



Istarska županija
Općina Medulin

IZRADA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZONE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE STUPICE 4

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 STUPICE 4

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 Plana temelji se na odredbama članka 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.

Odlukom za pristupanje izradi UPU-a, se navode razlozi za izradu UPU-a:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. 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.+

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 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.

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.

2. 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,

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 8,73 ha.

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

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

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.

3. PLANSKO RJEŠENJE

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

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 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 14,
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,
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.