



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

LIPANJ, 2026.

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 17,95 ha.

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

Namjena prostora	Površina (ha)
(T2) Ugostiteljsko-turistička namjena - s gradnjom smještajnih građevina	15,24
(Z5) Zaštitna zelena površina	0,20
(IS1) Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	2,24
(IS7) Površina infrastrukture – energetske sustav	0,007
Pješačka površina	0,09
(Pp) Parkirališna površina	0,17
UKUPNO:	17,95

-
1. T2-1
U sklopu građevnih čestica planske oznake (T2-1), planirana je izgradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene vrsta hotel, sukladno posebnim propisima, osim aparthotela, turističkog naselja, turističkih apartmana i pansiona. U sklopu građevnih čestica se može graditi više samostalnih 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..
 2. T2-2
Površine ugostiteljsko-turističke namjene (T2-2), a unutar ovog pravila provedbe, namijenjene su za gradnju samostalnih građevina ugostiteljsko-turističke namjene za smještaj gostiju s pratećim građevinama i sadržajima. Može se graditi više samostalnih građevina u kojima su: recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji.
 3. T2-3
Površine ugostiteljsko-turističke namjene (T2-3), a unutar ovog pravila provedbe, planirane su za gradnju 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.
 4. Z5
Zaštitne zelene površine (Z5), planirane su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično.
 5. 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.
 6. IS7
Površina infrastrukture – energetske sustav (IS7), namijenjena je izgradnji trafostanice maksimalne jakosti do 35 kV.
 7. Pješačka površina
Pješačke površine su namijenjene za kretanje.
 8. Pp
Parkirališna površina (Pp) je površina namijenjena prometu u mirovanju. Planom definirane javne parkirališne površine su ukupnog kapaciteta cca 80 PM.

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, Flanatička 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