



IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA MAX STOJA

III. OBRAZLOŽENJE
Prijedlog plana



SADRŽAJ

Nacrt prijedloga plana	1
UVOD	4
1. POLAZIŠTA	5
1.1. Odluka o izradi	5
1.1.1. Savjetovanje s javnošću	7
1.2. Analiza lokacije	8
1.3. Analiza obuhvata	10
1.4. Analiza terena	13
1.5. Analiza vlasničke strukture	14
1.6. Analiza prostorno-planske dokumentacije	15
1.6.1. Generalni urbanistički plan Grada Pule	15
1.6.2. Urbanistički plan uređenja Max Stoja	25
1.7. Inicijative i zahtjevi	27
1.7.1. Inicijativa za izradu i financiranje	27
1.7.2. Zahtjevi javnopravnih tijela	29
1.8. Participativni proces	31
2. CILJEVI	32
2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja	32
2.1.1. Ciljevi prostornog uređenja naselja	32
3. IZMJENE I DOPUNE	33
3.1. Namjena površina	33
3.2. Način i uvjeti gradnje	34
3.3. Oblici i uvjeti korištenja	36
3.4. Sustav oborinske odvodnje	37



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.



Slika 1. prikaz lokacije na DOF-u



1. 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
5. participativnog procesa

1.1. Odluka o izradi

Sukladno Odluci o izradi, izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" pristupa se radi:

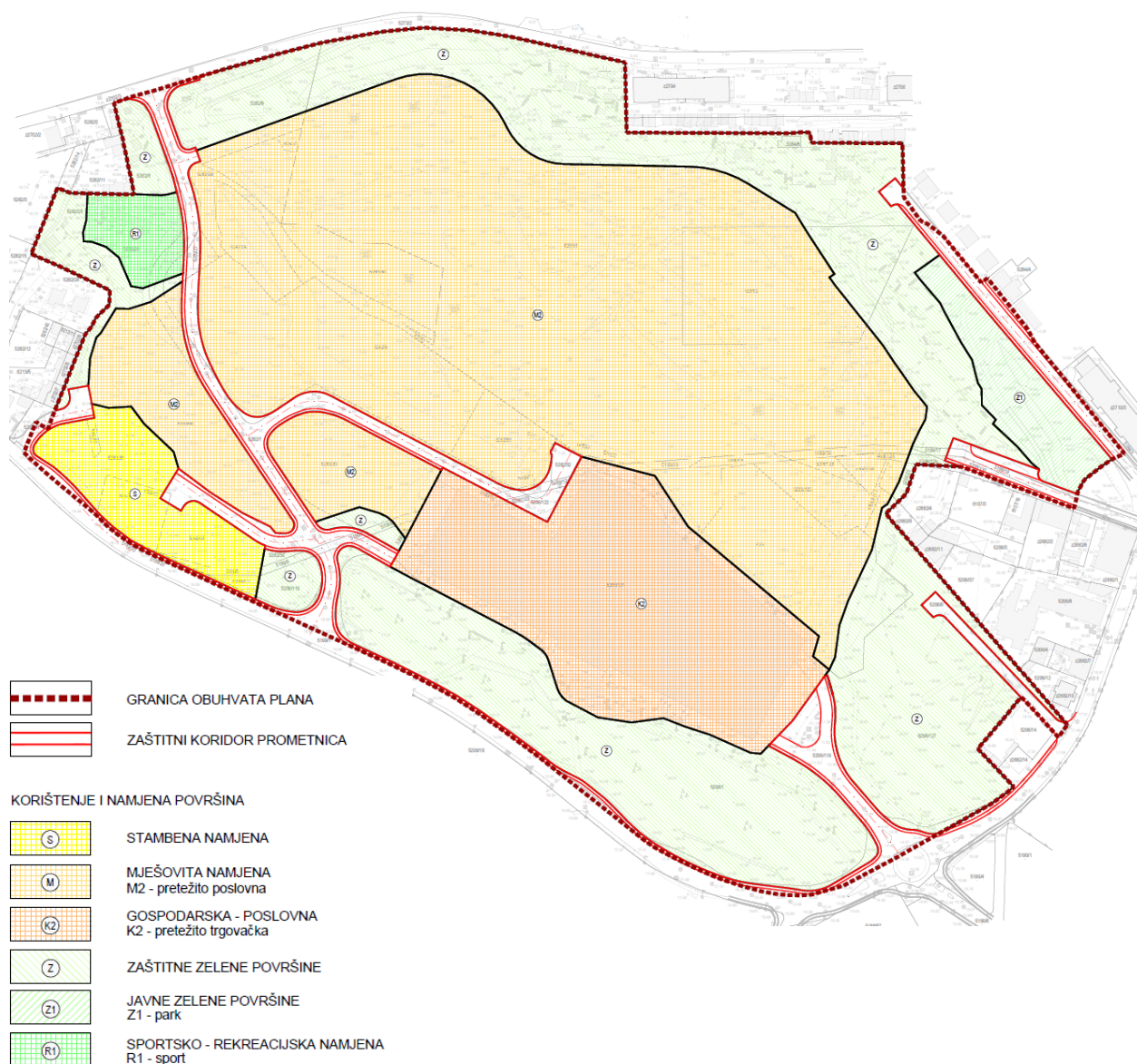
- *preispitivanja i redistribucije namjena unutar obuhvata Plana sukladno mogućnostima koje proizlaze iz Generalnog urbanističkoga plana Grada Pule („Službene novine-Bollettino Ufficiale Pula-Pola“ br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst) (u daljnjem tekstu: GUP), s posebnim naglaskom na zone Mješovite pretežito poslovne namjene (M2), Sportsko rekreacijsku namjenu – sport (R1) i Zaštitne zelene površine (Z).*
- *preispitivanja i dorade Odredbi za provedbu Plana, s naglaskom na navedene namjene, lokacijske uvjete gradnje, uvjete smještaja građevina te uvjete uređenja građevnih čestica, sukladno mogućnostima iz GUP-a,*
- *izmjene planiranog prometnog rješenja,*
- *dorade i/ili izmjena drugih grafičkih i tekstualnih dijelova Plana koje će proizići iz osnovnih razloga za izmjenu i dopunu navedenih u ovom članku.*

Kao obuhvat izrade plana definiran je važeći obuhvat UPU-a Max Stoja, koji se u cijelosti nalazi unutar prostora ograničenja Zaštićenog obalnog područja mora.

Kao što se navodi u ocjeni stanja u obuhvatu plana, u odnosu na planski koncept - 2018. godine je realizirana gradnja Trgovačkog centra „Max City“ kao i pristupnih prometnica istome. U središnjem dijelu obuhvata Plana, sjeverno od realiziranog trgovačkog centra, prethodnim je izmjenama Plana, s ciljem stvaranja nove kvalitete korištenja prostora bivšeg kamenoloma, planirana jedinstvena zona za realizaciju novih sadržaja – građevina u funkciji filmskog studija kao složene građevine.

Također, navodi se da je uslijed izmjene planiranih razvojnih projekata utvrđena potreba pokretanja ovih izmjena i dopuna Plana u sklopu kojeg bi se postupka preispitala postojeća planska rješenja te, u skladu s mogućnostima iz GUP-a, stvorile planske pretpostavke za realizaciju *novog urbanog prostora*.

Također, Odlukom je u članku 7. definirano: 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.



Slika 2. izvadak iz karte 1. korištenje i namjena površina važećeg UPU-a "Max Stoja"

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.**

U članku 8. je definirano da za izradu Plana nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga: U izradi će se koristiti sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz područja svog djelokruga osiguravaju javnopravna tijela, kao i sva raspoloživa dokumentacija u posjedu Nositelja izrade koja se pokaže relevantnom za provedbu postupka izrade Plana. Ukoliko se tijekom izrade Plana ukaže potreba i za drugim posebnim stručnim podlogama od značaja za prostorno-plansko rješenje, iste će biti izrađene.



1.1.1. Savjetovanje s javnošću

U razdoblju od 14. prosinca 2022. do 14. siječnja 2023. godine. provedeno je **internetsko savjetovanje s javnošću** o Nacrtu prijedloga Odluke o izradi IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Max Stoja“.

U za to propisanom roku zaprimljeno je deset (10) prijedloga podnesenih od strane zainteresirane javnosti:

br.	datum dostave	predmet prijedloga	odgovor Grada Pule
1.	14. prosinca 2022.	karting staza, buggy staza, sadržaji za djecu i odrasle (shopping centara ima previše)	razmatranje predloženih sadržaja omogućeno Odlukom o izradi
2.	14. prosinca 2022.	filmski studio	definiranje potrebnih javnih sadržaja s ciljem stvaranja novog urbanog prostora
3.	14. prosinca 2022.	isključivo filmski studio	definiranje potrebnih javnih sadržaja s ciljem stvaranja novog urbanog prostora
4.	14. prosinca 2022.	sadržaji koje zbog buke i radnog vremena treba planirati van grada - disco/rock klub, zabavni park, kockarnica, prostor za koncerte i druge manifestacije	razmatranje predloženih sadržaja već omogućeno Odlukom o izradi
5.	14. prosinca 2022	stambeno naselje (zabrana za iznajmljivanje turistima) sa uređenim zelenim površinama, dječjim igralištem i sportskim terenima, liječničkom ordinacijom i tržnicom dom za starije osobe (min 200 korisnika), podzemni smještaj parkinga	razmatranje predloženih sadržaja već omogućeno Odlukom o izradi
6.	14. prosinca 2022.	disco klub - (dva-različite generacije) pristup javnim prijevozom i pješke	razmatranje predloženih sadržaja već omogućeno Odlukom o izradi
7.	15. prosinca 2022.	disco klub	razmatranje predloženih sadržaja već omogućeno Odlukom o izradi
8.	15. prosinca 2022.	stambena-poslovna-rekreacijska zona (bez apartmana i hotela)	razmatranje predloženih sadržaja omogućeno Odlukom o izradi



9.	13. siječnja 2023.	provedba javnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja, pozvati arhitekta iz Pule te ponovno uspostaviti suradnju sa Društvom arhitekata Istre nedostatak osnovnih podataka o stanju u prostoru sportsko-rekreacijski centar, nogometni stadion, nogometni kampus zeleno parkiralište (za potrebe obližnjih kupališta) gradski stanovi za najam dom za starije osobe ozelenjivanje	nacrt Odluke temeljen, između ostalog, i na prethodnom mišljenju radne skupine koju čine predstavnici Društva arhitekata Istre kada je ukazano na potrebu sagledavanja cjelokupnog prostora za razliku od prvotno predložene izmjene za samo jedan njegov manji dio u daljnjim fazama izrade Plana, kroz dodatne analize i moguća varijantna rješenja, potrebno detaljnije razgraničiti, mješovitu namjenu na konkretne podnamjene te odgovarajuće uvjete gradnje
10.	13. siječnja 2023.	park + park za pse boćalište	razmatranje predloženih sadržaja već omogućeno Odlukom o izradi

1.2. Analiza lokacije

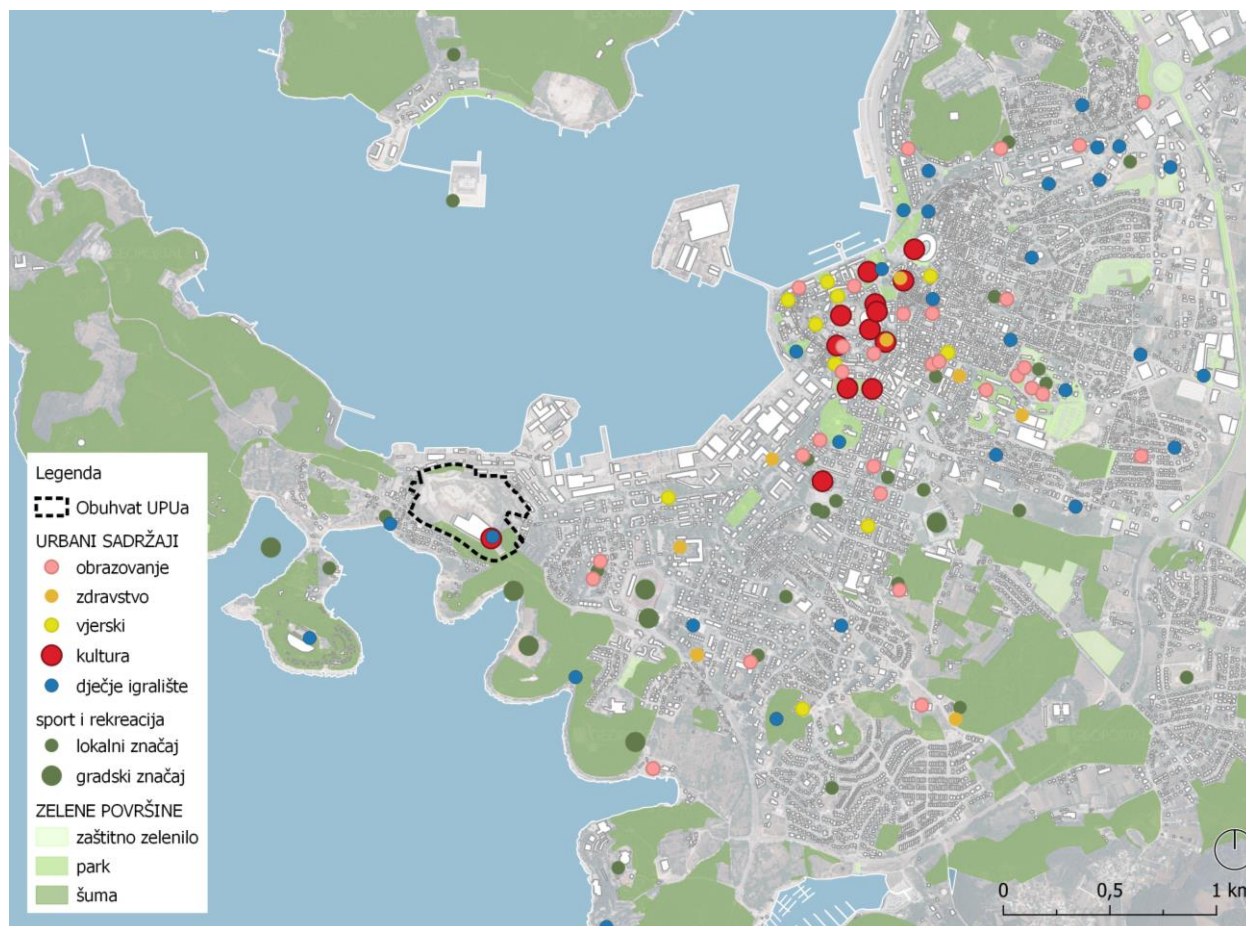
Urbanistički plan uređenja "Max Stoja" obuhvaća područje bivšeg kamenoloma, odnosno povijesnih bitnica i utvrde "Maximilian", od kojih područje dobiva svoj toponim. UPU se nalazi na rubnom dijelu urbanog središta grada Pula - Pola, odnosno na kontaktnom području s poluotokom Muzil.

Analizom šireg konteksta sagledani su urbani sadržaji unutar urbanog područja grada Pula - Pola, i to obrazovni, zdravstveni, kulturni, vjerski i rekreacijske odnosno zelene površine. Cilj sagledavanja navedenih sadržaja u urbanom području bio je definiranje potreba za novim sadržajima, kao podloga za nove razvojne scenarije.

Sagledavanjem šireg konteksta odnosno urbanog područja možemo ustanoviti da je distribucija urbanih sadržaja očekivano veće gustoće u samom centru grada.

Ostatak urbanog područja, a osobito južni i zapadni dijelovi (gdje je smješten obuhvat UPU-a) imaju manju gustoću urbanih sadržaja. Velik broj zelenih površina (pretežito gradske šume) i rekreacijskih područja kao i turističkih namjena u užem području ukazuje na specifičan karakter i način korištenja ovog prostora.

Osobito je važno uočiti izostanak kulturnih sadržaja (izuzev kina unutar trgovačkog centra Max City) te vjerskih sadržaja i druge društvene infrastrukture. Blizina poluotoka Muzil (vojne zone), brodogradilišta, luka, kamenoloma i drugih funkcija uvjetovala je razvoj sekundarnih funkcija na ovom području, koje mijenjanjem gospodarske strukture grada postaju potencijali za urbanu preobrazbu.



Slika 3. Lokacija UPU-a "Max Stoja" u odnosu na sadržaje šireg konteksta Grada Pule (analiza Urbanistica d.o.o.)

Kao što je navedeno u analizi šireg konteksta, u užem kontekstu dominiraju zelene i rekreacijske površine (šume, rekreacijski centri, stadion, tereni i uređene plaže). Drugi društveni sadržaji su deficitarni, što ukazuje na manju gustoću stanovanja unutar užeg područja. Većina društvenih sadržaja smještena je istočno, i vezana je na postojeće urbano područje (Veruda).

Za razliku od sjeverne obale, koja predstavlja prostor luke odnosno brodogradilišta Uljanik (te barijeru za razvoj urbanih funkcija prema moru), na južnoj obali uspostavljen je lungo mare koji povezuje javne zelene i rekreacijske površine te brojne plaže u uvalama.

U tom smislu, riječ je o koridoru zelene infrastrukture kojeg je potrebno planski integrirati u sjeverna područja odnosno osigurati daljnji razvoj poveznica prema sjevernom dijelu (luka, središte grada itd.).

Cestovna povezanost s gradom odnosno obilaznicom je preko postojeće ulice Veruda i prostor je u tom smislu dobro prometno povezan. Mreža autobusnih stajališta upućuje na to da je područje povezano javnim prijevozom (nekoliko autobusnih linija).



Slika 4. (gore) lokacija UPU-a "Max Stoja" u odnosu na sadržaje užeg konteksta (analiza Urbanistica d.o.o.); (dolje) zračni snimak područja UPU-a s južnim dijelom Pule u pozadini

1.3. Analiza obuhvata

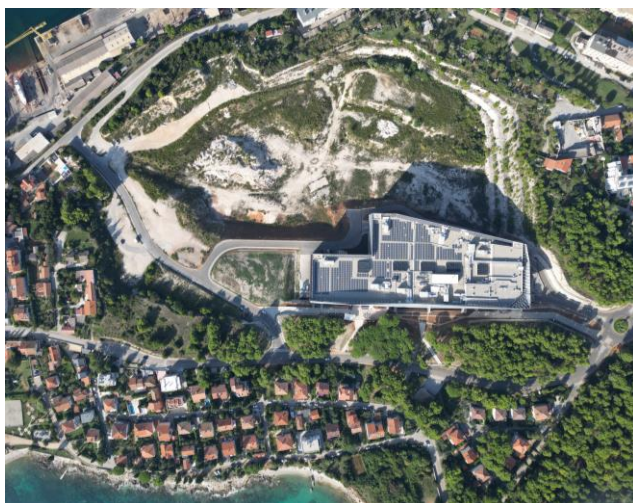
Obuhvat UPU-a "Max Stoja" odnosi se na bivše područje kamenoloma - ima 16,17 ha površine, a u potpunosti je smješten unutar prostora ograničenja ZOP-a. Unutar obuhvata realiziran je dio prometne infrastrukture planiran važećim UPU-om, kao i trgovački centar unutar namjene K2. Na južnom i jugoistočnom 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.



Slika 5. zračni snimak obuhvata (ortofoto)



Slika 6. zračni snimak (iz smjera jugozapada)



Slika 7. zračni snimak (iz smjera sjeverozapada)



Slika 8. zračni snimak (iz smjera istoka)



Slika 9. servisna cesta uz Ma City (najniža kota)



Slika 10. pogled iz podnožja Max City (zasjenjenje)



Slika 11. različite razine nasipavanja terena



Slika 12. kaskade kamenoloma, dijelom obrasle



Slika 13. pogled sa spojne ceste na kamenolom



Slika 14. spojna cesta kroz obuhvat



Slika 15. pogled s vrha spojne ceste prema zaljevu



Slika 16. dio stijene iznad spojne ceste



Slika 17. pogled s jugoistočnog ruba (najviša kota)



Slika 18. pogled s jugoistočnog ruba - Max City



Slika 19. kaskade kamenoloma (istočne)

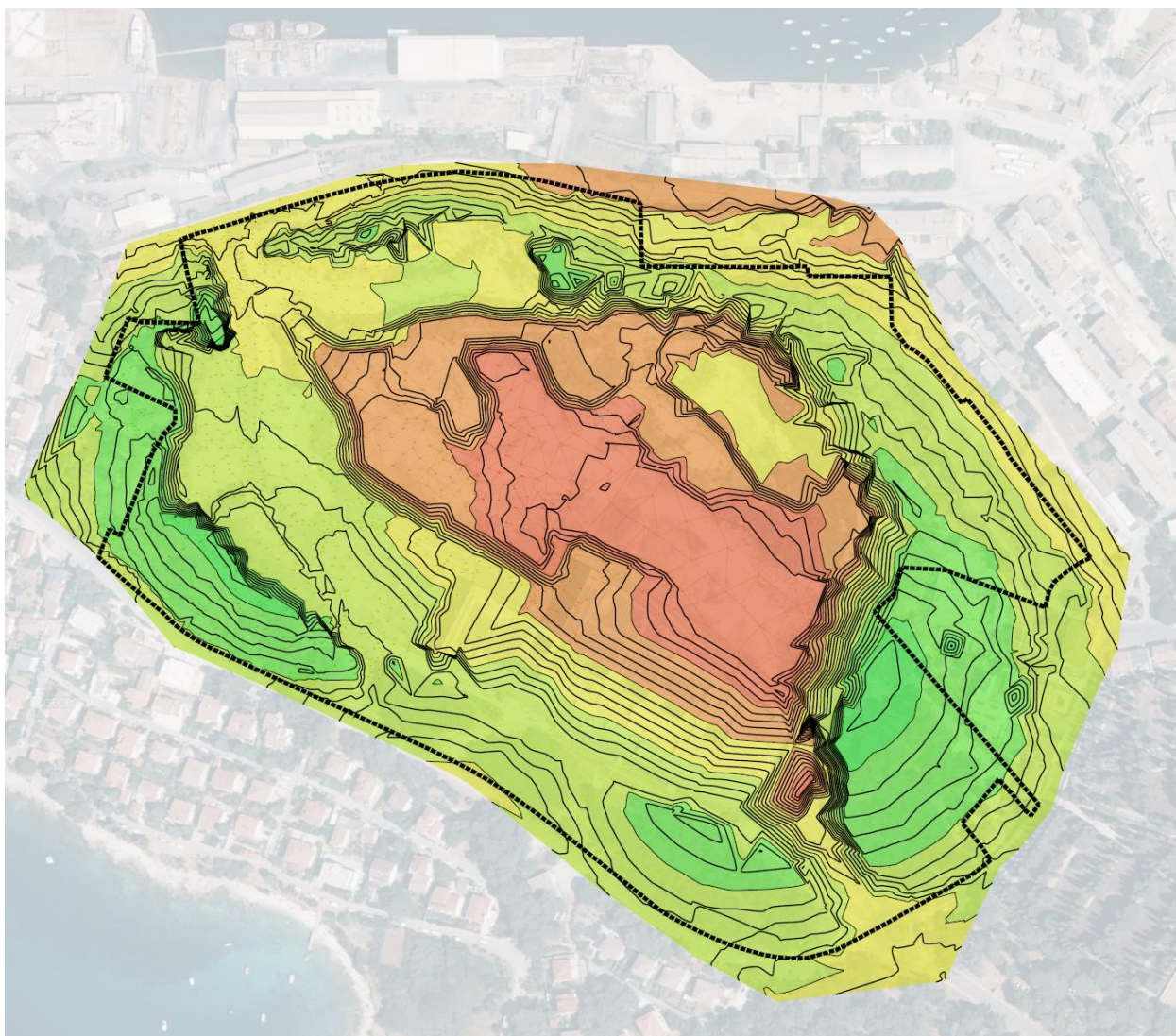


Slika 20. vizura prema Muzilu

1.4. Analiza terena

Analiza terena unutar obuhvata rađena je na temelju geodetske podloge važećeg UPU-a Max Stoja. Analizirane su visinske točke iz kojih su izvedene slojnice terena, te su slojnice podijeljene u boji prema visinama (razlike u visini +5 m).

Veći dio terena je neprirodan, odnosno nastao je kao posljedica iskopa tijekom rada kamenoloma. Iz analiziranog prikaza vidljivo je kako je najniži dio terena u sredini obuhvata (cca +2 m.n.v., gotovo u razini površine mora), gdje je rađena najveća količina iskopa dok su rubni dijelovi znatno viši (razlika je negdje i preko 25 m.n.v.). Takva dispozicija visina upućuje na to da su prirodne slojnice vjerojatno bile više prema središnjem dijelu poluotoka, te da je iskopom nastala velika razlika u terenu. U tom smislu, oblik središnjeg dijela terena je izrazito neprirodan te predstavlja prostor devastiran ljudskom aktivnošću, kojeg je kroz daljnje planiranje sadržaja potrebno obnoviti odnosno planirati na način da se ublaži neprirodan dojam terena. Prirodni dijelovi terena nalaze se izvan zone iskopa, te se postepeno spuštaju prema sjevernoj odnosno južnoj strani poluotoka, kroz prirodne padine prema moru.

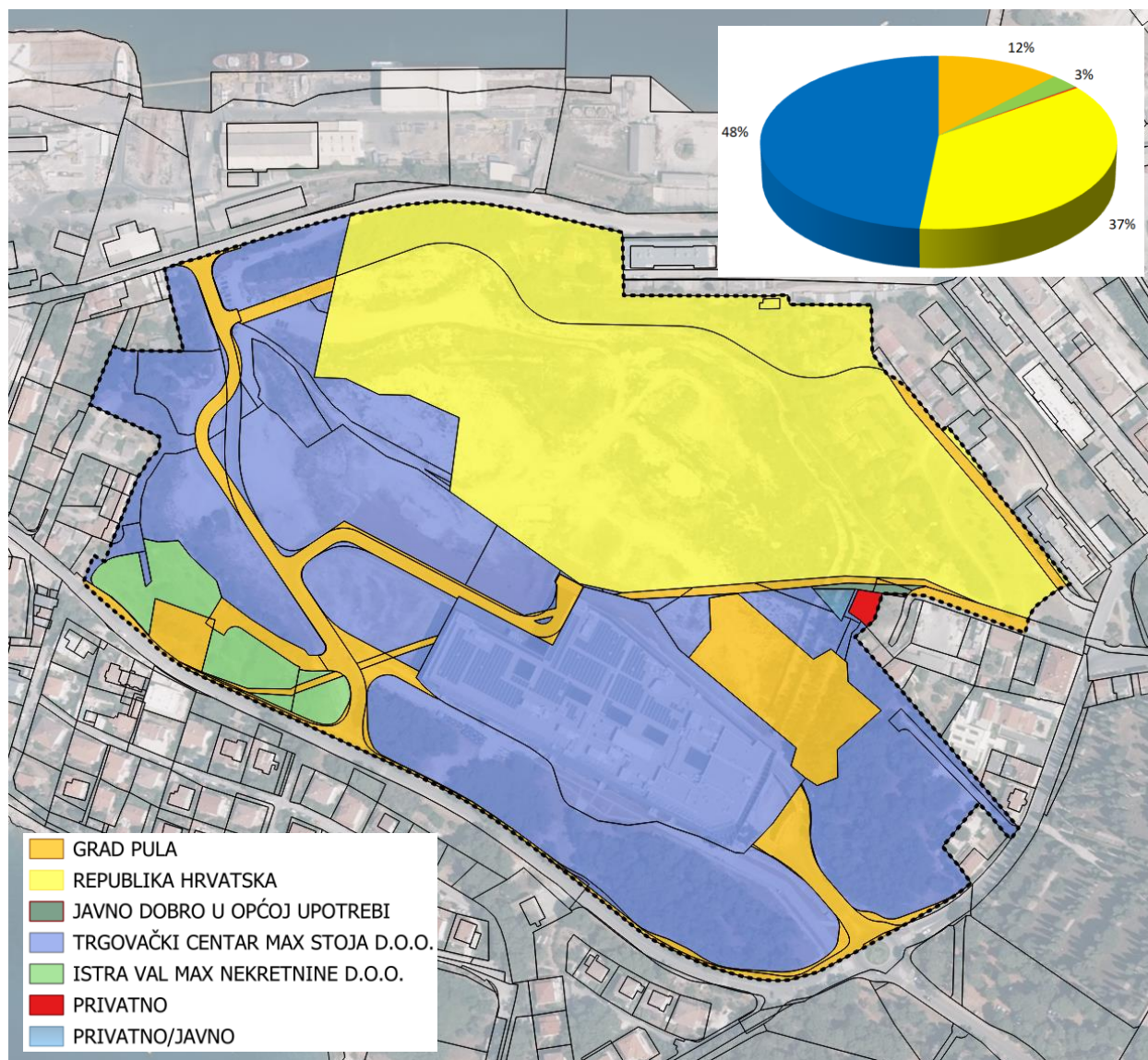


Slika 21. prikaz topografije terena (slojnice s oznakama visine po boji)

1.5. Analiza vlasničke strukture

Vlasnička struktura unutar obuhvata u velikoj mjeri je okrupnjena. Većina vlasništva odnosi se na privatnu tvrtku TRGOVAČKI CENTAR MAX STOJA d.o.o. (48%) te na Republiku Hrvatsku (37%). Ostali značajniji vlasnici unutar obuhvata su Grad Pula (12%) te ISTRA VAL MAX NEKRETNINE d.o.o. (3%). Zanimariv postotak vlasništva unutar obuhvata čine drugi privatni vlasnici, javno dobro u općoj upotrebi te čestice koje imaju podijeljeno privatno/javno vlasništvo.

Republika Hrvatska vlasnik je dviju velikih neizgrađenih čestica (namjene M, Z, Z1) koje predstavljaju najveći preostali dio bivšeg kamenoloma. Grad Pula vlasnik je većine prometnih površina unutar obuhvata, kao i nekoliko izdvojenih čestica (namjena S, M, Z). Tvrtka TRGOVAČKI CENTAR MAX STOJA d.o.o. vlasnik je najvećeg dijela obuhvata, odnosno izgrađenog dijela - trgovačkog centra Max City (namjene K2), te velikog broja neizgrađenih čestica (namjene Z, M2, S i R1). Tvrtka VAL MAX NEKRETNINE d.o.o. vlasnik je dijela čestica (namjene Z i S) na jugozapadnom dijelu obuhvata UPU-a, a preostali vlasnici (drugi privatnici i dijeljeno vlasništvo) odnose se na nekoliko manjih čestica na istočnom rubu obuhvata (M2).



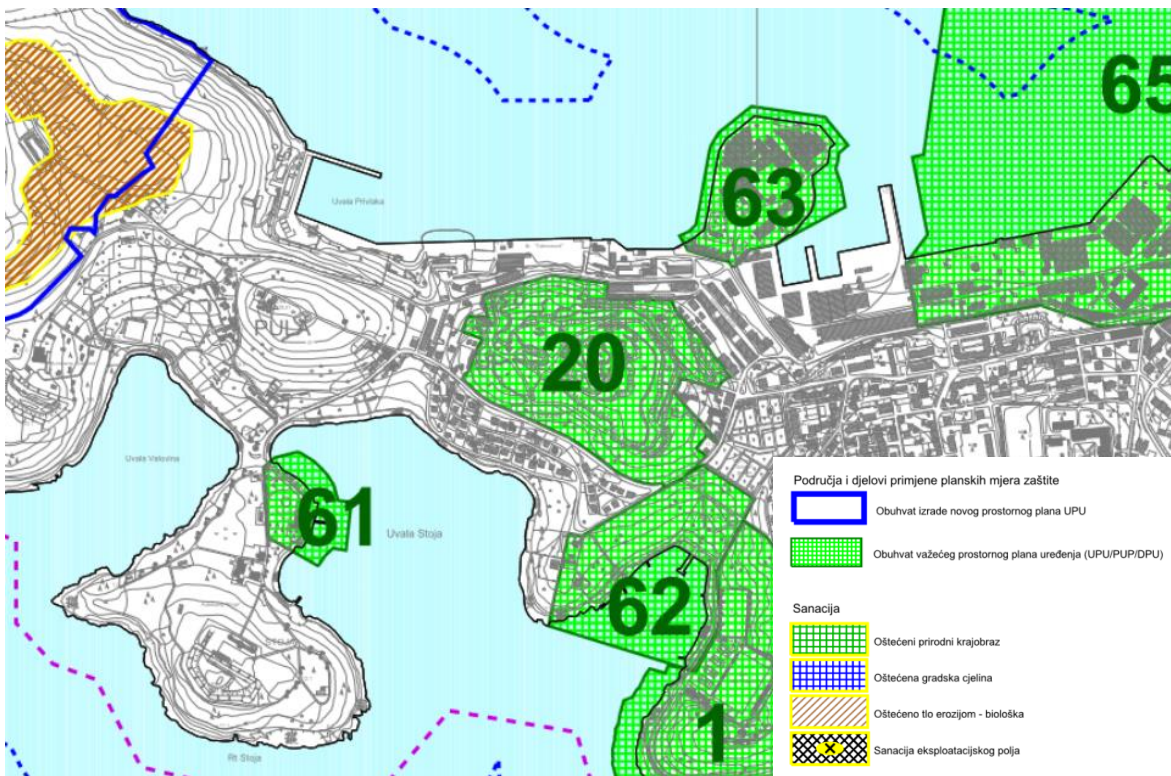
Slika 22. prikaz analize vlasničke strukture unutar obuhvata UPU-a

1.6. Analiza prostorno-planske dokumentacije

1.6.1. Generalni urbanistički plan Grada Pule

Generalni urbanistički plan Grada Pule („Službene novine“ Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst, u daljnjem tekstu: GUP Pule) je dokument šireg područja koji predstavlja temelj za daljnju razradu područja obuhvata UPU-a.

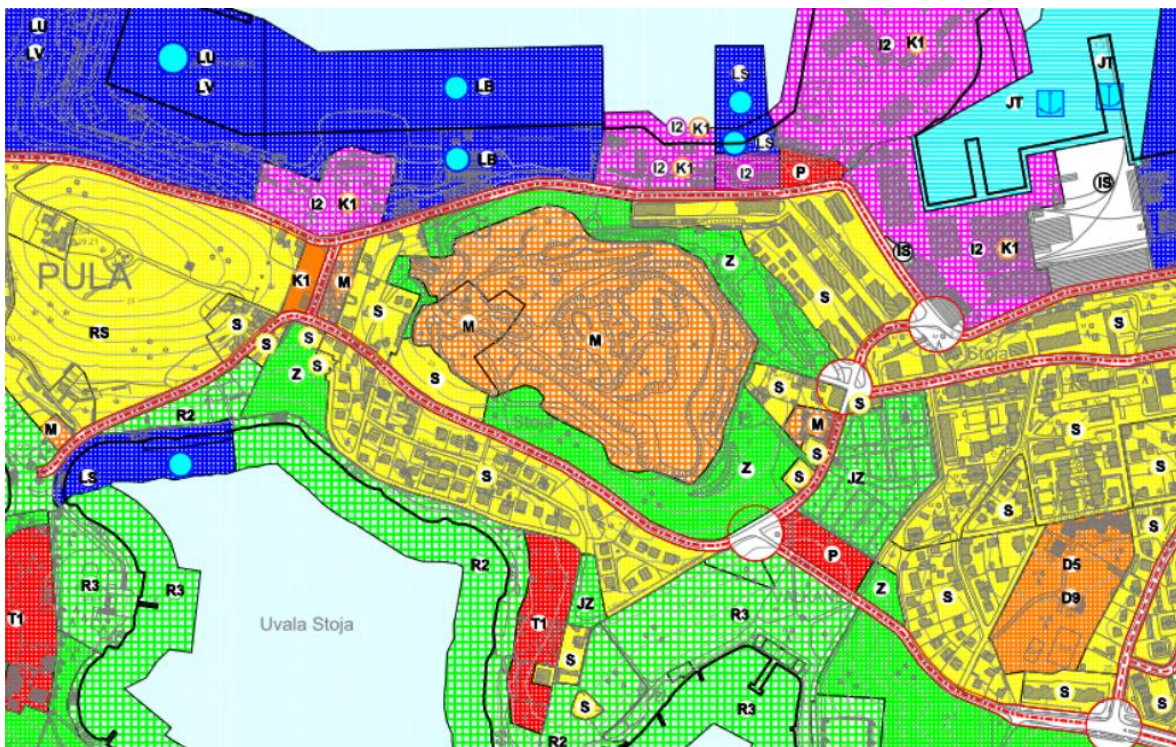
Obuhvat UPU-a "Max Stoja" definiran je GUP-om, odnosno kartografskim prikazom 4.2. *Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite*, kao obuhvat važećeg prostornog plana (20 - Max Stoja).



Slika 23. izvadak iz kartografskog prikaza 4.2. Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite, važećeg GUP-a

Sukladno navedenom obuhvatu, unutar UPU-a "Max Stoja" GUP-om Pule su planirane sljedeće namjene:

- S - stambena namjena
- M - mješovita namjena
- Z - zaštitne zelene površine



Slika 24. izvadak iz kartografskog prikaza 1. korištenje i namjena prostora, važećeg GUP-a



Stambena namjena (S)

Sukladno članku 10. GUP-a, površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima.

Unutar površina stanovanja, uz osnovnu namjenu moguće je graditi prostorije gospodarske te javne i društvene namjene (trgovine na malo, uslužne djelatnosti, odgojno obrazovne, kulturne, ugostiteljske, zdravstvene, turistički smještaj u domaćinstvima, sportske djelatnosti) tako da građevinska bruto površina sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne GBP izgrađene građevine, a u urbanoj morfologiji i tipologiji A i C i do 49% ukupne GBP, te samo pod uvjetom da ne utječu negativno na uvjete života.

Također, unutar površina stanovanja mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i uređivati javna dječja i rekreacijska igrališta, javne zelene površine, javne prometne površine i garažno-parkirne kuće kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta.

Mješovita stambeno - poslovno - javna i društvena namjena (M)

Sukladno članku 11. GUP-a, površine mješovite stambeno-poslovno, javne i društvene namjene (M) rezervirane su za gradnju građevina ovih namjena: stambene, gospodarske poslovne, gospodarske ugostiteljsko-turističke, javne i društvene te garaža kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta na samostalnim građevnim česticama. Unutar površina mješovite namjene moguća je gradnja građevina čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena, kao i građevina koje u potpunosti imaju zastupljenu samo jednu od dozvoljenih namjena.

Unutar ovih površina mogu se obavljati djelatnosti dozvoljene za stanovanje, za trgovačko-uslužnu namjenu (K1), hotele (T1) i hostele (T3) na lokacijama navedenim u tablici iz članka 30.¹, za opću javnu i društvenu namjenu (D) te za sport (R1). U objektima unutar površina M koji se nalaze na udaljenosti manjoj od 100 m od okolnih površina stambene namjene (S), u okviru trgovačko-uslužne namjene (K1) ne mogu se obavljati one ugostiteljske djelatnosti koje prema posebnom propisu omogućavaju rad noću.

Unutar površina mješovite stambeno-poslovno, javne i društvene namjene mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i uređivati javna dječja i rekreacijska igrališta, javne zelene površine i javne prometne površine. Unutar površina mješovite stambeno-poslovno, javne i društvene namjene na građevnim česticama koje se nalaze unutar zone kojoj je u tablici lokacijskih uvjeta i načina gradnje

¹ U članku 30. GUP-a tablicom su prikazani planirani maksimalni turistički kapaciteti, među kojima se navode i IV. Pojedinačne smještajne građevine gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene u mješovitoj stambeno-poslovnoj, javnoj i društvenoj namjeni (M), izvan područja obuhvata Povijesne jezgre:

- "Max Stoja - sport hotel" - kapaciteta 50 i vrste hotel (T1)
- "Max Stoja - poslovni hotel u sklopu trgovačkog centra" - kapaciteta 56 i vrste hotel (T1)

Građevine za turistički smještaj, kapaciteta utvrđenog ovim odredbama, koje će se graditi unutar površina mješovite stambeno-poslovno, javne i društvene namjene (M) mogu biti isključivo hoteli i hosteli te odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16 i 120/19) i Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16 i 69/17), a moguće ih je graditi na lokacijama iz tablice u članku 30. ovih odredbi.



građevina svih namjena maksimalni koeficijent izgrađenosti određen manji od 0,8, najmanje 20% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina².

Izuzetak od odredbi 11. stavka ovog članka se odnosi na područje obuhvata UPU-a „Max Stoja“ unutar kojega se u okviru propisanog minimalnog udjela građevne čestice uređenog kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelenilo mogu uređivati i pješačke površine bez mogućnosti da se iste koriste za bilo koji oblik parkiranja.

Zaštitne zelene površine (Z)

Sukladno odredbama GUP-a Pule, zaštitne zelene površine (Z, Z-Š3) odnose se na:

- površine koje predstavljaju **zaštitni tampon** između različitih namjena (uz prometnice, između pojedinih zona, unutar većih zona, uz obalni dio i sl.)
- zelene cjeline od posebnog lokalnog značaja (vidljive iz grafičkog dijela GUP-a list br. 4.1. „Uvjeti korištenja“, a koje su na listu br.1. „Korištenje i namjena prostora“ određene kao zaštitne zelene površine (Z) te šuma Volarija (izvan građevinskog područja), koja je određena kao javna zelena površina - šuma posebne namjene (Z-Š3)
- zone rezervacije prostora (veće zelene površine u rubnim dijelovima naselja).



Slika 25. izvadak iz kartografskog prikaza 4.1.A - uvjeti korištenja važećeg GUP-a, na kojemu je vidljivo da unutar obuhvata Plana nema zelenih cjelina od lokalnog-gradskog značaja

² PARKOVNI NASADI I/ILI PRIRODNO ZELENA POVRŠINA je prirodna površina

građevne čestice ispod ili iznad koje se ne nalaze građevina i njezini dijelovi, a namijenjena je isključivo za hortikulturno uređenje građevne čestice na način da na svakih 30 m² navedene površine bude zasađena jedna stablašica ili visoko zelenilo.

Iznimno, u obvezni udio građevne čestice koji je namijenjen za parkovne nasade i/ili prirodno zelenilo može se uračunati i površina iznad podzemne garaže pod uvjetom da je iznad podzemne garaže osigurana dovoljna debljina nadsloja za sadnju i uspješan rast parkovnog zelenila u debljini od 1,5 m (izvadak iz čl. 68 GUP-a)



Unutar zaštitnih zelenih površina mogu se na samostalnim česticama graditi i uređivati javne prometne površine i javna dječja igrališta. U okviru ovih površina mogu se postavljati manje montažno demontažne prenosive parkovne građevine i urbana oprema. Unutar zaštitnih zelenih površina (Z, Z-Š3) nije moguće ograđivanje čestica, osim u svrhu realizacije dječjih igrališta ukoliko se planom užeg područja ne odredi drugačije. U zaštitnim zelenim površinama ne može se odvijati gradnja građevina visokogradnje osim građevina infrastrukture i to isključivo izvan šume Volarija te negradivih površina određenih Prostornim planom uređenja Grada Pule.

Unutar zaštitnih zelenih površina:

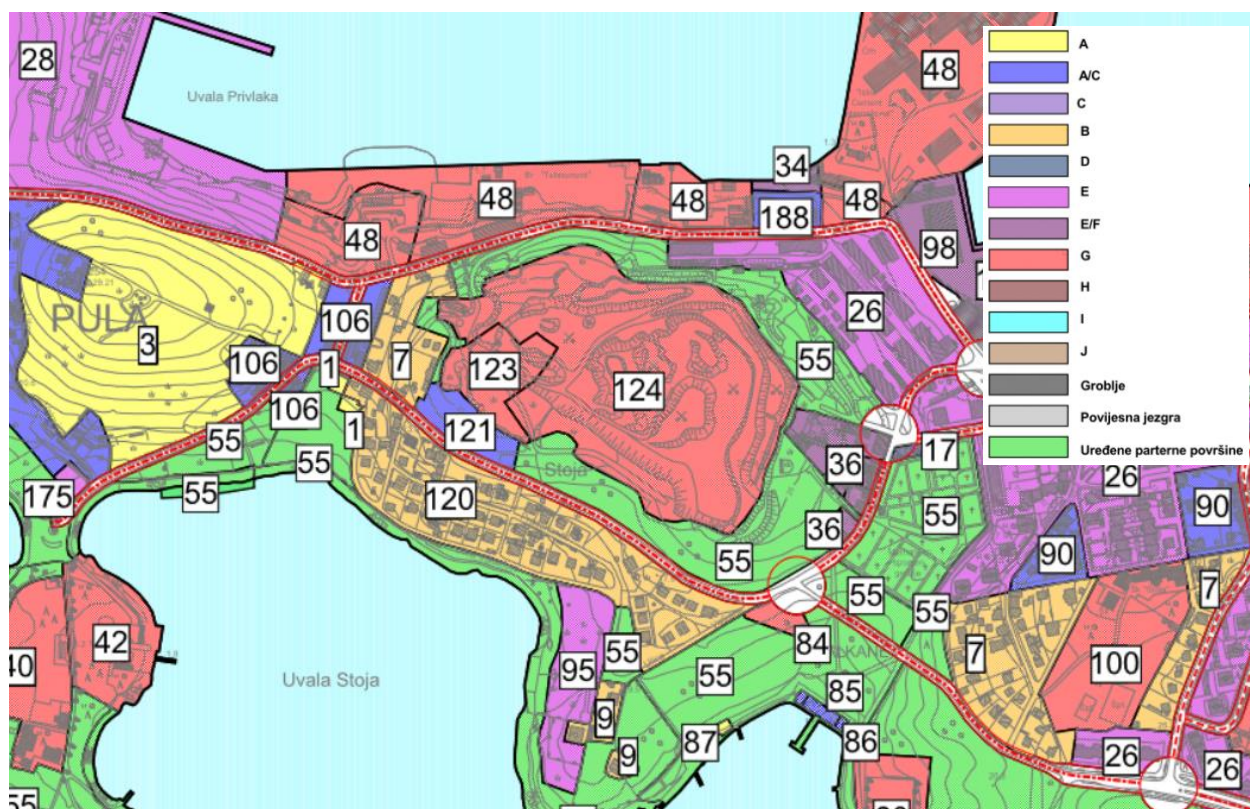
- zelenih tampon zona između površina različitih namjena

mogu se saditi višegodišnji nasadi primjerenih autohtonih biljnih vrsta i uzgajati usjevi vrtnog i ukrasnog bilja i stablašica, s naglaskom na vrste mediteranskog podneblja (urbani vrtovi) ali se dodatno uvjetuje isključivo djelatnost na otvorenom.

- zona rezervacije prostora

mogu se uzgajati usjevi vrtnog i ukrasnog bilja i stablašica, s naglaskom na vrste mediteranskog podneblja (urbani vrtovi) uz mogućnost postavljanja potrebne infrastrukture, ali se dodatno uvjetuje isključivo djelatnost na otvorenom.

Način gradnje



Slika 26. izvadak iz kartografskog prikaza 4.3. način gradnje važećeg GUP-a

Sukladno kartografskom prikazu 4.3.A (Način gradnje), područje UPU-a "Max Stoja" pripada zonama A/C i



G uvjeta i načina gradnje, odnosno zoni *uređenih parternih površina*. Za zonu A/C dana je oznaka 121 a za zone G dane su oznake 123 i 124.

ZONA A/C. – područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita. Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije A. i građevina urbane morfologije i tipologije C.³

Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. u zonama A/C u slučajevima kada susjedna građevna čestica nije izgrađena ili kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodovanjem ovjerene pisane suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena osnovna građevina, bez obzira na kojoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodovanja suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice.

ZONA G - Područja gradnje slobodnostojećih građevina i kompleksa velikih gabarita. Unutar ovih zona planira se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije G.⁴

Lokacijski uvjeti i način gradnje dani su u članku 69. GUP-a kroz tablicu:

oznaka zone	121	123	124 ⁵
zona	A/C	G	G
minimalna površina izgrađenosti (m ²)	70	1000	70
maksimalna površina izgrađenosti (m ²)	200	5000	12000

³ Izvadak iz članka 67. odredbi GUP-a Pule:

A. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE MALIH GABARITA: slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra.

C. POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE MALIH GABARITA: građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra. U slučaju kada se građevina samo dijelom jedne strane nalazi na granici sa susjednom građevnom česticom, preostali dio te strane mora biti udaljen kako je to ovim odredbama za provedbu GUP-a propisano za udaljenost slobodne strane odnosno minimalno 4 m od granice vlastite građevne čestice. U slučaju kada je susjedna građevina sa legalnim otvorima izvedena na granici, potrebno je na toj strani izvesti slobodnu stranu građevine na propisanoj udaljenosti slobodnih strana odnosno minimalno 4m ili svjetlik prema definiciji iz članka 68. ovih odredbi.

⁴ Izvadak iz članka 67. odredbi GUP-a Pule:

G. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE I KOMPLEKSI VELIKIH GABARITA svih namjena osim novoplanirane isključivo stambene koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 6 metara.

⁵ Napomena: Iznimno od uvjeta određenih tablicom za zonu 124, za građevinu gospodarske-poslovne pretežito trgovačke namjene K2-trgovački centar-slobodnostojeći kompleks velikih gabarita koja je planirana UPU-om „Max Stoja“, maksimalna površina izgrađenosti iznosi 13500 m², najviša visina 37 m, a najveći broj etaža 9.



maksimalni koeficijent izgrađenosti	0,3	0,5	0,7
najviša visina (m)	10	41	26
najveći broj nadzemnih etaža	3	6	7
obveza natječaja	ne	ne	ne
UDV	NE	NG	NG
građevine visokogradnje	da	da	da
pomoćne građevine	ne	ne	ne

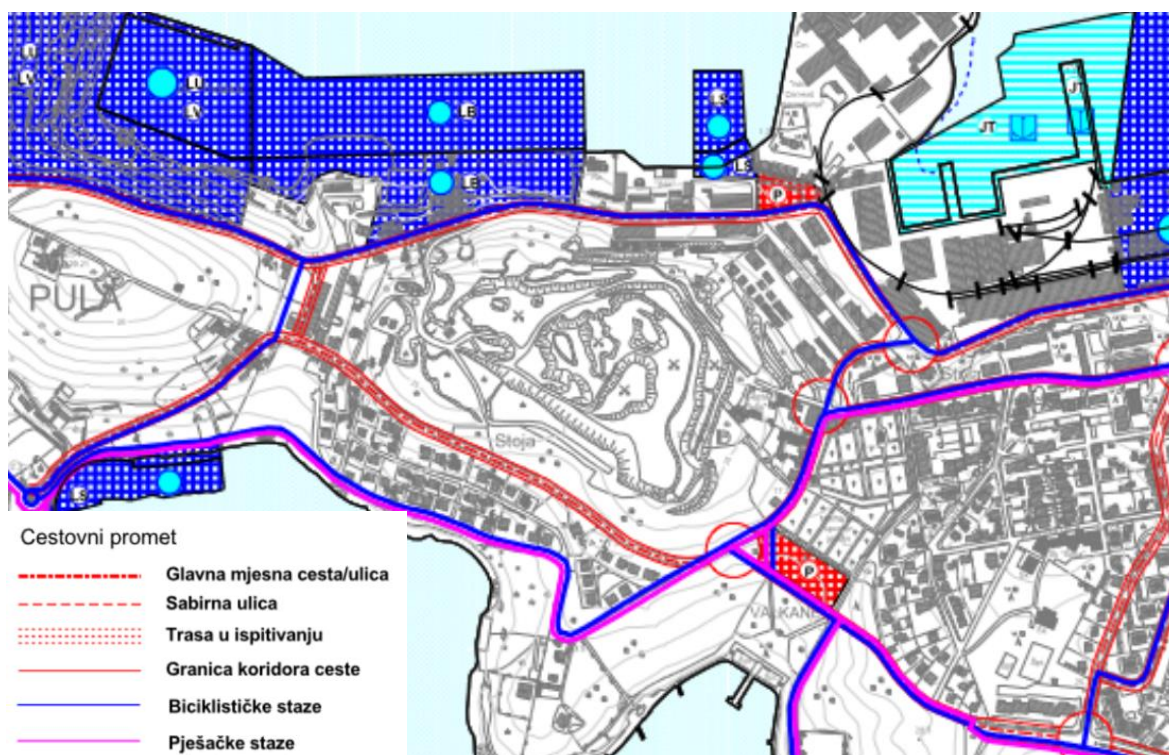
izvadak iz tablice lokacijskih uvjeta i načina gradnje (čl. 69. GUP-a)

Također, u nastavku su dani drugi lokacijski uvjeti iz važećeg GUP-a:

- čl. 70a.: (1) *Iznimno prilikom gradnje podzemnih garaža iz stavka 8. članka 56. ovih odredbi maksimalni koeficijent izgrađenosti propisan u tablici lokacijskih uvjeta i načina gradnje građevina svih namjena iz članka 69. ovih odredbi se smatra nadzemnim koeficijentom izgrađenosti u koji se ne uračunavaju podzemne etaže, a maksimalna površina izgrađenosti je jednaka površini građivog dijela unutar kojeg se podzemna garaža mora smjestiti. Broj podzemnih etaža garaže nije ograničen već ovisi o posebnim uvjetima (mjerama sigurnosti od požara i sl.). (2) Podzemne garaže mogu se graditi ako se glavnim projektom dokaže da se njihovom gradnjom neće poremetiti konstruktivna, statička, instalacijska i druga svojstva susjednih građevina te ako se gradnjom ne utječe na već izvedenu razinu uređenja javnih i drugih površina te arheološku baštinu. (3) Prilikom gradnje podzemnih garaža nivelacijske kote konačno zaravnanog i uređenog terena je potrebno uskladiti s konfiguracijom okolnog neizgrađenog i izgrađenog područja.*
- čl. 79.: (3) *Veličina građevne čestice određena je odnosom površine izgrađenosti (minimalne i maksimalne) i koeficijenta izgrađenosti za pojedinu zonu iz članka 69. – Tablice lokacijskih uvjeta i načina gradnje građevina svih namjena.**
- čl. 81.: (2) *U građivi dio građevne čestice moraju se smjestiti vertikalne projekcije svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova osnovne građevine te otvorena sportska i rekreacijska igrališta. Iznimno, izvan građivog dijela građevne čestice može se nalaziti potpuno ukopana etaža namijenjena rješavanju prometa u mirovanju koja može odstupiti od uvjeta za primijenjenu tipologiju gradnje i nalaziti se na granici građevne čestice uz primjenu svih uvjeta iz posebnih propisa, a koja se može graditi i kao zajednička za više susjednih građevnih čestica u skladu s uvjetima iz članka 121. i 123. ovih Odredbi, pri čemu se prolaz između građevina neće smatrati otvorom na granici.*
- čl. 82.: (1) *Građevni pravac određuje se osnovnoj građevini imajući u vidu namjenu i vrstu građevina, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, prilaz s prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te naročito građevne pravce susjednih postojećih ili planiranih građevina visokogradnje, nastojeći pri tome pratiti slijed okolne izgradnje. Lokacijskim uvjetima može se odrediti jedan ili više građevnih pravaca. Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu naročito:*
 - *ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i slično*



- za pojedine dijelove građevine s različitim visinama izgradnje
 - u slučaju kada je građevina sastavljena od više dijelova i sl.
- čl. 85.: (2) Pri izgradnji osnovne građevine i uređenju građevne čestice potrebno je maksimalno poštivati prirodni pad terena⁶, a nasipavanje i otkopavanje terena može se dozvoliti samo u nužnom dijelu građevne čestice i to isključivo iz opravdanih tehničkih razloga koji trebaju biti argumentirani u projektu (npr. pristup sa denivelirane prometnice, rješavanje odvodnje otpadnih voda). Iznimno se za građevine od značaja za Državu i Županiju te građevine unutar površina namjene Infrastrukturni sustavi dopušta nasipavanje terena ukoliko je to nužno radi odvijanja tehnološkog procesa, pri čemu je potrebno voditi računa da se time ne umanjuje mogućnost funkcionalnog korištenja susjednih namjena. ... (4) GUP-om se ne dozvoljava rješavanje potrebnog broja parkirališnih mjesta na način da se istima pristupa neposredno duž regulacijskog pravca. Izuzetno se, kod građevne čestice na kojoj se gradi građevina urbane morfologije i tipologije gradnje A ili C i koja ima pristup sa prometne površine kategorije ostale ulice, dva parkirališna mjesta mogu organizirati uz regulacijski pravac. (5) Građevna čestica može imati priključak na javnu prometnu površinu na najviše dva mjesta. Izuzetno kod specifičnih situacija, odnosno građevnih čestica koje su omeđene s više prometnica, javno pravno tijelo odnosno pravna osoba nadležna za gospodarenje i upravljanje prometnim površinama može odobriti priključak na javnu prometnu površinu na više od dva mjesta.



U poglavlju 7.1 *Prometna cestovna mreža*, navodi se:

⁶ Prirodni pad terena ne odnosi se na područje kamenoloma koje je dobiveno umjetnim putem (iskopavanjem prirodnog terena).



- čl.115.: (1) Širina koridora u koji se mora smjestiti ukupan poprečni profil prometnice, određuje se ovim GUP-om kako slijedi:
 - za glavne gradske mjesne ulice/ceste 60m,
 - za sabirne ulice/ceste 40m,
 - za ostale ulice/ceste ovim GUP-om ne utvrđuje se koridor

- čl. 117.: (1) Za gradnju novih ostalih ulica za dvosmjerni kolni promet ovim GUP-om utvrđuje se elementi kako slijedi:
 - širina prometnog traka iznosi min 3,0m,
 - najmanja dozvoljena širina pješačkog nogostupa iznosi 1,6m. Pješački hodnici izvode se s obje strane prometnice a izuzetno mogu se izvoditi i jednostrano što zavisi od raspoloživog prostora. U tom slučaju na drugoj strani poprečnog profila se izvodi bankina širine najmanje 0,5m,
 - ukoliko se izvodi, najmanja dozvoljena širina biciklističke staze iznosi 1,6m, a povećava se za 0,50m gdje nema rubne zelene površine,
 - ukoliko se izvodi, širina rubne zelene površine visokog zelenila iznosi do 3,0m, a niskog zelenila do 1,5m,
 - poprečni nagib iznosi 2,5% do 5%, a pješačkih i biciklističkih staza 1,5% - 2%, - uzdužni nagib određuje se u skladu sa Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN 110/01) do donošenja posebnog propisa,
 - uvjeti za gradnju novih ostalih ulica mogu se utvrditi i u manjim veličinama, ukoliko je to uvjetovano ograničenjima u prostoru koja se odnose na rješavanje nove prometne mreže unutar zona postojeće, legalne izgradnje uz obavezno poštivanje posebnih propisa i pravila struke, te uz uvjet da se u projektu temeljem kojega se traži izdavanje akta za provedbu prostornog plana obrazloži razlog za navedeno,
 - u slučaju gradnje nove „slijepe“ ulice utvrđuju se dimenzije kako slijedi, uz ishodovanu suglasnost nadležnog upravnog tijela Grada Pule odnosno pravne osobe koja upravlja nerazvrstanim cestama:
 - maksimalna dužina 50 m s minimalnom širinom od 5,5m,
 - maksimalna dužina 100 m s minimalnom širinom od 5,5m te jednostranim nogostupom,
 - nova „slijepa“ ulica za dvosmjerni promet mora imati okretište u skladu sa posebnim propisima i pravilima struke.

(5) U postupku izrade i donošenja prostornih planova užeg područja odnosno izdavanja akata za provedbu prostornog plana za prometnice, gradnja novih te rekonstrukcija postojećih križanja na tim prometnicama mora biti u skladu s odredbama ovoga GUP-a kojim se obvezno utvrđuje planirana veličina prometnih tokova te sukladno tome dimenzioniranje križanja uz primjenu odgovarajućih tehničkih normativa. (6) Ovim GUP-om se utvrđuje da se podloga, na temelju koje se utvrđuje građevna čestica prometnice, a u postupku izrade i donošenja prostornih planova užeg područja odnosno izdavanja akata za provedbu prostornog plana i u drugim slučajevima temeljem zakona, mora izraditi najmanje na nivou idejnog projekta s trasom obrađenom karakterističnim presjecima na ažurnoj geodetskoj podlozi snimke postojećeg stanja koja obvezno sadrži prikaz granica vlasničkih parcela, ukoliko važećim propisima nije utvrđeno drukčije.



- čl. 121.: (1) Građevne čestice na kojima se planira gradnja građevina odnosno rekonstrukcija postojećih građevina unutar obuhvata ovoga GUP-a moraju imati priključak na prometnu površinu utvrđenu Zakonom (površine javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice, površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice).

(2) Pod površinama javne namjene iz stavka 1. podrazumijevaju se javne i nerazvrstane ceste, ulice, trgovi, javna parkirališta, javne parkovne i zelene površine, biciklističke prometnice, javni pješački prilaz, pješački put i stube.

(3) Priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu putem prometne površine koja nije javna dozvoljava se:

- građevnim česticama na kojima će se graditi građevine malih gabarita stambene namjene (do 4 funkcionalne jedinice) pri čemu minimalna širina takve prometne površine može iznositi 4 m uz uvjet da njena dužina do spoja s javnom prometnom površinom ne prelazi 20 m, odnosno 5,5 m uz uvjet da njena dužina do spoja s javnom prometnom površinom ne prelazi 50 m. ...

- u slučaju kada se na građevnoj čestici u sklopu osnovne građevine realizira potpuno ukopana etaža namijenjena rješavanju prometa u mirovanju kao sastavni dio zajedničke garaže za više susjednih građevnih čestica, pri čemu se kolni ulaz/izlaz u takvu podzemnu etažu/garažu može realizirati posredno, putem jedne od susjednih građevnih čestica na kojima će se realizirati zajednička garaža, te se dužina pristupa iz alineje 1. ovog stavka ne primjenjuje, a za rješavanje pristupa na opisani način potrebna je uknjižba prava služnosti čim to pozitivni propisi omoguće,

* S obzirom na uvjete iz članka 79. stavka 3., moguće je utvrditi sljedeći raspon veličine građevnih čestica unutar obuhvata Plana:

- **za zonu oznake 121** - unutar koje je maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,3, minimalna površina izgrađenosti iznosi 70 m² a maksimalna 200 m² što znači da građevna čestica može imati između 233.34 m² i 666.67 m²
- **za zonu oznake 123** - unutar koje je maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,5, minimalna površina izgrađenosti iznosi 1.000 m² a maksimalna 5.000 m² što znači da građevna čestica može imati između 2.000 m² i 10.000 m²
- **za zonu oznake 124** - unutar koje je maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,7, minimalna površina izgrađenosti iznosi 70 m² a maksimalna 12.000 m² što znači da građevna čestica može imati između 100 m² i 17.142,86 m²



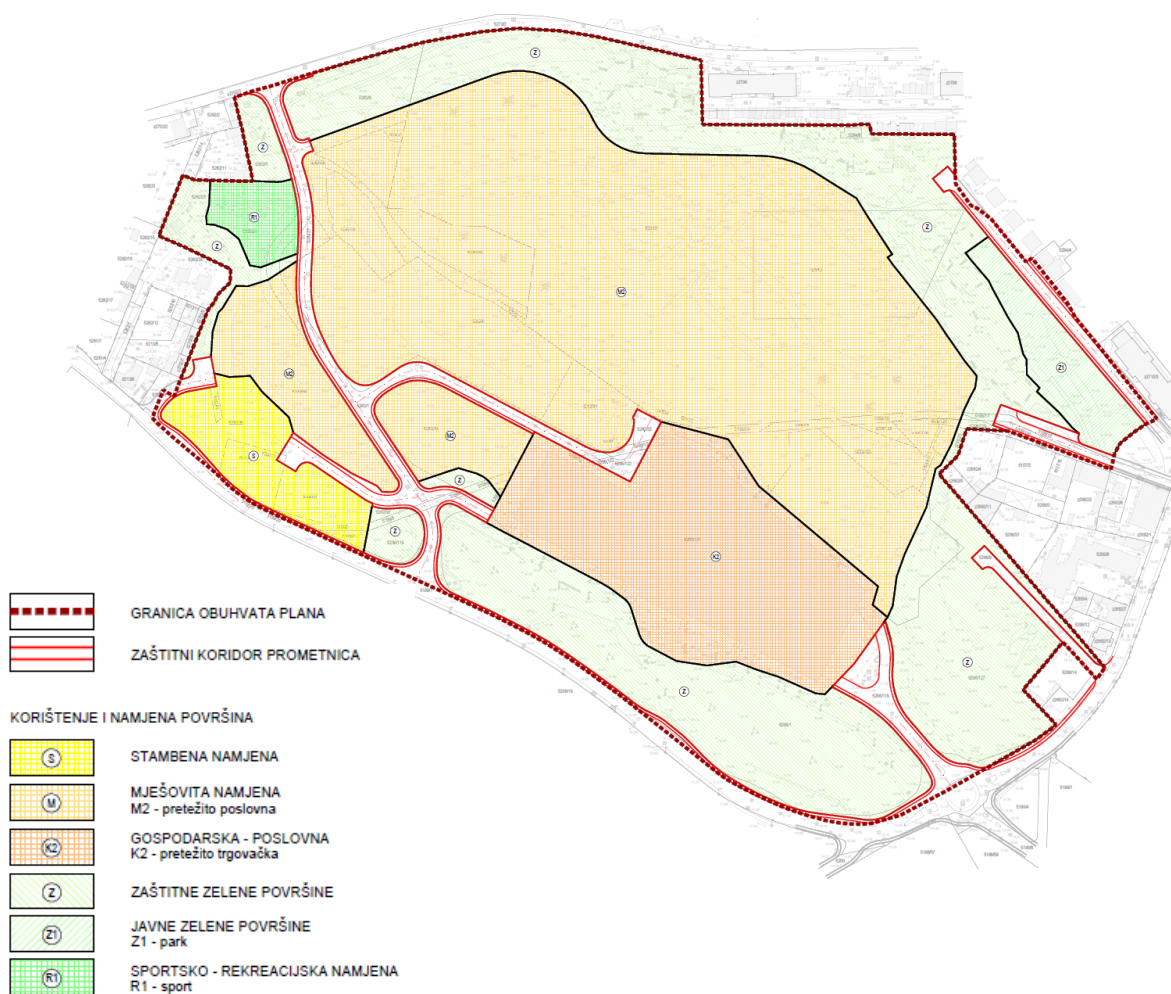
1.6.2. Urbanistički plan uređenja Max Stoja

Osnovni plan UPU "Max Stoja" donesen je 2012. godine te je u tri navrata mijenjan u skladu sa tada aktualnim potrebama.

III. Izmjene i dopune UPU-a "Max Stoja" predstavljaju važeći plan koji je polazište za izradu ovih izmjena i dopuna. Zadnjim izmjenama i dopunama doručeno je plansko rješenje kojim je sjeverno od izgrađenog trgovačkog centra "Max City" tj. u središnjem dijelu obuhvata Plana planirana gradnja građevina u funkciji **filmskog studija**.

Sukladno kartografskom prikazu 1. važećeg UPU-a unutar obuhvata važećeg plana planirane su sljedeće namjene:

1. S - stambena
2. M mješovita (M2 -pretežito poslovna)
3. K2 gospodarska poslovna - pretežito trgovačka
4. Z - zaštitne zelene površine
5. Z1 - javne zelene površine
6. R1 - sportsko-rekreacijska (sport)

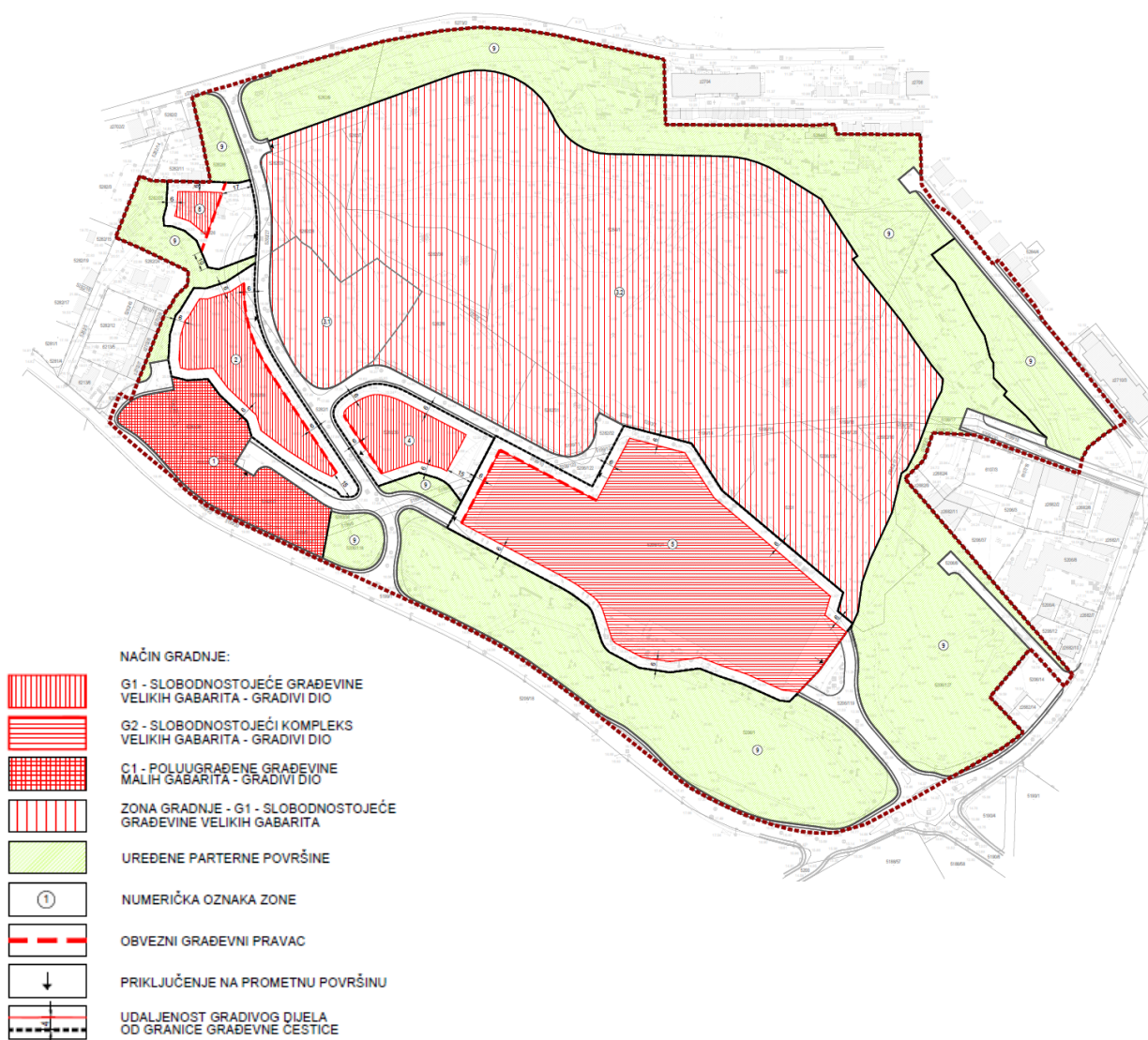


Slika 27. izvadak iz karte 1. korištenje i namjena površina važećeg UPU-a "Max Stoja"



Kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje važećeg plana definirani su osnovni načini gradnje:

- slobodnostojeće građevine velikih gabarita
- slobodnostojeći kompleks velikih gabarita
- poluugrađene građevine malih gabarita
- obvezni građevni pravac
- udaljenost gradivog dijela od granice građevne čestice
- priključenje na prometnu površinu



Slika 28. izvadak iz karte 4. način i uvjeti gradnje važećeg UPU-a "Max Stoja"

Kartografskim prikazom 3. Oblici i uvjeti korištenja definirani su okvirni položaji nekadašnje utvrde i bitnica, obuhvat sanacije napuštenog eksploatacijskog polja, nova gradnja, rekonstrukcija, zamjenska gradnja i sl. sukladno dosadašnjim varijantama. S obzirom na to da koncept filmskog studija nije realiziran, predložena je inicijativa za izradu i financiranje IV. izmjena i dopuna.

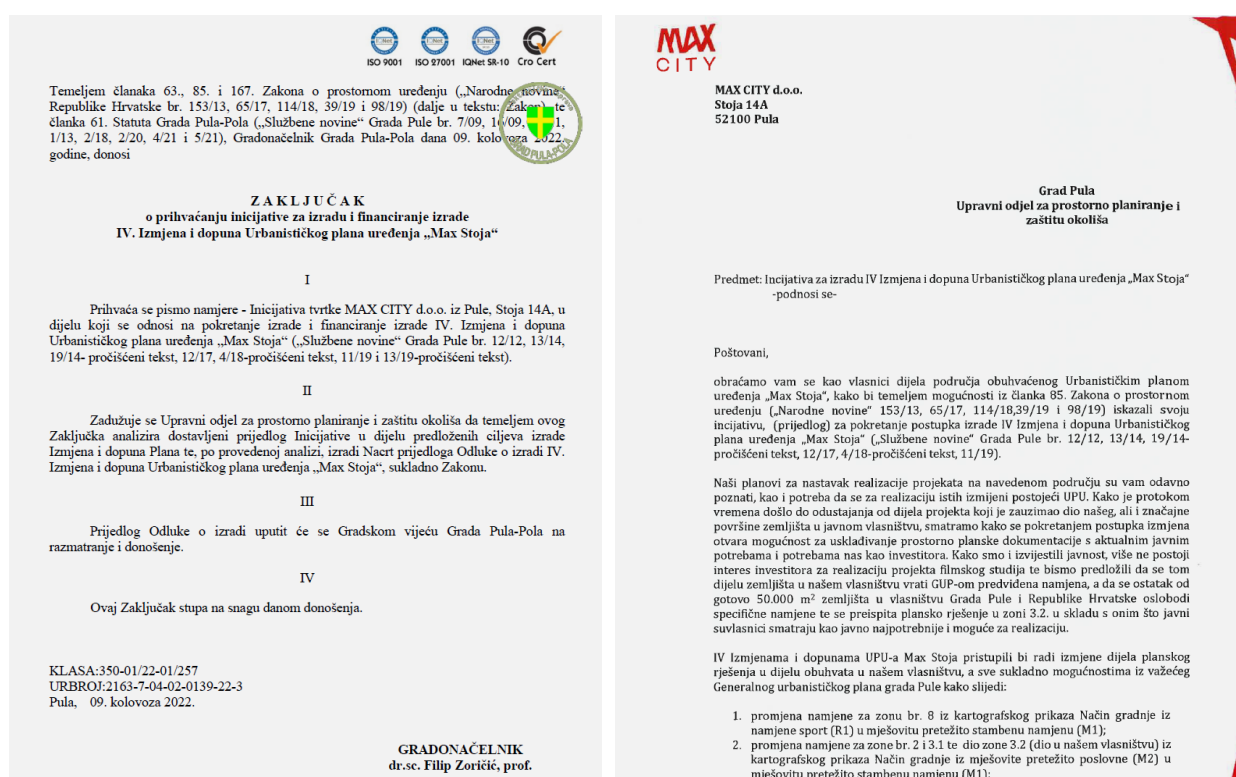


1.7. Inicijative i zahtjevi

1.7.1. Inicijativa za izradu i financiranje

Kao razlozi za pokretanje IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" u Odluci o izradi spominju se planirani razvojni projekti, koji se odnose na inicijativu za izradu i financiranje izrade IV. ID UPU "Max Stoja".

Gradonačelnik Grada Pule 9. kolovoza 2022. donio je **ZAKLJUČAK o prihvaćanju inicijative za izradu i financiranje izrade IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Max Stoja"** (KLASA: 350-01/22-01/257, URBROJ: 2163-7-04-02-0139-22-3) kojim se prihvaća pismo namjere - Inicijativa tvrtke MAX CITY d.o.o. u dijelu koji se odnosi na pokretanje izrade i financiranje izrade IV. izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja".



Slika 29. (lijevo) Zaključak Gradonačelnika o prihvaćanju inicijative (desno) inicijativa

U Inicijativi tvrtke MAX CITY d.o.o. navode se aktualne potrebe investitora, s obzirom na to da više ne postoji interes za realizaciju projekta filmskog studija te se predlaže da u tom dijelu zemljišta koji je u vlasništvu investitora bude vraćena GUP-om predviđena namjena, a da se ostatak od gotovo 50.000 m² zemljišta u vlasništvu Grada Pule i RH oslobodi specifične namjene te se preispita plansko rješenje u zoni 3.2 u skladu s onim što javni suvlasnici smatraju kao javno najpotrebnije i moguće za realizaciju.



Što se tiče izmjena planskog rješenja u dijelu obuhvata u vlasništvu investitora, predlaže se:

1. promjena namjene za zonu br. 8. iz kartografskog prikaza Način gradnje iz namjene sport (R1) u mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1)
2. promjena namjene za zone br. 2 i 3.1 te dio zone 3.2 (u vlasništvu investitora) iz kartografskog prikaza Način gradnje iz mješovite pretežito poslovne (M2) u mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1) - kroz predložene promjene želja je stvoriti planske pretpostavke za formiranje nove stambene ulice sa poslovnim sadržajima (duž postojeće prometnice), a što će u konačnici rezultirati potpunim preoblikovanjem postojeće situacije i davanjem suvremene urbane vizure nekadašnjem kamenolomu;
3. dopuna planskog rješenja za mješovitu pretežito poslovnu namjenu (M2) kako bi se sukladno mogućnostima GUP-a unutar ove namjene omogućila gradnja garažnih kuća kapaciteta većeg od 20 parkirnih mjesta
4. promjena namjene u dijelu zaštitnih zelenih površina (Z) površine cca 130 m2 površina između zona 8 i 2 iz kartografskog prikaza Način gradnje, sve prema rješenju iz GUP-a
5. izmjena trase prometnice koja opskrbljuje stambenu zonu radi bolje prilagodljivosti specifičnoj morfologiji terena - posljedično ova će izmjena rezultirati i manjom izmjenom namjene
6. promjenu planskog rješenja u dijelu uvjeta i načina gradnje, sve temeljeno na mogućnostima iz važećeg GUP-a



Slika 30. grafički prikaz s naznakom područja na koja se odnosi inicijativa



1.7.2. Zahtjevi javnopravnih tijela

Sukladno članku 10. Odluke o izradi, u postupku izrade Plana tražilo se sudjelovanje i podaci, planske smjernice i drugi propisani dokumenti od slijedećih javnopravnih tijela:

- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine,
- Ministarstvo poljoprivrede,
- Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture,
- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, PU civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin,
- HAKOM - Hrvatska agencija za mrežne djelatnosti,
- Ministarstvo obrane Republike Hrvatske,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Istarska, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova,
- Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za studije i projektiranje,
- Županijska uprava za ceste Istarske županije,
- Hrvatske šume, Uprava šuma, Podružnica Buzet,
- HEP ODS d.o.o. Elektroistra Pula,
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana,
- Vodovod Pula d.o.o. Pula,
- Pragrande d.o.o. Pula,
- Plinara d.o.o. Pula,
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom,
- Zavod za prostorno uređenje Istarske županije,
- Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije,
- Mjesni odbor Stoja.

Sukladno članku 11. Odluke o izradi, rok za dostavu zahtjeva za izradu IV. Izmjena i dopuna UPU-a "Max Stoja" bio je 30 dana od dana dostave odluke.



U tijeku izrade očitovale su se sljedeća javnopravna tijela:

Naziv javnopravnog tijela	datum zahtjeva	predmet zahtjeva
HAKOM - Hrvatska agencija za mrežne djelatnosti	7. 4. 2023.	općeniti uvjeti i zahtjevi za planiranje elektroničke komunikacijske infrastrukture
Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana	7. 4. 2023.	općeniti zahtjevi, smjernice i sugestije vezano uz usklađenje s propisima, te uvjete planiranja odvodnje
Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli,	13. 4. 2023.	sve mjere zaštite iz prethodnog plana koji se odnose na zaštitu kulturne baštine moraju biti prenesene u IV. Izmjene i dopune UPU "Max Stoja" - preporuka da se unutar građevine u M2 realizira dio namijenjen izložbenom prostoru za potrebe prezentacije povijesnog razvitka lokacije
MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, PU civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin	14. 4. 2023.	nema novih zahtjeva
Pragrande d.o.o. Pula	18. 4. 2023.	zahtjevi i uvjeti za planiranje javne odvodnje
Ministarstvo obrane Republike Hrvatske, Uprava za materijalne resurse, sektor za vojnu infrastrukturu i zaštitu okoliša	18. 4. 2023.	zadržati zaštitnu i sigurnosnu zonu za vojarnu "Vargarola" sukladno GUP-u
Vodovod Pula d.o.o. Pula	20. 4. 2023.	smjernice za planiranje vodovodne mreže te navođenje posebnih propisa
Hrvatske ceste d.o.o., Tehnička ispostava Pula	17. 4. 2023.	nema zahtjeva (obuhvat je izvan zaštitnog pojasa državne ceste)
Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije	3. 5. 2023.	predmetna zona nije unutar zaštićenog područja prirode, nije unutar ekološke mreže, nije unutar zona sanitarne zaštite; predmetna zona jest unutar Zaštićenog obalnog područja mora; uvjete je potrebno uskladiti sa propisima iz gospodarenja otpadom
Zavod za prostorno uređenje Istarske županije	9. 5. 2023.	općeniti uvjeti (usklađivanje sa zakonom, propisima, županijskim planom) te naglasak da se sukladno čl. 80. Zakona, uz ostalo, u planu moraju odrediti i prikazati građevne čestice namijenjene za gradnju i uređenje površina javne namjene te svi detaljni uvjeti korištenja i uređenja prostora i građenja građevina



1.8. Participativni proces

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. S obzirom na provedeno javno savjetovanje izabrana je metoda fokus grupe kao optimalna za ovu fazu procesa izrade navedenih izmjena i dopuna UPU-a „Max Stoja“. Participativni proces vodila je dr.sc. Jana Vukić kao vanjski suradnik stručnog tima stručnog izrađivača plana.

Cilj fokus grupa bio je identifikacija ključnih aspekata prenamjene prostora uz poticanje (održivog) razvoja i kvalitete života te identifikacija prijepornih aspekata razvoja prostora i oblikovanje prijedloga prenamjene utemeljenih na participaciji relevantnih stručnih i civilnih aktera.

Prva fokus grupa provedena je 26. 10. 2023. u Zagrebu, sa stručnjacima iz više relevantnih područja: arhitektura i urbanizam, povijest umjetnosti i arheologija, geografija (održivi razvoj) i šumarstvo/agronomija. Druga fokus grupa provedena je 27. 10. 2023. godine u Puli. Sudionici su bili stručnjaci, predstavnici mjesne samouprave i predstavnici civilnog društva (udruga).

- Fokus grupa 1 – stručnjaci, održana u Zagrebu (Urbanistica d.o.o., Gajeva 2a, Zagreb; početak u 15h, trajanje 90 minuta)
 - sudionici: 4 stručnjaka iz područja povijesti umjetnosti i arheologije, geografije, agronomije/šumarstva, arhitekture i urbanizma te održivog razvoja (geo)
- Fokus grupa 2 – lokalni stručnjaci, mjesni odbori i civilno društvo, održana u Puli 27. listopada 2023. godine (Forum 1, Pula; u prostoru Gradske vijećnice; početak u 13h, trajanje 90 minuta)
 - sudionici: 10 – 2 MO, 2 stručnjaka, 2 udruge ("Zelena Istra", Društvo arhitekata Istre) i Inicijativa građana ZA Lungomare

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 (sadnjom 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.*

2. 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.

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Sukladno prethodnoj analizi, kao ciljeve prostornog uređenja **gradskog značaja** važno je istaknuti sljedeće:

- integralno sagledavanje i sanacija prostora koji je devastiran funkcijom kamenoloma
- ostvarivanje poveznica između različitih dijelova grada (tranzitni prostor) osobito u smjeru istok-zapad
- povezivanje zelene infrastrukture (stvaranje mreže zelene infrastrukture prema Muzilu i šumama južno i istočno od obuhvata)
- ostvarivanje novih javnih sadržaja i javno dostupnih funkcija

2.1.1. Ciljevi prostornog uređenja naselja

Sukladno prethodnoj analizi, kao ciljeve prostornog uređenja **naselja** važno je istaknuti sljedeće:

- integrirati prostor u stambena područja u neposrednom kontaktu
- omogućiti kvalitetne urbane vizure iz prostora i kroz prostor prema okolnim područjima
- s obzirom na neprirodan teren, ostvariti integralno rješenje oborinske odvodnje
- osigurati pješačke i biciklističke prodore kroz obuhvat, te visok standard javnih površina
- osigurati visok standard zelenih površina - u svrhu kvalitete prostora, smanjenja toplinskih otoka



(pregrijavanje) i sprječavanja nepovoljnih učinaka klimatskih promjena (poplave)

- inkorporirati memoriju mjesta - dio namijenjen izložbenom prostoru za potrebe prezentacije povijesnog razvitka lokacije

3. 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.

Odobrano 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).

3.1. Namjena površina



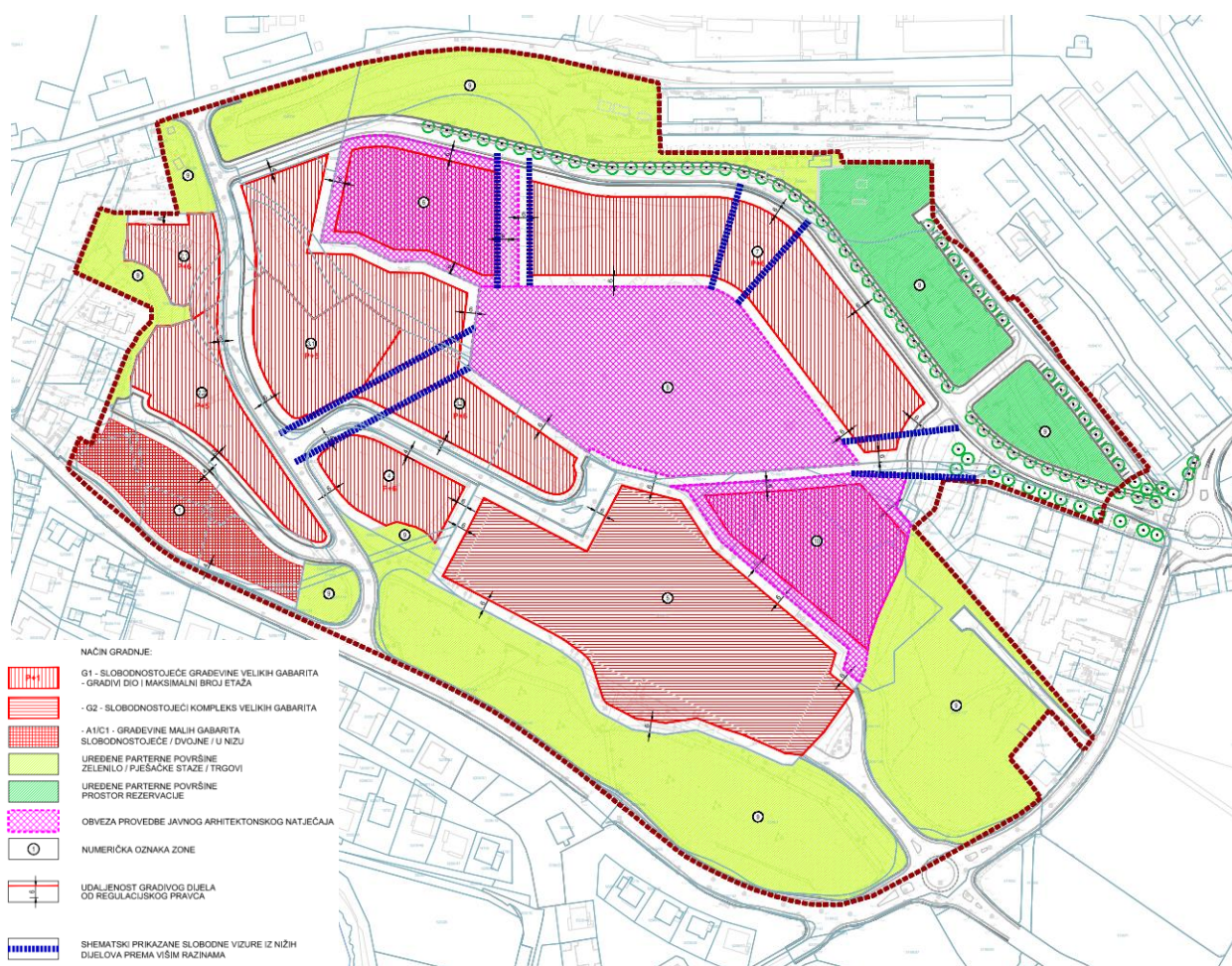
Slika 31. Korištenje i namjena površina - prijedlog IV. Izmjena i dopuna UPU Max Stoja



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.

3.2. Način i uvjeti gradnje

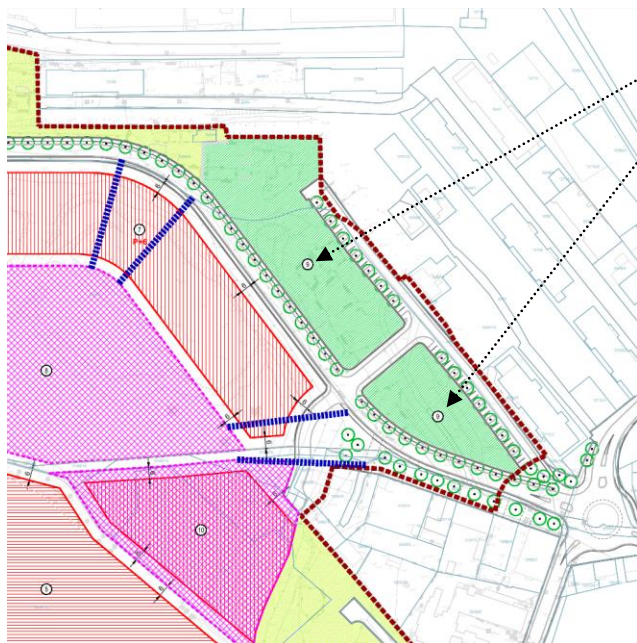


Slika 32. Način i uvjeti gradnje - prijedlog IV. Izmjena i dopuna UPU Max Stoja

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.



Prostor rezervacije za priuštivo stanovanje



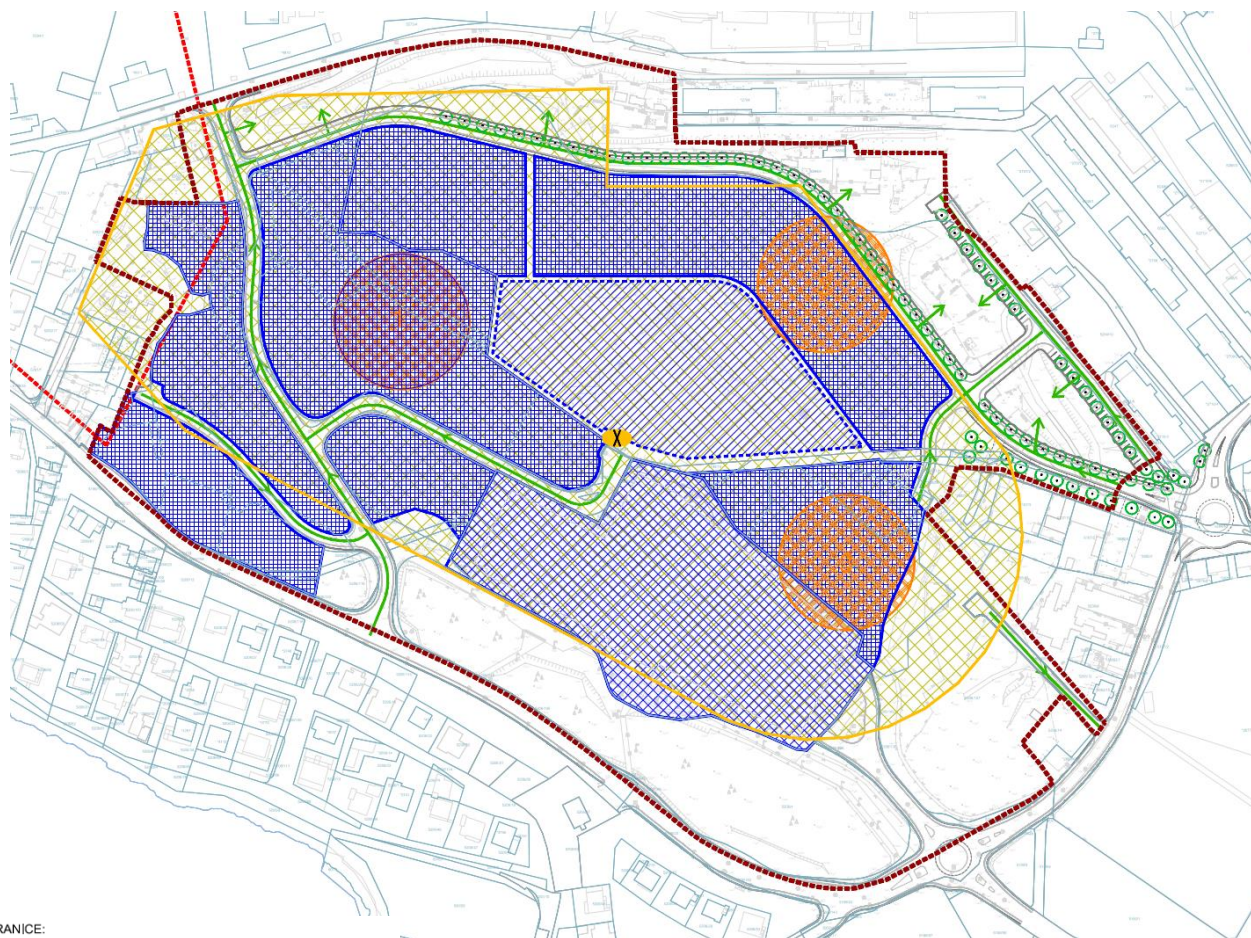
Grafičkim dijelom plana dio zaštitnih zelenih površina (Z) određen je kao "**prostor rezervacije**". Na tim površinama Grad vidi mogućnost realizacije zgrada za **priuštivo stanovanje**, s obzirom na činjenicu da se radi o zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, a konfiguracija terena omogućuje ekonomičnu 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).



Slika 33. Prikaz površine koja je IV. ID UPU-a određena kao "prostor rezervacije" za priuštivo stanovanje



3.3. Oblici i uvjeti korištenja



GRANICE:



GRANICA OBUHVATA PLANA

ZAŠTITNI KORIDOR PROMETNICA



OKVIRNI POLOŽAJ NEKADAŠNJE OBALNE UTVRDE I BITNICA

1
2
3

Obalna utvrda Maximilijan
Topnička bitnica "Max"
Merzerska bitnica Maximilijan i Max



SANACIJA
NAPUŠTENI EKSPLOATACIJSKO POLJE

MJERE ZA ZAŠTITU OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA



EVAKUACIJSKI PUTEVI

SIGURNOSNE ZONE



ZONA OGRANIČENE GRADNJE



NOVA GRADNJA



UREĐENJE PROSTORA UZ GRADNJU



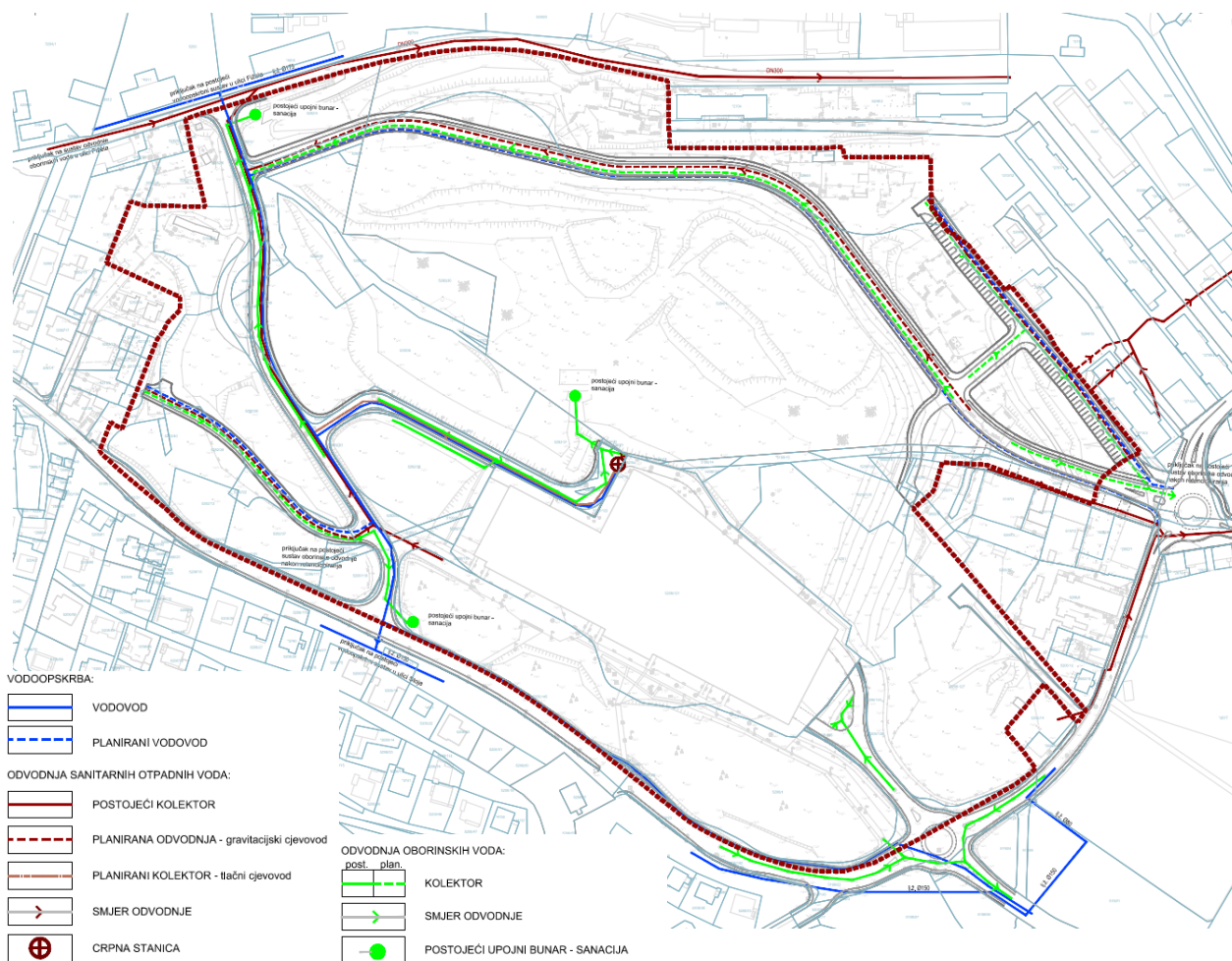
REKONSTRUKCIJA, ZAMJENSKA GRADNJA

Slika 34. Oblici i uvjeti korištenja - prijedlog IV. Izmjena i dopuna UPU Max Stoja

Plansko rješenje izmijenjeno je i u dijelu mjere zaštite od prirodnih nesreća - sustav evakuacijskih putova prilagođen je novom planskom rješenju.



3.4. Sustav oborinske odvodnje



Slika 35. Vodoopskrba i odvodnja - prijedlog IV. Izmjena i dopuna UPU Max Stoja

Dodatne izmjene i dopune tiču se sustava odvodnje oborinskih voda, odnosno stvaranja integralnog sustava odvodnje oborina koji predviđa izgradnju elemenata sustava oborinskih voda kao što su bioretencije, trakasta vegetacija, drenažni kanali, retencije i infiltracije, propusne strukture i dr.