



Istarska županija

Općina Medulin

IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA BANJOLE - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
NASELJA

Sažetak za javnost

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

LIPANJ, 2026.

Naziv plana: IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA BANJOLE-
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

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.
Nino Tolić, mag.ing.arch. et urb.

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.

Obuhvat i ocjena stanja u obuhvatu Izmjena i dopuna UPU-a

Područje obuhvata Plana, sukladno PPUO Medulin, predstavlja izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Banjole - građevinsko područje naselja te je pretežito opremljeno komunalnom i drugom infrastrukturom.

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

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 Banjole-GPN, 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 Banjole-GPN.

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 104,63 ha

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

Namjena prostora	Površina (ha)
(S1) Stambena namjena - isključivo stambena	31,49
(M3) Mješovita namjena	13,67
(D) Javna i društvena namjena područnog (regionalnog) značaja	1,55
(T1) Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja)	7,20
(K1) Poslovna namjena-uslužna	0,03
(R4) Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom	3,40
(R7) Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža	0,17
(Z1) Javna zelena površina - park/perivoj	0,29
(Z3) Javna zelena površina - dječje igralište	0,53
(Z5) Zaštitna zelena površina	2,33
(IS1) Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	8,23
(IS7) Površina infrastrukture – energetske sustav	0,12
(IS8) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav	0,01
Kolno-pješačka površina	0,92
Pješačka površina	0,28
(Pp) Parkirališna površina	0,30
(L2) Površina infrastrukture - luka posebne namjene područnog (regionalnog) značaja	5,07
Površina mora	29,05
UKUPNO:	104,63

1. S1
Na površinama isključivo stambene namjene (S1) dozvoljena je gradnja građevina stambene namjene. Na građevnoj čestici isključivo stambene namjene (S1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i to: garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, plinska stanica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.
2. M3
Na površinama mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. D
Na površinama javne i društvene namjene (D) dozvoljeno je planiranje površina i gradnja građevina javne i društvene namjene i to:
 - a. upravne – D1,
 - b. socijalne – D2,
 - c. zdravstvene - D3,
 - d. predškolske - D4,
 - e. osnovnoškolske i srednjoškolske – D5,
 - f. visoka učilišta i znanstvene ustanove – D6,
 - g. kulturne – D7,
 - h. vjerske – D8.
4. T1-1
Zone ugostiteljsko-turističke namjene (T1-1), namjenjene su izgradnji ugostiteljskih objekata za smještaj vrste turističko naselje i pratećih sadržaja (bez smještaja) u funkciji turizma (sportski i zdravstveni turizam itd.), a u skladu sa važećim zakonom i posebnim propisima iz područja ugostiteljstva i turizma. Pod pratećim građevinama i sadržajima se misli na sadržaje kao što su restorani, barovi i slične građevine uslužne namjene bez smještaja, te otvoreni sportsko-rekreacijski sadržaji tipa otvoreni bazen, wellness, ugostiteljske terase i sl.
5. T1-2
Zone ugostiteljsko-turističke namjene (T1-2), namjenjene su izgradnji pratećih sadržaja (bez smještaja) u funkciji turizma (sportski i zdravstveni turizam itd.), a u skladu sa važećim zakonom i posebnim propisima iz područja ugostiteljstva i turizma. Pod pratećim građevinama i sadržajima se misli na sadržaje kao što su restorani, barovi i slične građevine uslužne namjene bez smještaja, te otvoreni sportsko-rekreacijski sadržaji tipa otvoreni bazen, wellness, ugostiteljske terase i sl.
6. K1
Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja građevina poslovne namjene i to:
 - a. uredske,
 - b. trgovačke (osim trgovačkih i „outlet“ centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima),
 - c. ugostiteljske,
 - d. druge uslužne djelatnosti.
7. R4
Građevne čestice športsko-rekreacijske namjene (R4), definirane su kao uređene morske plaže, nadzirane i pristupačne svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane, uključivo i osobama s poteškoćama u kretanju, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine i sanitarni uređaji) uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.
8. R7
Građevne čestice športsko-rekreacijske namjene (R7), definirane su kao uređene morske plaže, nadzirane i pristupačne svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane, uključivo i osobama s poteškoćama u kretanju, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine i sanitarni uređaji) uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

9. Z1

Javni parkovi (Z1), planirani su za hortikulturno uređenje travnjacima i autohtonim vrstama grmlja i visokog zelenila. Za preventivnu zaštitu od požara potrebno je stalno održavanje površina uklanjanjem biljnog materijala u sloju prizemnog raslinja, kresanjem i uklanjanjem suhog granja.

10. Z3

Dječja igrališta (Z3) su namijenjena za izgradnju i postavljanje igrala za djecu uz hortikulturno uređenje travnjacima i autohtonim vrstama grmlja i visokog zelenila. Za preventivnu zaštitu od požara potrebno je stalno održavanje površina uklanjanjem biljnog materijala u sloju prizemnog raslinja, kresanjem i uklanjanjem suhog granja.

11. Z5

Zaštitne zelene površine (Z5), planirane su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično.

12. 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.

13. IS7

Površina infrastrukture – energetski sustav (IS7), namijenjena je izgradnji trafostanice maksimalne jakosti do 35 kV.

14. IS8

Građevna čestica crpne stanice (IS8), namijenjena je izgradnji crpne stanice.

15. KP

Kolno-pješačka površina je namijenjena pješačkom i biciklističkom prometu uz mogućnost ograničenog korištenja za promet vozila.

16. P

Duž cjelokupnog obalnog poteza utvrđuje se obaveza uređenja i izgradnje obalne šetnice "lungomare" kao javne površine, najmanje širine 3,0 m, kojom se mora omogućiti nesmetano korištenje i odvijanje pješačkog i biciklističkog prometa, te turističkog prijevoza.

17. Pp

Građevne čestice parkirališnih površina (Pp) su namijenjene za izgradnju i uređenje javnih parkirališnih površina.

18. L2

Unutar obuhvata kopnenog dijela luke posebne namjene (L2), mogu se graditi jedna ili više pojedinačnih građevina u funkciji luka (složena građevina) - pretežito uslužne namjene (ugostiteljske, uslužne, trgovačke, zanatske, servisne i sl. namjene u funkciji pružanja usluga korisnicima luke i plovilima).

19. Pm

Površina mora (Pm), definirana je kao javna morska površina, i to kao područje potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja, infrastrukturno neopremljeno.

3. PLANSKO RJEŠENJE

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

Izmjene i dopune UPU-a Banjole GPN, odnose se prvenstveno na transformaciju i na izmjenu tekstualnog dijela - Odredbi za provođenje, kao i grafičkog dijela - kartografskih prikaza.

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.