

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA

**IX. IZMJENE I DOPUNE
GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
GRADA PULE**

OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

- PRIJEDLOG PLANA -



Izrađivač:
Urbanistički institut Hrvatske d.o.o.

SAŽETAK ZA JAVNOST

Studeni 2020.

Naručitelj:
GRAD PULA-POLA

Gradonačelnik:
Boris Miletić, dip.oec.

Nositelj izrade:
Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu
Pročelnica
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.



Stručni izrađivač Plana:
Urbanistički institut Hrvatske d.o.o.

Direktor:
mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade Plana:
Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.,
ovlaštena arhitektica - urbanistica

Radni tim na izradi Plana:
Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.
Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.
Ilma Begović, dipl.ing.arh.
Daliborka Pavlović, građ.teh.
Doris Horvat, mag.ing.kraj.arh.

**Zakonska podloga i osnovne smjernice za
izradu IX. liD GUP-a grada Pule**

Izrada IX. Izmjena i dopuna Generalnog urbanistikog plana grada Pule (u daljnjem tekstu: Plan) započela je temeljem:

Odluke o izradi IX. Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Pule i I. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Ribarska koliba“ koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Pule na sjednici održanoj dana 05. lipnja 2019. godine i koja je objavljena u „Službenim novinama“ Grada Pule 08/19, odnosno **Izmjene i dopune Odluke** koju je koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Pule na sjednici održanoj dana 31. srpnja 2019. godine i koja je objavljena u „Službenim novinama“ Grada Pule 11/19 (u nastavku teksta: Odluka).

Obuhvat IX. liD GUP-a grada Pule

Prema članku 5. Odluke, a vezano uz činjenicu da se izrada IX. Izmjena i dopuna GUP-a Pula provodi vezano za reguliranje planskih rješenja koja će proizići iz izrade I. Izmjena i dopuna UPU-a „Ribarska koliba“, obuhvat IX. Izmjena i dopuna GUP-a identičan je obuhvatu UPU-a „Ribarska koliba“.

U odnosu na gore navedeno, obuhvat izmjena i dopuna odnosi se samo na izmjenu tekstualnog dijela (Odredbi za provedbu), dok se grafički dio planskog rješenja ne mijenja, odnosno nije predmet Plana prema Odluci o izradi Plana.

UVOD

IX. izmjene i dopune GUP-a grada Pule izrađuju se u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19) (dalje u tekstu: Zakon).

Sukladno mogućnosti koja proizlazi iz odredbi stavka 3. članka 89. Zakona, izradi i donošenju IX. izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Pule pristupilo se u jedinstvenom postupku radi izrade i donošenja I. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Ribarska koliba“ i s time povezanih izmjena i/ili dopuna prostornog plana šireg područja, odnosno Generalnog urbanističkog plana uređenja grada Pule.

1. Polazišta

Polazišta za izradu Plana su razlozi za izradu prema Odluci o izradi (članak 4.):

„Izradi IX. Izmjena i dopuna GUP-a, pristupa se radi potrebe usklađenja svih planskih rješenja koja će proizići kao rezultat izrade I. Izmjena i dopuna UPU-a „Ribarska koliba“, sve uslijed potrebe stvaranja dodatnih prostorno-planskih pretpostavki u svrhu daljnje realizacije planiranih sadržaja unutar obuhvata ovog plana užeg područja, s naglaskom na planiranu smještajnu građevinu gospodarske ugostiteljsko turističke namjene u mješovitoj stambeno-poslovnoj, javnoj i društvenoj namjeni (M) na lokaciji Verudella - Ribarska koliba.

Za ostvarenje ciljeva navedenih u prethodnom stavku ovog članka pretpostavlja se izmjena planskih postavki važećega GUP-a te UPU-a prvenstveno u dijelu definiranih lokacijskih uvjeta unutar prethodno navedene zone.

Osim navedenoga, u ovom postupku moguće je preispitati i ostala planska rješenja unutar obuhvata plana ukoliko se za to ukaže potreba.“

Uz navedena polazišta, za izradu Plana koristi se dokumentacija prostora koju iz područja svoj djelokruga osiguravaju tijela i osobe određene posebnim propisima, odnosno zahtjevi javnopravnih tijela temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju (153/13 i 65/17), a sukladno članku 10. Odluke o izradi Plana.

2. Ciljevi

Ciljevi za izradu Plana su navedeni u članku 7. Odluke o izradi te su sljedeći:

„Usvajanjem Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja „Ribarska koliba“ („Službene novine“ Grada Pule br. 13/16) određen je detaljniji prostorni razvoj ovog dijela grada, a s definiranjem osnove prostornih i funkcionalnih rješenja, uvjeta i oblikovanja, stvoreni su prostorno-planski preduvjeti za izdavanje akata za provedbu zahvata u prostoru i privođenje prostora unutar obuhvata plana planiranoj namjeni.

Navedenim Urbanističkim planom uređenja određena je podjela područja na posebne prostorne cjeline, osnova namjene površina i prikaz površina javne namjene, razmjestaj djelatnosti u prostoru, osnova prometne, komunalne i druge infrastrukture, mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti, uređenje javnih zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina, uvjete uređenja i korištenja površina i građevina i zahvate u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća.

Unutar predmetnog obuhvata, kao dijela gradskog područja koji je usmjeren na razvoj ugostiteljsko-turističkih sadržaja i rekreativnih aktivnosti, nalazi se postojeća građevina ugostiteljsko-turističke namjene kao i prateća građevina poslovne namjene koje zauzimaju najznačajniji dio unutar obuhvata plana.

Usljed detaljnije analize u svrhu privođenja predmetnog prostora planiranim namjenama, proizišla je potreba za određenim izmjenama i dopunama plana. U sklopu izrade IX. Izmjena i dopuna GUP-a Grada Pule i I. Izmjena i dopuna UPU-a „Ribarska koliba“ potrebno je ostvariti sljedeće ciljeve:

- preispitati te doraditi/redefinirati odredbe za provedbu vezano uz planom definirane lokacijske uvjete u pogledu mogućnosti realizacije gradnje unutar planirane mješovite stambeno-poslovne, javne i društvene namjene te, ukoliko se za to pokaže potreba, i ostalih namjena unutar obuhvata plana.*

U ovisnosti izvršenim izmjenama i/ili dopunama na odgovarajući će se način izvršiti usklađenje svih relevantnih (tekstualnih i grafičkih) dijelova planova.“

Uz ciljeve za izradu Plana iz članka 6. Odluke, također se na obrađuju zahtjevi javnopravnih tijela pristigli temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju (153/13 i 65/17), a sukladno članku 10. Odluke o izradi Plana (ministarstava su navedena prema nazivima u vrijeme dostave zahtjeva):

- VODOVOD PULA d.o.o.,
- MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE,
- PRAGRANDE d.o.o.,
- MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA I ENERGETIKE,
- HOPS, Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o., Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom,
- MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE,
- ISTARSKA ŽUPANIJA, Upravni odjel za održivi razvoj,
- MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, Ravnateljstvo civilne zaštite,
- JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE ISTARSKE ŽUPANIJE,
- HRVATSKE ŠUME, Uprava šuma Podružnica Buzet,
- MINISTARSTVO OBRANE, Uprava za materijalne resurse, Sektor za vojnu infrastrukturu, Služba za vojno graditeljstvo i energetska učinkovitost,
- HAKOM,
- MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA RAVNATELJSTVO CIVILNE ZAŠTITE, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije,
- HRVATSKE VODE, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv „Raša-Boljunčica“.

3. Obrazloženje izmjena i dopuna

Izmjene grafičkog dijela se ne prikazuju s obzirom da se ono ne mijenja, odnosno s obzirom da nije predmet Plana prema Odluci o izradi Plana.

Izmjene i dopune u Odredbama za provedbu Plana, u cilju lakšeg praćenja izmjena, prikazuju se tekstom koji je označen **žutom sjenčanom bojom** za tekst koji se mijenja ili dopunjuje, odnosno **prekrižen** je tekst koji se briše u prijedlogu Odredbi za provedbu.

U nastavku se daje izvadak Odredbi za provedbu Plana, odnosno članaka koji se mijenjaju:

U članku 69. tablici mijenja se redak koji se odnosi na zonu 117:

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna površina izgrađenosti	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina	najveći broj etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
117 ¹⁸	E/F	400	2000	0,80	(12)	-	ne	NE	da	ne

18Napomena:	Iznimno od uvjeta određenih tablicom za zonu 117, za gradnju nove građevine ugostiteljsko-turističke namjene sa smještajnim kapacitetima (hotel) unutar obuhvata UPU „Ribarska koliba“ (“Službene novine Grada Pule”, br. 11/15) omogućava se: <ul style="list-style-type: none">- podzemni maksimalni koeficijent izgrađenosti 1,0, dok se propisani maksimalni koeficijent izgrađenosti dat u tablici odnosi na nadzemni dio građevine,- najviša visina 20 m, pri čemu se u najvišu visinu ne računa skulpturalna nadstrešnica na posljednjoj etaži građevine, koja može za najviše 3 m biti viša od utvrđene najviše visine građevine,- najveći broj nadzemnih etaža iznosi 6.
--------------------	---

U članku 72.a. u stavku (6) dodaje se i glasi:

(6) Izuzetno, unutar obuhvata UPU-a „Ribarska koliba“ omogućava se u zoni 55 unutar površine namjene zaštitne zelene površine (Z) ~~obuhvata UPU-a „Ribarska koliba“ omogućava se~~ rekonstrukcija tri postojeće građevine sukladno uvjetima iz članka 91,

- unutar zone 117 gradnja nove građevine ugostiteljsko-turističke namjene sa smještajnim kapacitetima (hotel) na način da se:

- potpuno ukopana podzemna etaža namijenjena rješavanju prometa u mirovanju i/ili smještaju spremišta, tehnike te prostorija namijenjenih podizanju standarda usluge gostima (npr. wellness, sauna, fitness i sl.), može realizirati na granici građevne čestice, uz primjenu svih uvjeta iz posebnih propisa,

- može utvrditi manja minimalna udaljenost slobodne strane građevine od granice vlastite građevne čestice sa susjednom česticom namjene Zaštitne zelene površine (Z) na kojoj ne postoji mogućnost gradnje građevina visokogradnje, od minimalne udaljenosti utvrđene tipologijama E. i F., ali ne manja od 4 m,

- u najvišu visinu i ukupnu visinu građevine ne računa skulpturalna nadstrešnica koja se može realizirati na posljednjoj etaži građevine, ali se za istu određuje maks. visina 3 m mjerena u svakoj pojedinačnoj točki od gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, dok će se svi oblikovni i ostali relevantni parametri utvrditi planom užeg područja,

pri čemu se navedena odstupanja neće smatrati u neskladu sa uvjetima utvrđenim za primijenjenu tipologiju gradnje i ostalim odredbama ovog GUP-a.

U članku 81. dodaje se novi stavak (8) koji glasi:

(8) Iznimno od stavka 2. ovog članka, UPU-om „Ribarska koliba“ gradivi dio građevne čestice namijenjene gradnji nove građevine ugostiteljsko-turističke smještajne namjene (hotel) može se odrediti sukladno odredbama članka 72.a. stavak 6. te može odstupiti od uvjeta za primijenjenu tipologiju gradnje, što se neće smatrati u neskladu s odredbama ovog GUP-a.