

IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „MAX STOJA“ Sažetak za javnost

UVOD

Urbanistički plan uređenja "Max Stoja" („Službene novine-Bollettino Ufficiale Pula-Pola“ br. 12/12, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 12/17, 4/18-pročišćeni tekst, 11/19 i 13/19-pročišćeni tekst, u daljnjem tekstu: UPU "Max Stoja") izrađen je za područje bivšeg eksploatacijskog polja kamena s ciljem njegove transformacije u funkciji gospodarskog razvoja grada Pula - Pola.

Odluka o izradi IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Max Stoja" („Službene novine-Bollettino Ufficiale Pula-Pola“ br. 04/23, u daljnjem tekstu: Odluka o izradi), donesena je 23. ožujka 2023. na sjednici Gradskog vijeća Grada Pula - Pola.



Prikaz lokacije na DOF-u

POLAZIŠTA

Polazišta za izradu ovih izmjena i dopuna proizlaze iz:

1. odluke o izradi
2. analize lokacije, obuhvata, terena i vlasničke strukture
3. prostorno-planskih uvjeta (GUP i važeći UPU)
4. inicijative i zahtjeva JPT
5. participativnog procesa.

Obuhvat UPU-a "Max Stoja" odnosi se na bivše područje kamenoloma - ima 16,17 ha površine, a u potpunosti je smješten unutar prostora ograničenja ZOP-a. Unutar obuhvata realiziran je dio prometne infrastrukture planiran važećim UPU-om, kao i trgovački centar unutar namjene K2. Na južnom i jugoistočnom dijelu površina Z namjene postoji kvalitetno visoko zelenilo (šuma alepskog bora), a površina Z1 djelomično je uređena kao javna parkovna površina. Preostale površine unutar obuhvata UPU-a (namjene M2, S, R1 te druge Z površine) nisu privedene svrsi i predstavljaju uglavnom zapušteno područje koje je potrebno revitalizirati.

Realizirana površina postojećeg trgovačkog centra iznimno je velikih dimenzija i značajno dominira prostorom. Konfiguracija postojećeg terena ukazuje na povoljniju poziciju odnosno veću kvalitetu prostora za integraciju novih sadržaja na površinama gdje visinske kote rastu i to prema sjeveru i zapadu.

Površine koje se nalaze izvan jame kamenoloma imaju povoljniju vizuru i poziciju, te ih je moguće sagledavati i u kontekstu stanovanja, ukoliko se za to osiguraju povoljni uvjeti u smislu pratećih sadržaja i infrastrukture.

Tijekom listopada 2023. proveden je participativni proces za IV. Izmjene i dopune UPU-a "Max Stoja" s ciljem prikupljanja dodatnih ulaznih podataka i definiranja smjernica za izradu plana.

Kao rezultat provedenog participativnog procesa predložene su sljedeće smjernice:

- *Prostor je potrebno (pre)urediti u općem i javnom interesu transparentnim procesom.*
- *Potrebno je provesti javni arhitektonsko-urbanistički natječaj za uređenje prostora.*
- *Potrebno je transparentno izvijestiti i uključiti javnost u odluke o finalnom programiranju i projektiranju sadržaja.*
- *Važno je sačuvati zelenilo i potencirati zelenu infrastrukturu (sadjnom lokalnog i autentičnog bilja) stvaranjem mreže unutar šireg prostornog konteksta.*
- *Potrebno je oblikovati kvalitetne javne prostore različitih društvenih namjena (kultura, sport i rekreacija i dr.) koji omogućuju različite vrste interakcija između korisnika prostora (npr. minimalna - tranzitni prostor do intenzivna - trg, igralište, kulturni centar i dr.). Pritom je potrebno voditi računa o izbjegavanju eventualnih sukoba između različitih namjena prostora i intenziteta interakcija (buka, promet i dr.).*
- *Pri uvođenju novih sadržaja u navedeni prostor potrebno je unaprijediti sustav javnog prijevoza uvođenjem novih linija (u skladu sa SUMP-om) te osigurati kvalitetnu pješačko-biciklističku infrastrukturu.*
- *U uređenje prostora treba inkorporirati memoriju mjesta (u suradnji s Arheološkim muzejom Istre i drugim relevantnim institucijama i stručnjacima).*
- *Važno je pažljivo pristupiti planiranju stambene namjene s obzirom na ukupno stanje u prostoru Grada Pule.*
- *Prostor je primarno tranzitni - potrebno je očuvati i unaprijediti njegov potencijal za povezivanje okolnih dijelova Pule (Muzil, Stoja, Lungomare i dr.) s naglaskom na dominantni pravac istok-zapad.*
- *Planirane sadržaje potrebno je integrirati u stambena područja u neposrednom kontaktu s ciljem njihove revitalizacije.*

CILJEVI

Ciljevi izrade izmjena i dopuna navedeni su u članku 7. Odluke o izradi plana:

Ciljevi i programska polazišta izrade Plana su, kao posljedica detaljnije razrade prostora i promjena u sadržaju planiranih projekata, sadržani u potrebi preispitivanja i redefiniranja planskih rješenja pojedinih namjena te Odredbi za provedbu važećeg UPU-a „Max Stoja“, navedenih u članku 4. ove Odluke, sukladno mogućnostima koje proizlaze iz prostornog plana šireg područja.

Ovim izmjenama i dopunama Plana pristupa se radi stvaranja planskih pretpostavki za daljnju realizaciju razvojnih programa na ovoj lokaciji te privođenja prostora namjeni omogućenoj GUP-om, s naglaskom na preoblikovanje prostora nekadašnjeg kamenoloma, definiranje potrebnih javnih sadržaja, stvaranje novog urbanog prostora te suvremenih i kvalitetnih urbanih vizura.

IZMJENE I DOPUNE

Izmjene i dopune plana temelje se na novom razvojnom konceptu prostora, koji je temeljen na odluci o izradi, analiziranim polazištima i ciljevima, provedenom participativnom procesu, inicijativi za pokretanje plana, te stanovima nositelja izrade i stručnog izrađivača te svih aktera koji su uključeni u postupak izrade plana.

Novi razvojni koncept ispitivan je kroz urbanistička rješenja, kako bi se ostvarilo integralno uređenje prostora obuhvata te kako bi se stvorila pretpostavka za ostvarivanje svih ciljeva i programskih smjernica koje su definirane za IV. izmjene i dopune UPU-a.

Odabrano urbanističko rješenje nastavlja se na model sanacije kamenoloma kroz interpolaciju arhitekturom, a odabrana je struktura mješovite-pretežito stambene namjene, kako bi se ostvario kontinuitet gradskih funkcija te kako bi se povezali različiti stambeni prostori unutar obuhvata. Pritom, bilo je važno ostvariti integralno rješenje unutar čitavog obuhvata (na dijelu koji je u javnom i u privatnom vlasništvu).

Osnovna namjena prostora

Na sjeveroistočnom i zapadnom dijelu obuhvata planirane su M1 zone (pretežito stambene namjene), kojima se sanira rubni dio prostora te ostvaruju kvalitetne površine za razvoj novog dijela naselja. Između navedenih površina, planirana je i D2 zona (socijalna namjena) koja predstavlja zonu javne namjene - građevinu budućeg doma za starije.

Na nižem dijelu obuhvata, planirana je velika javna zona sportsko - rekreacijske namjene - sport (R1) te zona mješovite - javne i društvene i/ili sportsko - rekreacijske i namjene, koje će se, kao i dom za starije, urediti na temelju javnog arhitektonskog natječaja. Prometno rješenje korigirano je u jugozapadnom dijelu sukladno odluci o izradi, a na sjevernom dijelu planirana je nova spojna prometnica koja omogućuje pristup novoj namjeni M1 kao i tranzit kroz prostor i vezu prema centru grada.



Korištenje i namjena površina - prijedlog IV. Izmjena i dopuna UPU Max Stoja

Način i uvjeti gradnje

Kroz način i uvjete gradnje definirana je tipologija gradnje, minimalne udaljenosti građevina od regulacijske linije, obuhvati provedbe javnih arhitektonskih natječaja (javni arhitektonski natječaj za dom za starije, javni arhitektonsko-krajobrazni natječaj za središnju javnu zonu rekreacije i parka te javni arhitektonski natječaj za građevinu na površini mješovite – društvene i sportsko-rekreacijske namjene), kao i drugi elementi provedbe.

Grafičkim dijelom plana dio zaštitnih zelenih površina (Z) određen je kao "**prostor rezervacije**". Na tim površinama Grad vidi mogućnost realizacije zgrada za **priuštivo stanovanje**, s obzirom na činjenicu da se radi o zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, a konfiguracija terena omogućuje ekonomičnu gradnju. Navedene površine moguće je **provedbom ovog UPU-a komunalno opremiti**, odnosno pripremiti za realizaciju stambenih zgrada. No, **preduvjet** za realizaciju su **Izmjene i dopune GUP-a Grada Pule** (pa potom i ovog UPU-a), jer se radi o području koje je važećim GUP-om određeno kao zaštitna zelena površina (Z).

