



Istarska županija

Općina Medulin

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GLAVICA

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 GLAVICA

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 Urbanističkog plana uređenja Glavica 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 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

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 izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko - turističke namjene, vrste hotel (T1) i turističko naselje (T2), max. kapaciteta 620 postelja.

Prema odredbama Prostornog plana Općine Medulin, u sklopu izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene, u zonama koje su označene oznakom T1 moguća je gradnja prvenstveno smještajnih građevina hotela u skladu sa posebnim propisima, a u zonama koje su označene oznakom T2 moguća je gradnja prvenstveno smještajnih građevina vrste turističko naselje u skladu s posebnim propisima.

Na području obuhvata Plana trebaju se stvoriti prostorni preduvjeti za realizaciju sadržaja kojima se namjerava upotpuniti turistička ponuda Općine gradnjom smještajnih kapaciteta i svih potrebnih pratećih sadržaja.

Izradi Plana pristupiti će se uslijed potrebe detaljnijeg sagledavanja područja obuhvata, podjele područja na prostorne cjeline, utvrđivanja osnovne mreže prometne i komunalne infrastrukture te propisivanja mjera zaštite okoliša i očuvanja prirodnih i kulturnih vrijednosti

2. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Obuhvat Plana odnosi se na izdvojeno građevinsko područje izvan naselja TRP Glavica, utvrđeno Prostornim planom uređenja Općine Medulin i pripadajući pojas mora širine cca 110 metara.

Površina TRP-a Glavica određena tekstualnim dijelom Prostornog plana uređenja Općine Medulin

(12,35 ha) razlikuje od površine utvrđene grafičkim dijelom predmetnog plana (13,93 ha).

Odredbama Prostornog plana 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), površina TRP-a Glavica definirana je u maksimalnoj dopuštenoj površini 12,4 ha, što je u skladu sa stvarnim stanjem površina katastarskih čestica koje su Prostornim planom uređenja Općine Medulin utvrđene kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko- turističke namjene TRP Glavica, prenesenih na novi digitalni i geoeferencirani katastarski plan u službenoj katastarskoj projekciji.

Ukupna površina obuhvata Plana, zajedno sa morskim površinama, iznosi cca 20,00 ha.

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 orte i pojas mora u širini 300 m od obalne crte) te graniči sa građevinskim područjem naselja Premantura.

Područje obuhvata Plana je neizgrađeno. Teren je u padu prema moru. Područje obuhvata Plana djelomično je pokriveno biljnom zajednicom primorske makije.

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.

Područje obuhvata Plana komunalno je relativno skromno opremljeno, međutim preduvjeti za bolje i kvalitetnije infrastrukturno opremanje su povoljni obzirom na izvedene dijelove mreže komunalne infrastrukture u neposrednoj blizini.

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).

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.

Veličina predmetnog obuhvata iznosi 19,89 ha.

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

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

Namjena prostora	Površina (ha)
(T2) Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina	4,63
(R4) Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom	1,83
(Z5) Zaštitna zelena površina	5,28
(IS1) Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	0,60
(IS7) Površina infrastrukture - energetske sustav	0,004
Pješačka površina	0,48
Površina mora	7,07
UKUPNO:	19,89

1. T2-1
Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (T2-1), a unutar ovog pravila provedbe, planirana je izgradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipa hotel, 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. R4
Građevna čestica športsko-rekreacijske namjene (R4), definirana je kao javna površina prirodne plaže, i to kao područje potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja, infrastrukturno neopremljeno.
5. Z5
Zaštitne zelene površine (Z5), planirane su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično.
6. 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.
7. IS7
Površina infrastrukture – energetske sustav (IS7), namijenjena je izgradnji trafostanice maksimalne jakosti do 35 kV.
8. P
Građevne čestice pješačkih površina P su namijenjene za izgradnju i uređenje javnih pješačkih površina.
9. Pm
Na morskim površinama dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja morskih površina te gradnja podmorskih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

3. PLANSKO RJEŠENJE

Plansko rješenje koje se predlaže izradom UPU-a Glavica 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 UPU-a Glavica prikupljene su i obrađene smjernice tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima iz članka 8. Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Glavica 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, Ulica Matka Brajše 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, Bure 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 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 prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, HR-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, HR-10000 Zagreb, Trg kralja Petra Krešimira IV 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,
- 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,
- Državna geodetska uprava, HR-10000 Zagreb, Gruška ulica 20,
- Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba građevinske inspekcije, HR-51000 Rijeka, Blaža Polića 2/1,
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6,
- Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, HR-52100 Pula, Riva - Riva 8,
- Javna ustanova "Natura Histrica", HR-52100 Pula, Riva - Riva 8,
- Javna ustanova Kamenjak, HR-52203 Premantura, Selo-Varoš 120,
- MO Premantura, HR-52203 Medulin, Centar 223.

UPU-a Glavica se sastoji od tekstualnog dijela – Odredbi za provođenje, kao i grafičkog dijela – kartografskih prikaza:

Odredbe za provođenje

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:

- 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.