



Istarska županija

Općina Medulin

IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA POMER - 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 POMER-
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.arch., A-U 417

Stručni tim: Bruno Šegvić, mag.ing.arch., SA-U-602
Goran Milun, ing.arch.
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 Pomer - građevinsko područje naselja nije u svim dijelovima opremljeno komunalnom i drugom infrastrukturom.

Područje obuhvata izmjene i dopune Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora (ZOP), odnosno unutar prostora ograničenja.

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 Pomer-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 Pomer-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 43,99 ha.

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

Namjena prostora	Površina (ha)
(S2) Stambena namjena	16,03
(S3) Stambena namjena	10,80
(M3) Mješovita namjena	4,56
(D8) Javna i društvena namjena - vjerska	0,08
(R3) Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom	1,37
(Gr) Groblje	0,41
(Z1) Javna zelena površina - park/perivoj	0,07
(Z5) Zaštitna zelena površina	1,71
(IS1) Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	4,31
(IS7) Površina infrastrukture – energetski sustav	0,02
(IS8) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav	0,01
(L2) Površina infrastrukture - luka posebne namjene područnog (regionalnog) značaja	3,40
Kolno-pješačka površina	0,98
Pješačka površina	0,07
(Pp) Parkirališna površina	0,16
UKUPNO:	43,99

1. S2

Na površinama stambene namjene (S2) dozvoljena je gradnja građevina stambene namjene. Na građevnoj čestici stambene namjene (S2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i to: garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.

2. S3

Na površinama stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja građevina stambene namjene i stambeno-poslovne namjene. Na građevnoj čestici stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i to: garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.

3. 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.

4. D8

Zone javne i društvene namjene (D8), namijenjene su gradnji građevina vjerske namjene.

5. R3

Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. otvorenih sportskih i/ili rekreacijskih površina i igrališta, sportskih staza i borilišta,
- b. adrenalinskih parkova,
- c. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

6. Gr

Groblje (Gr) je prostor na kojem se nalaze površine za ukop sa pomoćnim građevinama.

7. 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.

8. Z5

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

9. 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.

10. IS7

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

11. IS8

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

12. 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).

13. Kolno-pješačka površina

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

14. Pješačka površina

Građevne čestice pješačkih površina (P) su namijenjene za izgradnju i uređenje javnih pješačkih površina.

15. Parkirališna površina

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).

3. PLANSKO RJEŠENJE

Plansko rješenje koje se predlaže Izmjenama i dopunama UPU-a Pomer 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 Pomer te primijenjeni u odnosu na predmet i obuhvat za koji se izmjena radi.

Popis zatraženih smjernica javno pravnih 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 poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije, HR-10000 Zagreb, Planinska ulica 2a,
10. Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava vodnoga gospodarstva i zaštite mora, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 220,
11. Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava za zaštitu prirode, HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 80,
12. Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom, HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 80,
13. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, HR-10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20,
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 kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, HR-52100 Pula, Ulica Grada Graza 2,
16. ALBANEŽ d.o.o., HR-52100 Pula, Pomer 1,
17. Državna geodetska uprava, HR-10000 Zagreb, Gruška ulica 20,
18. Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba građevinske inspekcije, HR-51000 Rijeka, Blaža Polića 2/1,
19. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6,
20. Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, HR-52100 Pula, Riva - Riva 8,
21. Javna ustanova "Natura Histrica", HR-52100 Pula, Riva - Riva 8,
22. MO Vinkuran, HR-52203 Medulin, Centar 223.

Izmjene i dopune UPU-a Pomer, 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.