prostoru i uređivanju prostora na načelu svrhovitog gospodarenja, korištenja i zaštite neobnovljivih i obnovljivih resursa:

- omogućiti permanentan razvoj područja osiguranjem prostora za sve djelatnosti,
- pomiriti gospodarske i krajobrazne kapacitete do nivoa održivog razvoja,
- postaviti efikasan prometni sustav s ciljem povezivanja različitih zona.

PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Promet

Ovim Planom je predviđena rekonstrukcija postojećih prometnica (OS-1, OS-2, OS-5), kao i izgradnja novih (OS-3 i OS-4), a da bi se osiguralo kvalitetno prometno rješenje unutar obuhvata Plana. Potrebno je omogućiti pješačke koridore koji moraju biti odvojeni od kolnog prometa.



Prometnice u ovome Planu se po svom značaju razvrstavaju na glavnu prometnicu (OS-1), sabirne prometnice (OS-2 i OS-3) i ostale prometnice (OS-4 i OS-5).

Najmanja širina kolnika glavne prometnice je 6,0 m, a sastoji se od dva prometna traka za dvosmjerni promet, gdje najmanja širina svakog prometnog traka iznosi najmanje 3,0 m.

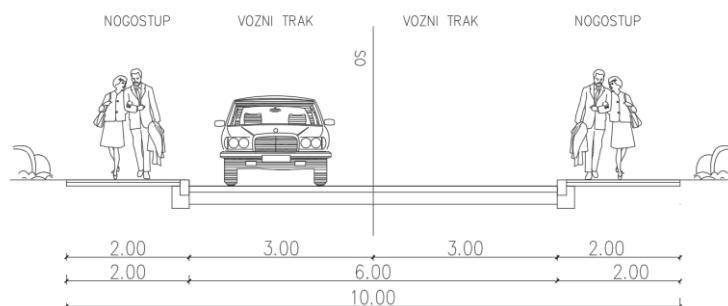
Najmanja širina kolnika sabirne prometnice je 6,0 m, a sastoji se od dva prometna traka za dvosmjerni promet, gdje najmanja širina svakog prometnog traka iznosi najmanje 3,0 m.

Najmanja širina kolnika ostalih prometnica je 6,0 m, a sastoji se od dva prometna traka za dvosmjerni promet, gdje najmanja širina svakog prometnog traka iznosi najmanje 3,0 m.

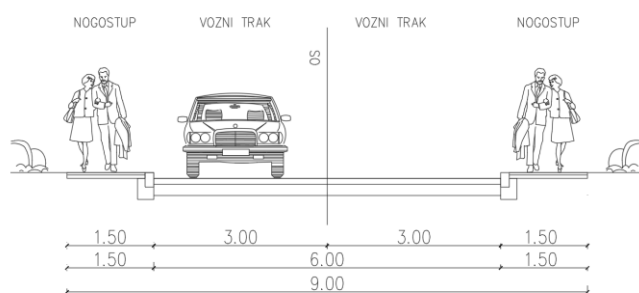
Najmanja širina nogostupa je 1,5 m.

U nastavku su prikazane slike poprečnih profila svih prometnica.

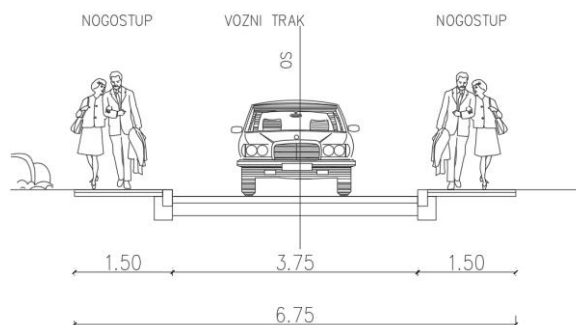
OS 1



OS 2, OS 3, OS 4



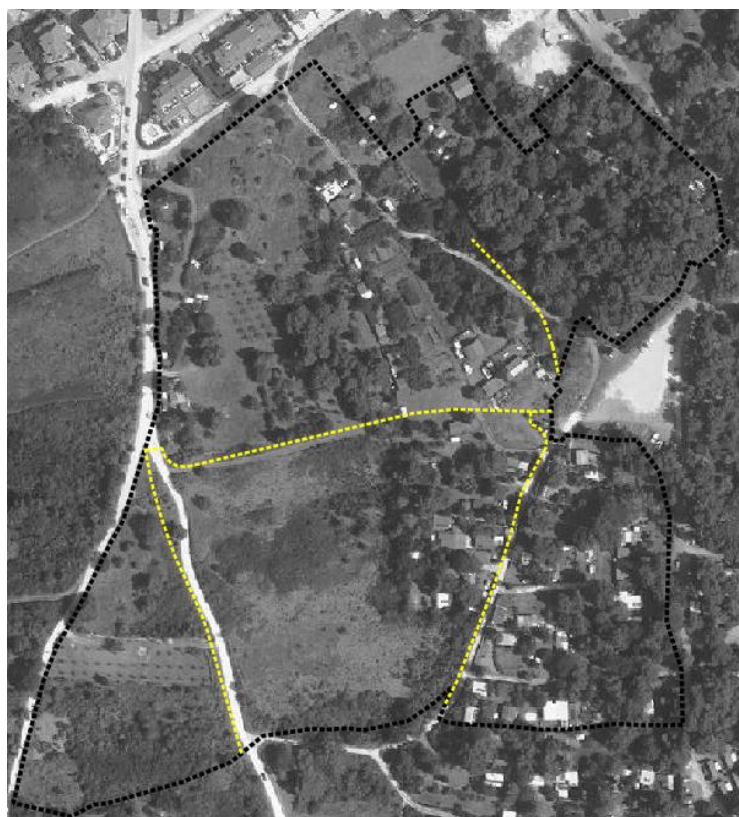
OS 5



Pored prometnica prikazanih u grafičkom dijelu Plana, za potrebe pristupa pojedinačnim građevnim česticama, mogu se graditi (uz uvjet prethodnog rješavanja imovinsko-pravnih odnosa) i druge prometne površine koje nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana.

Telekomunikacije

Na području obuhvata Plana, ne postoji izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura, a buduću planiranu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu treba graditi kao distribucijsku kabelsku kanalizaciju s PVC i PEHD cijevima koja će se koristiti za ugradnju povezane opreme, a naročito za supstituciju zračne instalacijske mreže, te ostvariti podzemni priključak svih građevina. Opći koncept razvoja elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture predviđa disperziju komutacijskih kapaciteta i uvođenje fleksibilnih komutacijskih središta u cilju racionalizacije izgradnje i povećanja kapaciteta elektroničkih komunikacijskih mreža, skraćanju duljine korisničke petlje, te uvođenje optičkog sustava prijenosa do korisnika.



Izgradnjom elektroničke komunikacijske (EK) mreže sukladno Zakonu o elektroničkim komunikacijama (NN 76/22, 14/24), izvršiti će se sljedeće:

- elektronička komunikacijska kanalizacija će se smjestiti u pločnike ili bankine prometnica,
- izgradit će se kabelska EK mreža kroz EK kanalizaciju,
- izgradit će se priključni EK ormari za svaku građevnu česticu. Ormari će se smjestiti na granici građevne čestice i bit će okrenuti prema prometnici.

Elektroenergetika

Na području obuhvata Plana postoji izgrađena srednje-naponska mreža, dok je za dugoročni cilj razvoja ovog područja planirana izgradnja nove trafostanice, te kako bi osigurali jednu od glavnih odrednica iz NEP-a (Nacionalni energetske programi), a to je sigurna dobava električne energije. Cilj razvoja je zadovoljenje buduće potrošnje ili što preciznija procjena razvoja mreže usklađene s karakteristikama razvoja potrošnje, a kako ne bi došlo do zastoja u planovima razvoja na području općine uzrokovanog nedostatkom adekvatne elektroenergetske infrastrukture.



Nova trafostanica je predviđena kao slobodnostojeća građevina na zasebnoj građevnoj čestici minimalne veličine 7x5 m, te ista neće imati ogradni zid. Trafostanice su tipske, sa srednjenaponskim blokom koji se sastoji iz dva (tri) vodna polja i jednog transformatorskog polja. Niskonaponski razvod sastojat će se iz NN trafo polja s pripadajućim razvodnim poljem sastavljenim od osam do 10 niskonaponskih izvoda.

U grafičkom dijelu plana prikazane su trase srednje-naponske i nisko-naponske mreže. Na označenim se trasama može polagati više (odgovarajući broj) SN i NN kabela u skladu s opravdanim potrebama.

Plinoopskrba

Na području obuhvata Plana planira se razvod plinske mreže, izgradit će se temeljem posebne projektne dokumentacije.



Vodoopskrba

Za područje obuhvata Plana potrebno je osigurati opskrbljenost obuhvata Plana kvalitetnom sanitarnom vodoopskrbom, tako da je svakoj parceli omogućen priključak na vodovodnu mrežu.

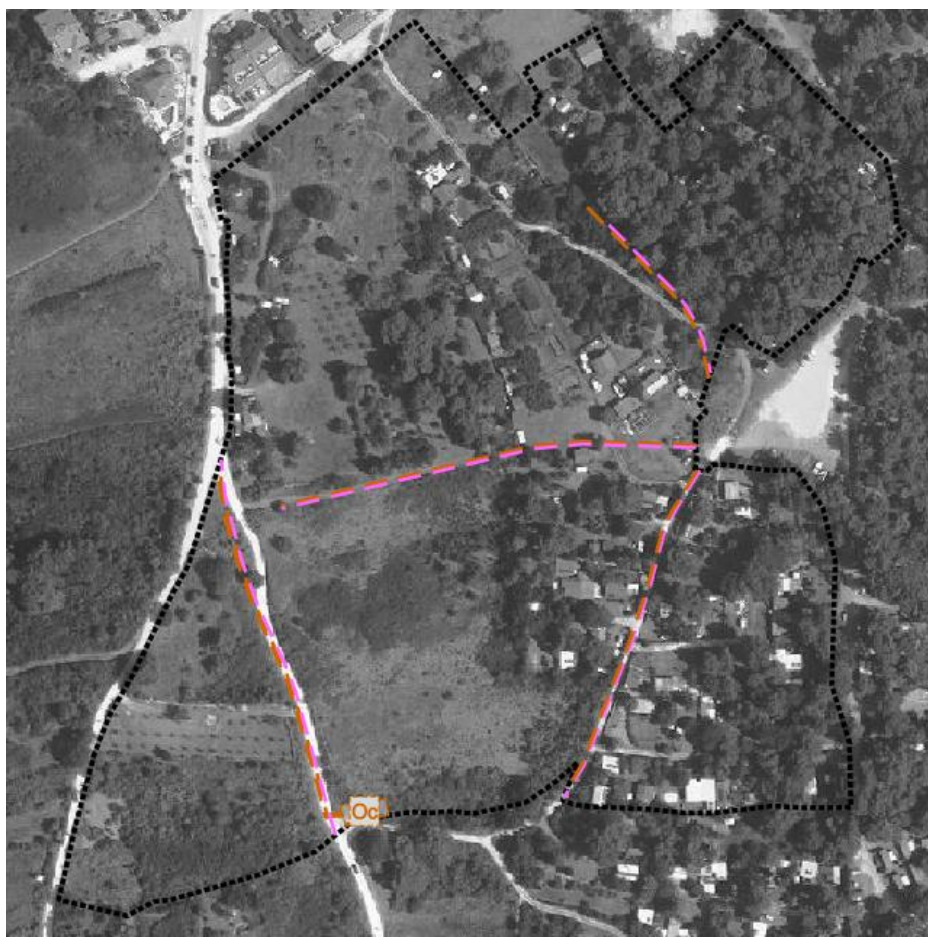
S obzirom na razvojne planove moguće je fazno rješavanje unutar područja obuhvata Plana. Za sve građevne zahvate u zoni, potrebno je na osnovu projektne dokumentacije ishodovati važeće akte za građenje sukladno posebnim propisima.



Priključak građevnih čestica na vodovodnu mrežu, izvest će se sa ulične vodovodne mreže sukladno Općim i tehničkim uvjetima i Izmjenama i dopunama Općih i tehničkih uvjeta Vodovoda Pula objavljenim na internet stranicama www.vodovod-pula.hr, a isto će se izvršiti na osnovu posebnog projekta i uvjeta priključenja Vodovoda Pula.

Kod projektiranja nove vodovodne mreže, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postava nadzemnih hidranata.

Otpadne i oborinske vode



Sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda potrebno je dimenzionirati na temelju odgovarajućeg hidrauličkog proračuna, koji mora biti predložen u tehničkoj dokumentaciji. Treba voditi računa da efluent mora udovoljavati graničnim vrijednostima pokazatelja i dopuštenim koncentracijama opasnih i drugih tvari u tehnološkim otpadnim vodama propisanih važećim propisima za ispuštanje u sustav javne kanalizacije.

Čiste oborinske vode s krovnih površina građevine i ostalih površina zbrinjavaju njihovi vlasnici uz obavezu zadržavanja na građevnim česticama. Oborinske krovne vode građevine kao uvjetno čiste prihvatiti putem oluka i olučnih vertikalna. Obavezna je izgradnja upojnog bunara ili retencije za oborinsku vodu unutar građevinske čestice, osim za zgrade sa zelenim krovom (sa efikasnim zadržavanjem oborinskih voda).

Onečišćene oborinske vode s prometnica, parkirališta, manipulativnih i drugih površina prije ispusta u kolektore treba pročititi na separatorima ulja u skladu sa Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 26/20).

CILJEVI UREĐENJA PROSTORA

Za ostvarenje ciljeva razvitka u prostoru i racionalno korištenje prirodne osnove u skladu s potrebama i mogućnostima, potrebno je:

- kompleksna valorizacija i funkcionalna organizacija prostora,
- stalan i stabilan rast životnog standarda i potpunije zadovoljavanje osobnih i zajedničkih potreba radnih ljudi i građana postavlja zahtjev organizaciji prostora da objekti društvenog standarda, komunalna opremljenost i izgradnja prate dinamiku privrednog rasta,
- onemogućiti neplansko, nekontrolirano i neracionalno korištenje prostora.

Pravilno usmjeravanje razvoja i uređenja prostora mora počivati na principima racionalnog gospodarenja neobnovljivim resursima i racionalnog korištenja obnovljivih resursa. Praćenje stanja čovjekove okoline treba postati kontinuiran proces, koji obuhvaća trajno povećavanje kvalitete pojedinih komponenti okoline, njihovih interakcija i kompleksnog utjecaja na čovjeka i prostor.

Osnovnom namjenom prostora određuju se i osiguravaju prostori odnosno površine za daljnji razvitak stanovništva i naselja, privrednih i neprivrednih djelatnosti i infrastrukturnih sustava, na način da se očuvaju prirodne datosti i da se 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.

UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Ciljevi uređenja naselja i komunalne infrastrukture koje u planskom periodu treba dostići na području obuhvata Plana su sljedeći:

- kvalitetna prometna povezanost temeljena na prostorno-planskoj dokumentaciji višeg reda,
- promet u zoni planirati na način da se omogući promet u zoni i veza na ostale prometnice kojima se pristupa građevnim česticama,
- zonu planirati za ugostiteljsko-turističku namjenu u skladu sa prostorno planskom dokumentacijom višeg reda,
- u segmentu infrastrukturne opremljenosti potrebno je nadograditi sustave infrastrukturnih mreža u skladu sa planskim rješenjem.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Stupanjem na snagu Izmjena i dopuna Zakona o prostornom uređenju (NN 67/23) određeno je da se od 1.1.2024. godine svi prostorni planovi izrađuju unutar ISPU sustava - platforme e-Planovi i e-Planovi editor.

Izrada se provodi u skladu s Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23) koji je predefiniran odnosno ugrađen u sustav 'ePlanovi - editor':

- Grafički dio prostornog plana izrađuje se prema strukturi i sadržaju propisanim Pravilnikom o prostornim planovima te se povezuje s pripadajućim odredbama za provedbu koristeći odgovarajuće alate ugrađene u navedeni modul.
- Odredbe za provedbu također se izrađuju na način da se ugrađuju u već predodređeni sadržaj.
- Obrazloženje prostornog plana izrađuje se u elektroničkom obliku prema sadržaju propisanom Pravilnikom i učitava se u modul ePlanovi kao zaseban dokument.

Slijedom svega navedenog, izvršena je stručna izrada planskih rješenja strukturi namjene koja je definirana Pravilnikom o prostornim planovima.

3.1. OBRAZLOŽENJE PLANA

3.1.1. IZRADA GRAFIČKOG DIJELA PLANA S TABLIČNIM PRIKAZIMA

NAMJENA PROSTORA



Namjena površina u obuhvatu Plana definirana je na sljedeći način:

- Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina(T3)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1)
- Površina infrastrukture - energetski sustav(IS7)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav) (IS8)

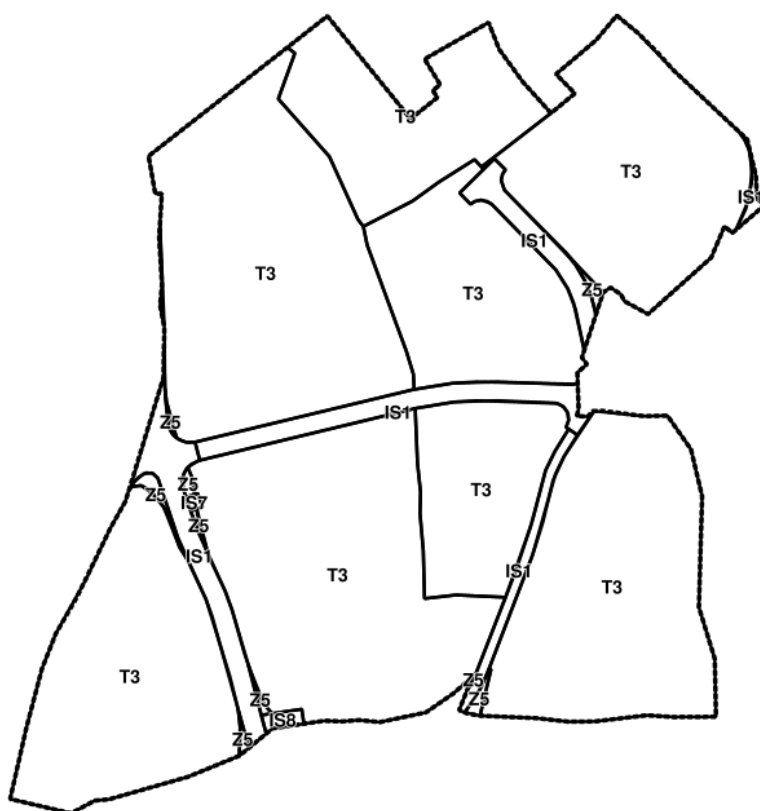
Svi elementi grafičkog dijela Plana zapisani su u kodove predviđene prema Pravilniku o prostornim planovima.

Izrada Plana	
NAZIV	KOD TEME
(T3) Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina	KN-1-1-5402
(Z5) Zaštitna zelena površina	KN-1-1-5705
(IS1) Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	KN-1-1-2901
(IS7) Površina infrastrukture energetski sustav –	KN-1-1-5907
(IS8) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav	KN-1-1-5908

ISKAZ POVRŠINA NAMJENE PROSTORA

Namjena prostora	Površina (ha)
(T3) ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina	8,11
(Z5) Zaštitna zelena površina	0,05
(IS1) Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	0,56
(IS7) Površina infrastrukture energetski sustav –	0,004
(IS8) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav	0,01
UKUPNO:	8,73

PRAVILA PROVEDBE



Cijelo područje obuhvata plana mora biti pokriveno pravilom provedbe, pa se slijedom navedenog definiralo 5 pravila provedbe sa sljedećom namjenom:

1. T3
Površine ugostiteljsko-turističke namjene (T3), a unutar ovog pravila provedbe, su namijenjene za uređenje kamp mjesta/parcela za smještaj gostiju s pomoćim građevinama i pratećim sadržajima.
2. Z5
Zaštitne zelene površine (Z5), planirane su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično.
3. IS1
Na površinama infrastrukture – cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1), dozvoljena je gradnja i uređenje županijskih, lokalnih i svih ostalih cesta područnog (regionalnog) značaja s pripadajućom cestovnom infrastrukturom.
4. IS7
Površina infrastrukture – energetski sustav (IS7), namijenjena je izgradnji trafostanice maksimalne jakosti do 35 kV.
5. IS8
Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) dozvoljena je gradnja vodnih građevina.

Potrebno je definirati Pravila provedbe kojih je 15 kako slijedi:

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
4. izgrađenost građevne čestice
5. iskoristivost građevne čestice
6. građevinska (bruto) površina građevina
7. visina i broj etaža građevine
8. veličina građevine koja nije zgrada
9. uvjeti za oblikovanje građevine
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

ISKAZ OZNAKA I POVRŠINA PROSTORNIH CJELINA

vlastita oznaka naziv	dodatni naziv teme	m ²
T3		
T3	T3-1	15050
T3	T3-2	7243
T3	T3-3	6538
T3	T3-4	10080
T3	T3-5	10373
T3	T3-6	14423
T3	T3-7	5273
T3	T3-8	12079
T3 UKUPNO		81059
Z5		
Z5	Z5-1	75
Z5	Z5-2	82
Z5	Z5-3	30
Z5	Z5-4	129
Z5	Z5-5	55
Z5	Z5-6	37
Z5	Z5-7	41
Z5	Z5-8	38
Z5	Z5-9	5
Z5 UKUPNO		492
IS1		
IS1	OS-1	2006
IS1	OS-2	1768
IS1	OS-3	983
IS1	OS-4	111
IS1	OS-5	714
IS1-UKUPNO		5582
IS7		
IS7	TS-1	42
IS7 UKUPNO		42
IS8		
IS8	CS-1	140
IS8 UKUPNO		140
OBUHVAT UKUPNO		87314

ISKAZ POVRŠINE I BROJA POSTELJA UNUTAR SVAKE PROSTORNE CJELINE

Maksimalni smještajni kapacitet cijele zone je 545 postelje. Broj postelja svake pojedine prostorne cjeline utvrdit će se umnoškom površine svake pojedine prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene u hektarima sa neto gustoćom zone koja iznosi 67,10 kreveta/ha.

Oznaka prostorne cjeline	Izrada Plana (ha)	broj postelja
T3-1	1,51	101
T3-2	0,72	49
T3-3	0,65	44
T3-4	1,01	68
T3-5	1,03	69
T3-6	1,44	97
T3-7	0,53	36
T3-8	1,21	81
T3 UKUPNO	8,12	545